

Advies **Ladder voor Duurzame Verstedelijking 59 woningen Nederhemert, De Maastuinen**

Datum : 28 april 2020
Opdrachtgever : J.C. Van Kessel Holding B.V.
Projectnummer : P02159
Opgesteld door : G. Wijnen en B. Zelen

1. Aanleiding onderzoek

Inleiding

Augustinus Onroerend Goed B.V. is voornemens om het bestaande woongebied in de kern Nederhemert in zuidwestelijke richting uit te breiden met 59 woningen en bijbehorende infrastructuur. Daarnaast is Augustinus Onroerend Goed B.V. voornemens om een zorgsteunpunt in te richten in het appartementsgebouw dat gericht is op de doelgroep 55+. Binnen het huidige bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling in het plangebied in Nederhemert niet toegestaan.

Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarbij is het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro) verplicht voor iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', als bedoeld in art. 1.1.1. van Bro. Door de omvang van de uitbreiding (59 woningen) en de wijziging van de bestemming (van 'Landelijk Groen' en 'Agrarisch Bedrijf' naar 'Wonen') moet het initiatief beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Voor wonen geldt namelijk dat vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Ladder heeft zorgvuldig ruimtegebruik als doel en geeft invulling aan het zorgvuldig en transparant afwegen van besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Initiatief

Het initiatief is gelegen tussen de Maasdijk, Molenstraat en Schoolstraat in Nederhemert. Het plan zal in fasen gerealiseerd worden, met in totaal 59 woningen.

- Fase 1 bestaat uit maximaal 27 appartementen voor de doelgroep 55+, 10 appartementen voor starters en 2 woningen in de vrije sector. De 27 appartementen voor de doelgroep 55+ hebben een oppervlakte van circa 75 m². De opzet van die 27 appartementen is zo, dat de appartementen bij gewijzigde zorgvraag en/of demografische ontwikkelingen deelbaar en/of uit te breiden zijn. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld er 54 verpleegkamers van circa 37 m² van te maken of 18 luxeappartementen van circa 112 m². Bij toekomstige veranderingen die gericht zijn op verpleging, ligt mogelijkwerwijs de nadruk op 24-uurszorg. Het is de bedoeling dat de zorgappartementen gerealiseerd worden samen met Zorgcentrum 't Slot in Gameren.
- Fase 2 betreft de bouw van 8 kavels in de vrije sector en 12 twee-onder-een-kap woningen. De prijsklasse is nog niet bekend.

Locatie en situatie

De kern Nederhemert ligt in de gemeente Zaltbommel. Deze gemeente ligt tussen de gemeente Maas-driel, de gemeente West-Betuwe en de gemeente 's-Hertogenbosch (Noord-Brabant). Het dorp ligt ongeveer zes kilometer ten zuidwesten van hoofdkern.

Het plangebied ligt aan de zuidwestkant van de kern Nederhemert. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Molenstraat, aan de oostzijde door de Molenstraat, aan de zuidzijde voor de Maas-dijk en aan de westzijde door het Molenpad. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied omsloten door stedelijke functies. In de directe omgeving zijn verschillende voorzieningen aanwezig, zoals een buurtsupermarkt, basisschool, gymzaal en een dorps huis. Het plangebied ligt, ondanks dat het geen uitbreiding van bestaand stedelijk gebied betreft, vrij dicht bij de centrale voorzieningen in de kern. Figuur 1.1 geeft een overzicht van het planinitiatief en de locatie.

Bestemming

De gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Nederhemert' (vastgesteld op 15-04-2010) en zijn daarin bestemd tot 'Landelijk Groen' en 'Agrarisch Bedrijf'. De huidige bestemming staat de inrichting als woongebied niet toe.

Figuur 1.1: Luchtfoto met globale aanduiding plangebied De Maastuinen in Nederhemert



2. Noodzaak doorlopen ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’

In de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) (hierna: ‘de ladder’) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de ‘Ladder voor Duurzame Verstedelijking’. De ladder is een wettelijk verplicht motiveeringsinstrument, waaraan iedere nieuwe ‘stedelijke ontwikkeling’ (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 is het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt beschreven:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van maximaal 59 woningen in De Maastuinen in Nederhemert te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

- *Voldoet het initiatief van maximaal 59 woningen in De Maastuinen in Nederhemert aan een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte binnen het verzorgingsgebied en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik?*

3. Opzet onderzoek

Ruimtelijk-functioneel onderzoek

Het antwoord op de hoofdvraag uit dit onderzoek wordt verkregen door middel van ruimtelijk-functioneel onderzoek, waarbij zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling wordt onderzocht binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (‘ladder’) doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de vergelijking met het actuele aanbod is er onder andere gekeken naar:

- Woningmarktmonitor Provincie Gelderland;
- CBS Statline, 2018;
- Primos Prognose 2019
- Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020, 2016;
- Woonagenda regio Rivierenland, 2015;
- Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland, Monitor 2017, actualisatie en vervolgacties, 2018;
- Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard 2018 (Companen).

Leeswijzer rapport

In de volgende paragraaf wordt bij wijze van conclusie de onderzoeksvraag beantwoord en wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen. De elementen waaruit de conclusie is opgebouwd komen aan de orde in de bijlage. In bijlage 1 wordt de kwantitatieve behoefte verkend binnen het verzorgingsgebied (de relevante regio) van de beoogde ontwikkeling. In bijlage 2 is de kwalitatieve onderbouwing van het initiatief uitgewerkt. Aangezien er mogelijk een zorgcomponent (24-uurszorg)

wordt toegevoegd aan de woningen, is in de kwalitatieve analyse ook ingegaan op de behoefte aan zorgwoningen.

4. Conclusie Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling De Maastuinen in Nederhemert betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit blijkt uit de volgende gegevens:

1. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen: 'Landelijk Groen' en 'Agrarisch Bedrijf'. Op basis van dit bestemmingsplan is wonen op de locatie niet toegestaan en is een wijziging van de bestemming noodzakelijk.
2. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit *'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*. Het initiatief om maximaal 59 woningen te bouwen kan onder deze definitie worden geschaard, gezien het hier gaat om de ontwikkeling van een landelijk groen en agrarisch gebied naar een woningbouwlocatie.
3. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 59 nieuwe woningen, kan het initiatief gekwantificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Zaltbommel, de regio Bommelerwaard en de regio Rivierenland. Vanwege de aard van het initiatief in Nederhemert en kenmerken van dit dorp wordt verwacht dat de aantrekkingskracht op inwoners van de gemeenten Zaltbommel en Maasdriel het grootst zal zijn. Deze gemeenten worden daarom gezien als het primaire verzorgingsgebied.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze notitie.

Kwantitatieve behoefte:

Wat betreft de huishoudensprognose laten zowel de kern Nederhemert, gemeente Zaltbommel als de regio Bommelerwaard en woonregio Rivierenland een groei zien. Hierdoor is er behoefte aan extra woningen die in de kern Nederhemert en de gemeente Zaltbommel vooralsnog niet volledig wordt ingevuld met harde plancapaciteit. Ontwikkelingen die aan de woningbouwbehoefte ten grondslag liggen zijn vergrijzing en een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens.

- Zowel de bevolking, als het huishoudensaantal in de kern, gemeente en regio stijgt. Hierdoor neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Zaltbommel en in de kern Nederhemert. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Zaltbommel circa 760 woningen tot 2030. Er is dus sprake van een woningbehoefte in de gemeente Zaltbommel. Voor de regio Bommelerwaard geldt in totaal een woningbehoefte van 1.510 woningen. Ook op regionaal niveau is er dus een toename in woningbehoefte te zien.

- Voor de kern Nederhemert ligt de verwachte huishoudensgroei tussen de 80 (basis) en 130 (groei) huishoudens. Dit kan worden gezien als bandbreedte voor de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte.
- Kijkend naar de meest actuele plancapaciteit die door de provincie Gelderland in de Woningmarktmonitor wordt bijgehouden, komt naar voren dat er een harde plancapaciteit is van 682 woningen in de gemeente Zaltbommel en een zachte plancapaciteit van 303 woningen. Voor de regio Rivierland zijn dit 5.963 woningen met de status hard en 3.463 woningen met de status zacht. Omdat er een toenemende woningbehoefte is, betekent dit dat er ruimte is in zowel de gemeente als de regio. In kwantitatieve zin kan de behoefte daarmee onderbouwd worden.
- Voor de kern Nederhemert bedraagt de netto plancapaciteit 170 woningen¹. Een deel daarvan (40 woningen) betreft harde plancapaciteit (De Ormeling III). De overige 130 woningen behoren tot de zachte plancapaciteit. De Maastuinen vormt onderdeel van de zachte plancapaciteit.
- Op basis van bovengenoemde argumenten kan worden geconcludeerd dat met het beoogde planinitiatief van 59 woningen wordt voorzien in een kwantitatieve behoefte.

Kwalitatieve behoefte:

Met het planinitiatief wordt ook voorzien in een kwalitatieve behoefte, blijkend uit de volgende punten:

- De woonvisie die de gemeente Zaltbommel in samenwerking met de gemeente Maasdriel heeft opgesteld, geeft aan dat er binnen de gemeente Zaltbommel vraag is naar betaalbare (rij)koopwoningen. In de grote kernen is er ruimte voor markthuurwoningen (€ 800,- tot € 1.000,-). Tevens is er in de gemeente behoefte aan vrijstaande en half vrijstaande (koop)woningen.
- In de regio Rivierland is de goedkope voorraad te krap om volledig de groep huishoudens te bedienen met een inkomen beneden modaal. Dit geldt eveneens voor de gemeente Zaltbommel, waardoor huishoudens te duur moeten wonen of moeten verhuizen naar andere gemeenten in de regio.
- Door in te zetten op het realiseren van woningen (appartementen en eengezinswoningen) voor zowel starters, gezinnen als senioren, sluit het initiatief aan bij de wens van de gemeente Zaltbommel om woningen te bouwen die voor een passende woningvoorraad zorgen. Met name het aantal oudere huishoudens (55+) alsmede het aantal gezinnen, neemt de komende jaren immers ook toe. Ook is er enige groei vanuit jonge een- en tweepersoonshuishoudens.
- In de kern Nederhemert is er met name behoefte aan eengezinswoningen (voornamelijk in de koopsector). De oudere huishoudens in de regio Bommelerwaard hebben deels (circa de helft) behoefte aan appartementen, voornamelijk in het sociale huursegment.
- Voor jongere huishoudens / starters (1+2 persoonshuishoudens < 30 jaar en gezinnen geldt dat zij (hoewel gericht op een koopwoning) vaak terechtkomen in (particuliere) huurwoningen, waaronder ook appartementen. Dit komt enerzijds doordat zij steeds vaker op zoek zijn naar een kleinere woning en zich niet willen vastleggen met een hypotheek en anderzijds door hun financiële situatie, die maakt dat een koopwoning geen optie is. Dit effect is de afgelopen jaren versterkt door de verdere prijsstijging van woningen, waardoor eengezinswoningen voor starters steeds minder betaalbaar zijn geworden en zij uitwijken naar huurwoningen en -appartementen. Daarbij speelt onder jongere huishoudens ook een beweging van 'terugkeerders': mensen die in de Bommelerwaard zijn opgegroeid, maar in het verleden vanwege werk of studie naar de stad zijn verhuisd. Zij hebben nog een sterke binding met hun vroegere woonomgeving en keren terug naar de regio (bijvoorbeeld op het moment dat ze gaan samenwonen of een gezin gaan stichten). Soms zijn zij eerder noodgedwongen (tijdelijk) naar elders zijn verhuisd, bij gebrek aan betaalbare starterswoningen.
- In totaal is er in de gemeente Zaltbommel een behoefte aan ca. 55 – 90 huurwoningen in de vrije sector (waarvan 20 – 30 huurappartementen) en een behoefte aan ca. 40 – 60 appartementen in de

¹ Bron: Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard 2018 (Companen)

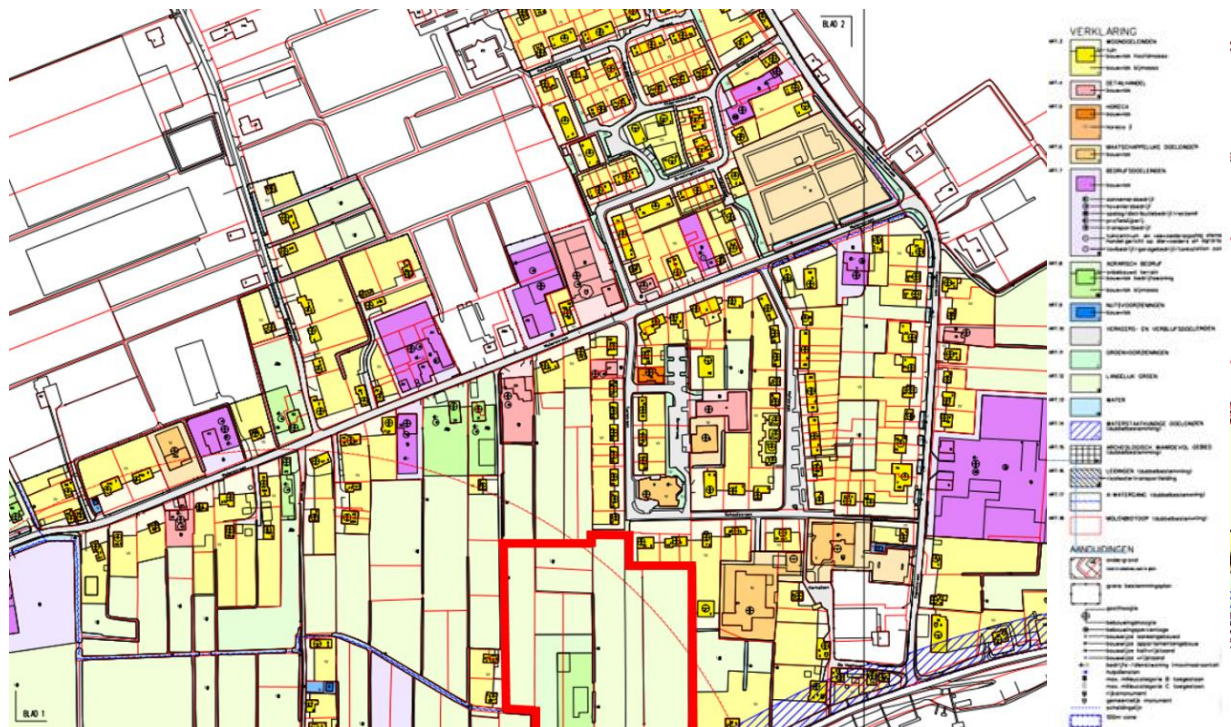
sociale huur. In de kern Nederhemert is vanuit de huishoudensgroei een woningbehoefte van ca. 20 woningen voor jonge 1- en 2-persoonshuishoudens en gezinnen. Hoewel er voor Nederhemert geen specifieke behoefte is benoemd aan appartementen, is er vanuit het voorgaande wel de verwachting dat er toch behoefte is aan huurappartementen voor deze startersdoelgroepen (zowel sociaal als particulier).

- Het is vanuit beleidsmatig oogpunt, de woningbehoefte in de regio en de huidige woningvoorraad in Nederhemert een pré wanneer een deel van de woningen in het initiatief koopwoningen in het betaalbare segment betreft. In de kern Nederhemert is er hoofdzakelijk behoefte aan koopwoningen in de prijsklasse tot € 350.000,-, met in eerste instantie de prijsklasse tussen € 170.000,- en € 250.000,-. Door op die prijsklasse in te zetten wordt voorzien in een kwalitatieve behoefte.
- Er is in de kern tevens een toekomstige vraag naar 18 woningen die behoren tot de intramurale zorg. Het gaat hierbij om woonplekken voor zorgbehoevenden die beschut of beschermd moeten wonen, vanwege intensieve begeleiding, uitgebreide zorg, en/of verpleging (ZZP 4, ZZP5, ZZP6 en ZZP8). Door de flexibele opzet van de appartementen kan voor wat betreft de prijsklasse nader ingespeeld worden op de marktbehoefte en demografische ontwikkelingen.

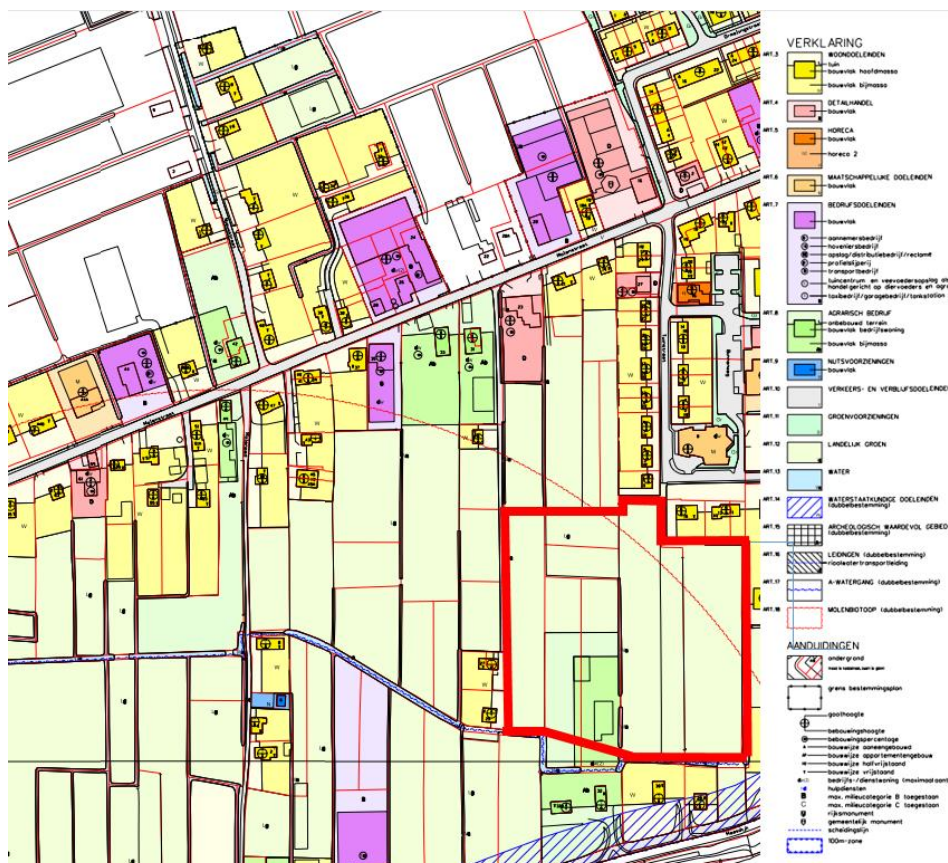
Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

- Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan (vastgesteld op 19-12-2017) de volgende bestemmingen: 'Landelijk Groen' en 'Agrarisch Bedrijf'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft. Desondanks is het plangebied aan de noord-, oost- en zuidzijde wel omgeven met woonbebouwing (bestaande woonwijk enerzijds en lintbebouwing met bedrijfspercelen anderzijds) oftewel gelegen te midden van een bestaand stedelijk samenstel van bebouwing.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Nederhemert is verder (naast de Ormelingsharder plancapaciteit) alleen in de Kapelstraat (voormalige Vos-terrein) beschikbaar voor aanvullende woningbouw. Dit plan betreft echter ook zachte plancapaciteit. Bovendien, in vergelijking ligt de locatie Maastuinen centraler in de kern, dat wil zeggen dichterbij verschillende voorzieningen, zoals de basisschool, het dorps huis en de supermarkt. Gezien de beoogde zorgcomponent in De Maastuinen is juist deze centrale ligging cruciaal om aan te kunnen sluiten op de woonbehoefte van de bijbehorende doelgroep. Voor zorgbehoevenden is het immers van belang om op korte loopafstand primaire functies te bereiken.
- Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouwmogelijkheden binnen de kern Nederhemert, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hoewel de planlocatie officieel niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, wordt de locatie grotendeels omringd door een bestaand samenstel van stedelijke bebouwing en is de centrale ligging ten opzichte van voorzieningen relevant gezien de woonbehoefte van de doelgroep, wat de keuze voor deze locatie toch geschikt maakt.

Figuur 1.2: Plankaart 1/2 (Bestemmingsplan Nederhemert; vastgesteld op 15 maart 2010)



Figuur 1.3: Plankaart 2/2 (Bestemmingsplan Nederhemert; vastgesteld op 15 maart 2010)²



Geen onaanvaardbare effecten

- Gezien de diversiteit van de woningtypologie en de doelgroepen van de maximaal 59 woningen die worden toegevoegd, draagt het initiatief enerzijds bij aan de kwantitatieve behoefte aan woningen en anderzijds aan de kwalitatieve behoefte om een passende woningvoorraad te realiseren. Bovendien wordt de ontwikkeling gefaseerd gerealiseerd.
- Met de toevoeging van maximaal 59 woningen in Nederhemert neemt het aantal huishoudens en inwoners in de kern toe. Deze nieuwe inwoners zullen gebruik maken van de voorzieningen in Nederhemert, waaronder bijvoorbeeld het dorpshuis, de basisschool, de supermarkt en het verenigingsleven, hetgeen verschraving tegengaat. Dat is positief ook voor de leefbaarheid in het dorp.

Bijlage 1: Onderbouwing kwantitatieve woningbouwbehoefte

B1.1 Relevante regio: Gemeente Zaltbommel, regio Bommelerwaard en woonregio Rivierenland

De actuele relevante regio is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/ migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Het verzorgingsgebied voor de gemeente Zaltbommel kan worden afgeleid aan de hand van de verhuisgegevens, zoals gepubliceerd door het CBS (bron: CBS Statline, 2017). Voor deze Ladderonderbouwing is er gekeken naar de meest recente verhuisgegevenscijfers, namelijk die uit het jaar 2017. Deze laten zien wat de belangrijkste herkomstplaatsen zijn voor mensen die zich in de gemeente Zaltbommel vestigen. Deze bewegingen zijn uiteengezet in tabel B.1.1.

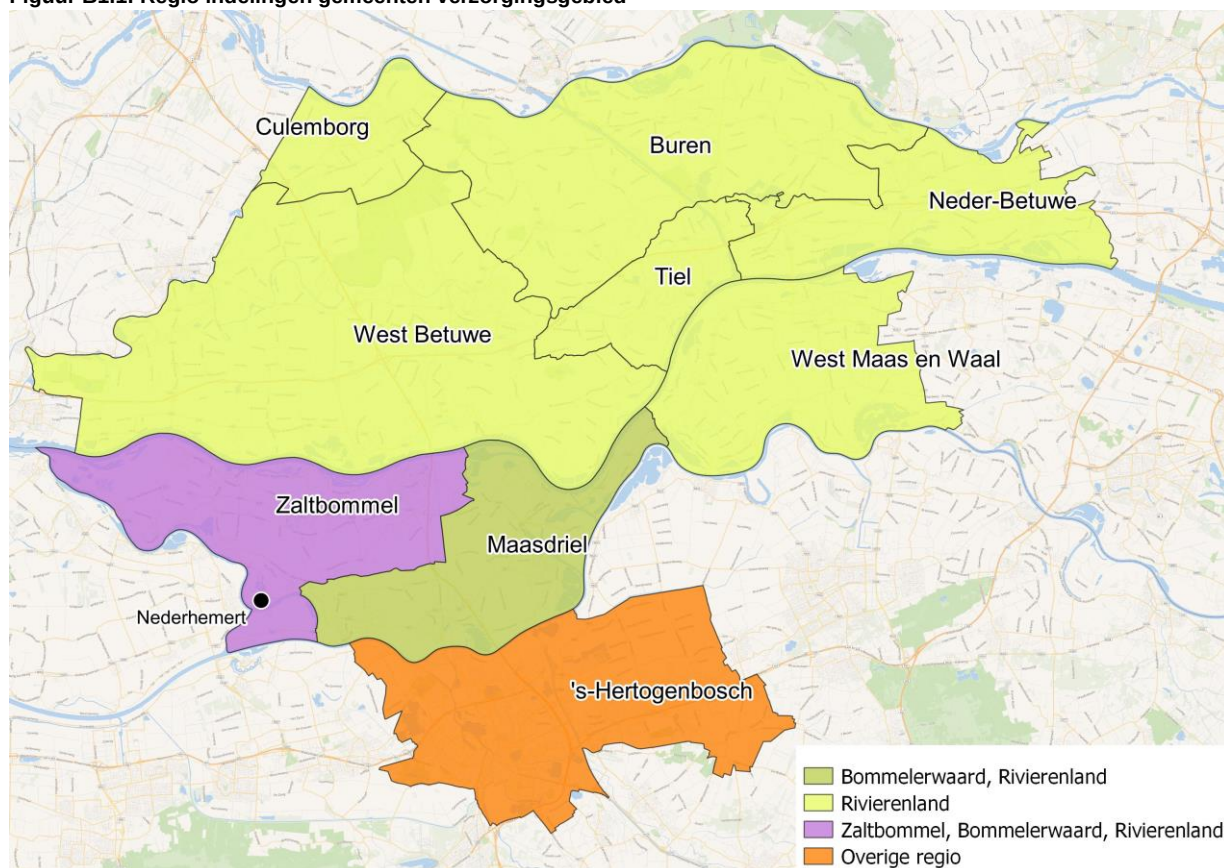
Tabel B1.1 Verhuisbewegingen naar gemeente Zaltbommel in 2017³

Verhuisstromen	Gemeenten	Percentage
Binnen gemeente Zaltbommel	Zaltbommel	62%
Vanuit regio Bommelerwaard	Zaltbommel, Maasdriel	69%
Vanuit regio Rivierenland	Zaltbommel Maasdriel, West Be- tuwe, Buren, Culemborg, , Tiel, West Maas en Waal, Neder-Be- tuwe.	73%
Vanuit gemeente 's-Hertogenbosch	's-Hertogenbosch	4%

Uit deze tabel kan geconcludeerd worden dat binnen de gemeente Zaltbommel circa 62% van alle verhuisbewegingen plaatsvindt. De gemeente Zaltbommel maakt deel uit van de woonregio Bommelerwaard en de regio Rivierenland. Circa 69% van alle verhuizingen naar de gemeente Zaltbommel vindt plaats binnen de regio Bommelerwaard en circa 73% vindt plaats binnen de regio Rivierenland. Daarnaast komt een deel (circa 4%) van de verhuisbewegingen uit Den Bosch. Vanuit Aalburg komen ook nog wat verhuisstromen naar Zaltbommel. Vanwege de afstand en grootte van Nederhemert wordt de kans echter vrij klein geschat dat mensen specifiek naar de gemeente Zaltbommel verhuizen om in Nederhemert te gaan wonen. Voor de kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de vraag wordt daarom gekeken naar de gemeente Zaltbommel en Maasdriel (primair verzorgingsgebied). Bijna tweederde van alle verhuisbewegingen naar de gemeente Zaltbommel komt immers uit deze regio. Als secundair verzorgingsgebied wordt de regio Rivierenland en de gemeente Den Bosch aangemerkt. De rivieren (en met name de Waal) vormen echter een duidelijke barrière voor wat betreft verhuisbewegingen, vandaar dat de focus ligt op de regio Bommelerwaard en de gemeente Zaltbommel zelf.

³ CBS (2017). Verhuisbewegingen gemeente Zaltbommel.

Figuur B1.1: Regio indelingen gemeenten verzorgingsgebied



B1.2 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de behoefte (vraagontwikkeling) van de gemeente Zaltbommel, de regio Bommelerwaard en de woonregio Rivierenland (bestaande uit de gemeenten Culemborg, Buren, Maasdiel, Neder-Betuwe, West Maas en Waal, West Betuwe, Tiel en Zaltbommel) in beeld gebracht. Ook is zijdelings gekeken naar de gemeente Den Bosch. De kwantitatieve behoefte wordt bepaald door de woningvraag in de marktregio. Dit is gedaan aan de hand van het **Woningmarktmonitor Provincie Gelderland** van de provincie Gelderland, **Onderzoek woningbehoefte Bommelerwaard 2018** en de **Primos Prognose 2019**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het aanbod binnen de gemeente en de regio, om zo aan te kunnen geven of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Uit de onderstaande tabel is te zien dat de bevolking in de regio Bommelerwaard zal toenemen tot aan 2030 (circa 4,2%). Het aantal huishoudens in de regio neemt met circa 4,9% toe. In de gemeente Zaltbommel bedraagt de bevolkings- en huishoudensgroei zelfs respectievelijk 3,1% en 8,6%. De huishoudenstoename verloopt sneller dan de bevolkingstoename. Dit is in lijn met de landelijke trend dat vooral het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt. De bevolkings- en huishoudenstoename zorgen voor een groeiende behoefte aan woningen.

Tabel B1.2 Demografische prognoses gemeente Zaltbommel, regio Bommelerwaard en regio Rivierenland⁴

	2018	2020	2025	2030	Ontwikkeling 2030 t.o.v.
					2017
					Vershil
Bevolking Zaltbommel	28.014	28.164	28.653	28.869	+3,1%
Bevolking Regio Bommelerwaard	52.364	52.735	53.714	54.578	+4,2%
Bevolking Rivierenland	241.244	240.873	242.468	243.962	+1,1%
Huishoudens Zaltbommel	11.206	11.180	11.636	11.868	+8,6%
Huishoudens Regio Bommelerwaard	21.219	21.410	22.276	23.052	+4,9%
Huishoudens Rivierenland	98.779	100.023	103.548	105.886	+7,1%

Kwantitatieve woningbehoefte

Met een afnemende huishoudensomvang in combinatie met de stijging in het bevolkingsaantal neemt de kwantitatieve woningbehoefte toe in de gemeente Zaltbommel met circa 760 woningen. Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling bedraagt een raming van de kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 volgens Primos (2019) circa 1.510 woningen voor de regio Bommelerwaard en circa 8.290 woningen voor de regio Rivierenland. Het beeld dat tabel B1.3 schetst, geeft een indicatie van de kwantitatieve woningbehoefte binnen de regio voor de toekomst. In totaal is er een kwantitatieve woningbehoefte van 8.290 woningen in de regio Rivierenland. Ook in de gemeente Den Bosch is er sprake van een woningbouwbehoefte.

In regionale woningprogrammering is voor de regio Rivierenland (2017) vastgesteld dat er 10.500 woningen gerealiseerd dienen te worden voor de periode 2015-2025⁵. Dit komt neer op gemiddeld 1.050 woningen per jaar. Deze kwantitatieve opgave is vervolgens opgesplitst per gemeente. Volgens de kwantitatieve opgave moet de gemeente Zaltbommel in de periode 2015-2025 in totaal 1.115 woningen bouwen⁶. Dit is circa 11% van de totale kwantitatieve opgave in de regio Rivierenland. Aangezien het formeel een regionale opgave betreft, is uitruil tussen gemeenten mogelijk. In de periode 2015-2017 is de gemiddelde jaarlijkse woningproductie 145 woningen voor de gemeente Zaltbommel en 221 voor de regio Bommelerwaard⁷.

Tabel B1.3 Ontwikkeling woningvoorraad gemeente Zaltbommel, regio Bommelerwaard en regio Rivierenland⁸

	2019	2025	2030	Ontwikkeling 2030
				t.o.v. 2019
				Vershil
Zaltbommel	11.400	11.960	12.160	760
Bommelerwaard	21.350	22.430	22.860	1.510
Rivierenland	99.910	104.990	108.200	8.290

In 2018 is er door Companen een nader woningbehoefteonderzoek voor de regio Bommelerwaard gedaan. Hierbij zijn per gemeente en per kern de scenario's 'basis' en 'groei' opgesteld, waarmee de huishoudensgroei en woningbehoefte voor de periode 2018-2028 is bepaald. De woningbouwbehoefte voor de regio Bommelerwaard ligt de verwachte huishoudens tussen de 1.465 (basis) en 2.475 (groei) en voor de gemeente Zaltbommel is de groei vastgesteld op 835 (basis) en 1.395 (groei) woningen. Als uitwerking is per kern de huishoudensgroei en woningbehoefte voor de periode 2018-2028 bepaald.

⁴ Bron: Woningmarktmonitor, Provincie Gelderland

⁵ Bron: Regionale woningbouwprogrammering Rivierenland, Monitor 2017

⁶ Bij de kwantitatieve opgave is geen rekening gehouden met arbeidsmigranten.

⁷ Bron: Woningbehoefteonderzoek 2018 (Companen).

⁸ Bron: Primos 2019

Hierbij zijn de scenario's 'basis' en 'groei' opgesteld. Voor de kern Nederhemert ligt de verwachte huishoudensgroei tussen de 80 (basis) en 130 (groei) huishoudens. Dit kan worden gezien als bandbreedte voor de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte. De groei wordt voornamelijk veroorzaakt in de doelgroepen 55-75 jaar en 75+. Daarnaast groeit het aantal gezinnen.

Tabel B1.4: Huishoudensgroei en woningbehoefte kern Nederhemert (2018-2028)

	2018	2028	2018-2028
Een- en tweepersoonshuishoudens < 35 jaar	60	65	+5
Een- en tweepersoonshuishoudens 35-55 jaar	55	50	-5
Gezinnen	215	230	+15
Een- en tweepersoonshuishoudens 55-75 jaar	140	170	+30
Een en tweepersoonshuishoudens > 75 jaar	55	90	+35
Woningbehoefte (basis)	525	605	+80
Woningbehoefte (groei)		655	+130

Kwantitatief aanbod

Kijkend naar de meest actuele plancapaciteit die door de provincie Gelderland wordt bijgehouden, blijkt dat er nog ruimte is in de plancapaciteit (dat wil zeggen binnen de zachte plancapaciteit), zowel in de gemeente Zaltbommel als in de regio Rivierenland. De geleverde cijfers uit de Woningmarktmonitor Gelderland hebben betrekking op de periode vanaf 2018.

Tabel B1.5 Plancapaciteit gemeente Zaltbommel en woonregio Rivierenland⁹

Plancapaciteit	Zaltbommel	Bommelerwaard	Rivierenland
Netto plancapaciteit status hard	682	1.233	5.963
Netto plancapaciteit status zacht	303	783	3.463
Netto plancapaciteit totaal	985	2.016	9.426
<i>Ruimte</i>	303	783	3.463

De netto plancapaciteit in de totale woonregio Rivierenland bedraagt 9.426 woningen. Een deel van deze vraag wordt al ingevuld met plannen. In totaal hebben 5.963 woningen een harde status, wat inhoudt dat er nog circa 3.463 woningen kunnen worden gebouwd, omdat de overige plannen een zachte status hebben. In de gemeente Zaltbommel ligt een deel hiervan, namelijk een totale netto plancapaciteit van 985 woningen, waarvan 682 met de status hard. Binnen de gemeente Zaltbommel is zo nog ruimte voor 303 woningen. In de regio Bommelerwaard (Zaltbommel en Maasdiel samen) gaat het om een ruimte van 783 woningen. Ook in de gemeente Den Bosch is er sprake van een woningtekort. Volgens Primos heeft de gemeente 's-Hertogenbosch in 2030 een woningtekort van 849 woningen¹⁰.

- Voor de kern Nederhemert bedraagt de netto plancapaciteit 170 woningen¹¹. Een deel daarvan (40 woningen) betreft harde plancapaciteit. Dit heeft betrekking op woningbouwontwikkeling De Ormelij III. Het betreft 18 grondgebonden starterswoningen (collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)) en 20 appartementen¹². De overige 130 woningen behoren tot de zachte plancapaciteit. Projecten met een zachte planstatus in Nederhemert zijn Kapelstraat Vos en Maastuinen. De ontwikkeling Kapelstraat / Vos-terrein omvatte eerder 70-80 woningen, maar inmiddels wordt gesproken over,

⁹ Bron: Woningmarktmonitor Provincie Gelderland.

¹⁰ Bron: ABN Amro. Bouwsector in rustiger vaarwater (29 april 2019).

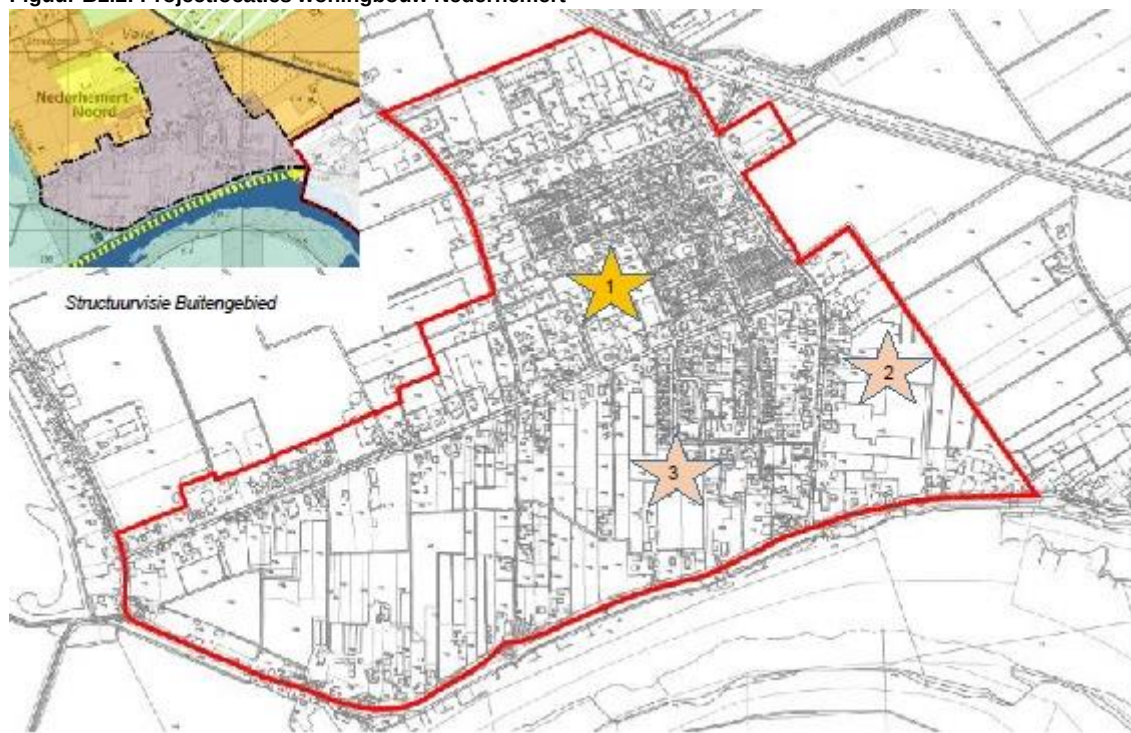
¹¹ Bron: Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard 2018 (Companen)

¹² <https://www.zaltbommel.nl/inwoner-en-ondernemer/bouwen-en-wonen/bestemmingsplannen/de-tail/NL.IMRO.0297.NHNB20110008>

108 woningen¹³. Het nieuwste plan omvat rijwoningen, twee-kappers, vrije kavels en luxe appartementen. In totaal wordt 40% goedkope koop (tot €200.000) en de overige woningen komen in de vrije sector;

- In figuur B1.2 zijn de projectlocaties in de kern Nederhemert weergegeven. Hierbij is nummer 1 De Ormeling III, nummer 2 Kapelstraat Vos en nummer 3 Maastuinen.

Figuur B1.2: Projectlocaties woningbouw Nederhemert¹⁴



¹³ <https://www.hetkontakt.nl/regio/bommelerwaard/Algemeen/204738/meer-dan-honderd-nieuwe-woningen-in-nederhemert>

¹⁴ Bron: Gemeente Zaltbommel. Ontvangen op 16 september 2019.

Bijlage 2: Onderbouwing kwalitatieve woningbehoefte

B2.1 Kwalitatieve vraag

Provincie Gelderland Omgevingsvisie

De provincie Gelderland streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. De ambitie is om een passend woningaanbod aan woningtypen en woonmilieus te hebben dat aansluit bij de diversiteit aan woningvraag. Om de ambitie waar te maken, worden op regionaal niveau afspraken gemaakt over een goede balans tussen vraag en het aanbod van woningen.

De gemeente Zaltbommel vormt onderdeel van de regio Bommelerwaard en de regio Rivierenland. In 2015 heeft de regio Bommelerwaard een regionaal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Daarnaast is er sinds 2015 een regionale Woonagenda voor de regio Rivierenland.

Regionaal woningbehoefteonderzoek regio Rivierenland (2015)

Kaderstellende bevindingen uit dit onderzoek zijn:

- Voor de regio Rivierenland als geheel is de goedkope voorraad te krap om volledig de groep huishoudens te bedienen met een inkomen beneden modaal.
- In verschillende gemeenten¹⁵ (Geldermalsen, West Maas en Waal, Buren, Maasdriel, Neerijnen en Zaltbommel) duiden de cijfers op een krappe goedkope en betaalbare woningvoorraad, waardoor huishoudens te duur moeten wonen of moeten verhuizen naar andere gemeenten in de regio.

Op basis van historisch verhuisgedrag en rekening houdend met gerealiseerde vastgoedontwikkelingen, huishoudensontwikkeling en een gemiddeld economisch scenario is in 2015 een prognose opgesteld naar de effectieve vraag naar nieuwbouwwoningen per jaar in de regio Rivierenland (zie tabel B2.1). De belangrijkste bevindingen zijn:

- De meeste vraag in de regio is naar eengezinswoningen in het hoge dure koopsegment (circa 26%).
- Ook is er relatief veel vraag naar eengezinswoningen in het laag dure koopsegment en dure eengezinswoningen in het huursegment > € 699 (circa 10%).
- Voor de gemeente Zaltbommel bestaat een effectieve nieuwbouwvraag van 70 tot 100 woningen per jaar tot 2025.
- De meest voorkomende leefstijl in de kern Nederhemert is 'geborgenheid en zekerheid'. Dit zijn mensen die zich bij voorkeur bewegen in hun eigen groep en woont het liefst in een rustige wijk met de voorzieningen om de hoek. Het verhuisgedrag ligt over het algemeen laag en ze blijven het liefst wonen in de oude, vertrouwde wijk. Het kunnen voorzien in de woningbehoefte (die voortkomt uit de eigen kern) binnen Nederhemert is dus van belang.

¹⁵ Gemeente Neerijnen, Geldermalsen en Lingewaal zijn inmiddels samengevoegd tot de gemeente West Betuwe.

Tabel B2.1: Woningbehoefte Rivierenland 2015-2025

Effectieve vraag Nieuwbouwwoningen per jaar	RIVIERENLAND			
	tot		laag	midden
HUUR - Eengezins - goedkoop (tot 150)	€ 557	3%	40	30
HUUR - Eengezins - betaalbaar (150-200)	€ 699	4%	50	40
HUUR - Eengezins - duur (200+)	> € 699	10%	80	100
HUUR - Meergezins - goedkoop (tot 150)	€ 557	2%	20	20
HUUR - Meergezins - betaalbaar (150-200)	€ 699	5%	50	50
HUUR - Meergezins - duur (200+)	> € 699	5%	30	50
KOOP - Eengezins - goedkoop (tot 175)	€ 170.000	5%	70	50
KOOP - Eengezins - middelduur laag (175-200)	€ 200.000	4%	40	40
KOOP - Eengezins - middelduur hoog (200-250)	€ 250.000	9%	80	90
KOOP - Eengezins - duur laag (250-350)	€ 350.000	14%	80	140
KOOP - Eengezins - duur hoog (350+)	> € 350.000	26%	140	260
KOOP - Meergezins - goedkoop (tot 175)	€ 170.000	4%	40	40
KOOP - Meergezins - middelduur laag (175-200)	€ 200.000	3%	20	30
KOOP - Meergezins - middelduur hoog (200-250)	€ 250.000	6%	30	60
KOOP - Meergezins - duur laag (250-350)	€ 350.000	3%	10	30
KOOP - Meergezins - duur hoog (350+)	> € 350.000	2%	10	20
Totaal *			750	1.000
<i>* Totalen wijken iets af i.v.m. afronding</i>				

Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 (2016)

De Woonvisie Bommelerwaard 2016-2020 is in samenwerking tussen de gemeenten Zaltbommel en Maasdiel opgesteld. De ambitie van de regio Bommelerwaard is om een bijdrage te leveren aan de woonkwaliteit voor de huidige en toekomstige inwoners door zich in te zetten voor de kwaliteit van woningen en een aantrekkelijk woonklimaat. Maatwerk per kern is van groot belang. Er is in beide gemeenten vraag naar betaalbare (rij)koopwoningen. In de grote kernen is er ruimte voor markthuurwoningen (€ 800,- tot € 1.000,-). Daarnaast is er in beide gemeenten ook behoefte aan vrijstaande en halfvrijstaande (koop)woningen. In de praktijk is er sprake van een toenemende druk op de betaalbare huurmarkt voor verschillende doelgroepen (sociale huurwoningen tot de liberalisatiegrens van € 710,68). Dit is met name het gevolg van de toenemende groep statushouders en EU-arbeidsmigranten. Er is dan ook (beperkt) behoefte aan het toevoegen van extra sociale huurwoningen.

De gemeenten willen samen met de woningcorporaties, partners en burgers werken aan:

1. *Kwaliteit van bestaande woningen*: hierbij gaat het om het behoud en versterken van de kwaliteit van woningen. Duurzaamheid, flexibiliteit en diversiteit zijn hierbij belangrijk;
2. *Passende woningvoorraad*: de gemeenten willen dat heel gericht woningen worden toegevoegd die passen bij de lokale vraag. Dit betekent maatwerk in de kernen en gefaseerd woningbouw zodat bijsturen mogelijk is;
3. *Voldoende betaalbare woningen*: er is vraag naar betaalbare woningen in de Bommelerwaard. Hier willen de gemeenten in voorzien met bijzondere aandacht voor starters en de lage- en middeninkomens;
4. *Wonen, welzijn en zorg*: uitgangspunt is het langer zelfstandig wonen van mensen met een ondersteuningsbehoefte. De geschiktheid van de woningen en woonomgeving, match tussen vraag en aanbod van wonen met zorg en de bereikbaarheid van voorzieningen zijn van groot belang. Dit vraagt om samenwerking tussen veel verschillende partijen;

5. *Kwaliteit van woon- en leefomgeving*: uitgangspunt is de identiteit en de kracht van de dorpen en kernen zelf. De gemeenten faciliteren initiatieven vanuit de lokale gemeenschappen en bieden waar nodig professionele ondersteuning. Ontmoeten en verbinden zijn belangrijk onderdeel van de kwaliteit van de woonomgeving.

Voor de periode 2015-2024 geldt de volgende kwalitatieve woningbehoefte voor de gemeente Zaltbommel:

- 32% Rijwoningen Koop
- 26% Vrijstaand Koop
- 18% 2-1 kap Koop
- 12% Appartementen Koop
- 7% Appartementen Huur
- 4% Eengezinswoningen Huur

Het beoogde planinitiatief voorziet in de behoefte die geldt voor de gemeente Zaltbommel. Het plan voorziet in appartementen, 2-1 kapwoningen en vrijstaande woningen.

Op het gebied van wonen, zorg en welzijn is het van belang om een goede match tussen vraag en aanbod met betrekking te hebben. Het uitgangspunt is dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Hiertoe zijn de volgende beleidspunten uitgewerkt:

- *Geschiktheid van bestaande en nieuwe woningen*: hierbij is het langer zelfstandig wonen van inwoners met een ondersteuningsbehoefte het uitgangspunt.
- *Voldoende zelfstandige woningen in de nabijheid van (zorg)voorzieningen (verzorgd wonen) en zelfstandig wonen met begeleiding*: er is sprake van een toenemende behoefte van zorgbehoevende senioren om zelfstandig te blijven wonen. Hierbij ligt de focus op het realiseren van voldoende aanbod in de (middel)grote kernen.
- *Mantelzorgwoningen*: het is mogelijk om vergunningsvrij mantelzorgwoningen te bouwen.
- *Er zijn voldoende woningen nodig voor 24-uurszorg*: alleen mensen met een zware zorgvraag komen hiervoor in aanmerking (intramurale zorg). De verantwoordelijkheid hiervoor ligt primair bij zorgorganisaties en het zorgkantoor.

Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard (2018)

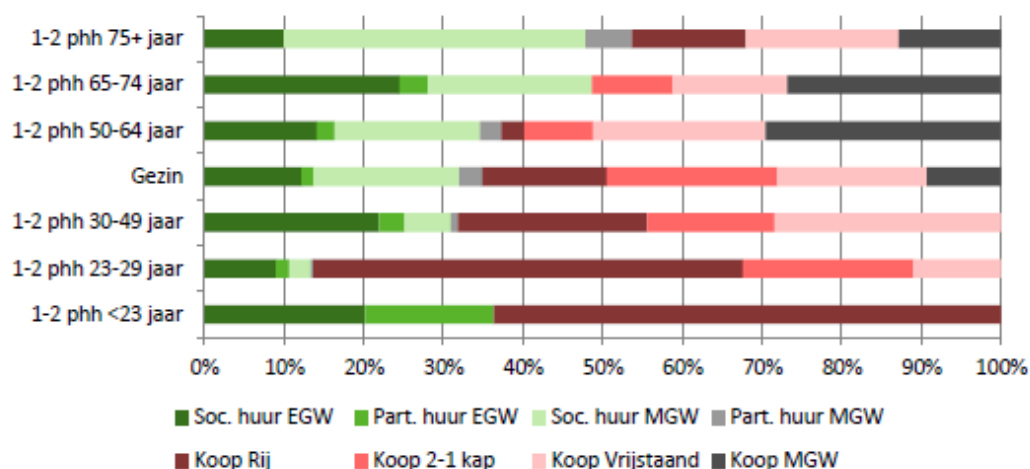
In het Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard (2018) is voor de kern Nederhemert beschreven wat de gewenste toevoeging van de woningvoorraad is voor de periode 2018-2028. De wenselijke toevoeging is weergegeven in tabel B2.2. De gewenste toevoeging bevindt zich grotendeels in de koopsector, met name in de prijsklasse tot € 350.000,-, met in eerste instantie de prijsklasse tussen € 170.000,- en € 250.000,-. Het aantal oudere huishoudens, alsmede het aantal jonge een- en tweepersoonshuishoudens neemt de komende jaren toe.

Tabel B2.2 Gewenste toevoeging woningvoorraad (2018-2028)

Zaltbommel	Nederhemert(N)	Nederhemert (%)
Sociale huur eengezinswoning	5	10
Sociale huur meergezinswoning	0	0
Particuliere huur eengezinswoning	0	0
Particuliere huur meergezinswoning	0	0
Koop < € 170.000,-	0	0
Koop € 170.000,- - € 200.000,-	20	30
Koop € 200.000,- - € 250.000,-	20	30
Koop € 250.000,- € 350.000,-	25	40
Koop > € 350.000,-	10	20
Totaal	80	130

In het woningbehoefteonderzoek zijn tevens de toekomstige woonwensen voor verschillende type huishoudens in de regio Bommelerwaard in beeld gebracht (zie figuur B2.2). Hieruit kan geconcludeerd worden dat er onder jongere doelgroepen voornamelijk vraag is naar eengezinswoningen in het huursegment (koop en sociaal) en naar rijwoningen in het koopsegment. Onder ouderen is er meer behoefte aan meergezinswoningen, voornamelijk in het sociale huursegment en in mindere mate het koopsegment.

Figuur B2.2: Bommelerwaard, huidige woonwensen van verhuiscapabele huishoudens (naar huishoudenstype)



Hierbij moet een kanttekening geplaatst worden ten aanzien van starters. Hun woonwensen komen namelijk niet overeen met het beeld van hun daadwerkelijke verhuisbewegingen. Een ruime meerderheid van de jongere huishoudens (1+2 persoonshuishoudens < 30 jaar en gezinnen) wenst een grondgebonden koopwoning, maar in de afgelopen jaren verhuisde een groot deel van deze huishoudens naar een huurwoning. In het Woningbehoefteonderzoek Bommelerwaard (2018) is aangegeven dat dit voor een belangrijk deel komt omdat jongeren (vooral starters) nog onvoldoende in beeld hebben van hun financiële mogelijkheden. Jongeren uit de regio gaan steeds vaker op zoek naar kleinere woonruimte en willen zich daarbij (nog) niet vastleggen met een hypotheek (huren is dus ook een optie). Daarbij neemt volgens het Woningbehoefteonderzoek ook de vraag naar vrije sector huurwoningen toe, hoewel dit uit de cijfers nog niet blijkt. Met name gezinnen en jonge huishoudens met een middeninkomen komen daarop uit, aangezien ze qua inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning,

maar te weinig financiële ruimte hebben voor een koopwoning. Dit effect is de afgelopen jaren versterkt door de verdere prijsstijging van woningen, waardoor eengezinswoningen voor starters steeds minder betaalbaar zijn geworden en zij uitwijken naar huurwoningen en -appartementen. Daarbij vestigen inwoners van buiten de gemeente zich verhoudingsgewijs vaker in huurwoningen en appartementen, waarmee deze woningen ook in gemeentegrensoverschrijdende behoefte voorzien. Specifiek is er in de gemeente dan ook ruimte voor woningen in de vrije huursector. Het gaat om een uitbreiding van ca. 55 tot 60 woningen in het basisscenario en ca. 90 woningen in het groeiscenario, waarvan in totaal ca. 20 – 30 huurappartementen. In de sociale huur gaat om een behoefte van ca. 40 – 60 appartementen.

Daarnaast wordt in de woonvisie aangegeven dat de motieven van mensen om zich in de Bommelerwaard te vestigen divers zijn. Enerzijds gaat het om mensen die bijvoorbeeld in Den Bosch geen geschikte woning kunnen vinden (vanwege de hoge prijzen) en dan uitwijken naar een goedkoper alternatief in de regio. Anderzijds is er ook een groep terugkeerders: mensen die in de Bommelerwaard zijn opgegroeid, maar in het verleden vanwege werk of studie naar de stad zijn verhuisd. Zij hebben nog een sterke binding met hun vroegere woonomgeving en keren terug naar de regio (bijvoorbeeld op het moment dat ze gaan samenwonen of een gezin gaan stichten). Dit beeld is vooral in de kleine kernen en dorpen herkenbaar. Sommige terugkeerders zijn jonge huishoudens die eerder noodgedwongen (tijdelijk) naar elders zijn verhuisd, bij gebrek aan betaalbare starterswoningen.

Kwalitatief aanbod

Met behulp van data uit de Woningmarktmonitor van de Provincie Gelderland is de huidige woningvoorraad van de gemeente Zaltbommel uitgesplitst naar segment (tabel B2.2) en naar type (tabel B2.3). Hieruit blijkt dat het overgrote deel van de woningen in de gemeente Zaltbommel koopwoningen betreft (67%) en voornamelijk eengezinswoningen zijn (89%). Er zijn dus in verhouding weinig huurwoningen en meergezinswoningen (zoals appartementen).

Tabel B2.3 Aantal woningen uitgesplitst naar segment¹⁶

Zaltbommel	Zaltbommel (N)	Zaltbommel (%)	Rivierenland (N)	Rivierenland (%)
Koopwoningen	7.241	67%	63.494	65%
Huurwoningen / eigendom woningcorporatie	2.651	25%	25.368	26%
Huurwoningen / eigendom overige verhuurders	819	8%	7.758	8%
Eigendom onbekend	90	1%	1.151	1%
Totaal	10.801	100%	97.771	100%

Tabel B2.4 Aantal woningen uitgesplitst naar type¹⁷

Type	Zaltbommel	Rivierenland
Rijwoning	43%	41%
2-1 kapwoning	17%	20%
Vrijstaand	29%	26%
Appartement	11%	13%
Totaal	100%	100%

Voor de gemeente Zaltbommel geldt dat er relatief veel rijwoningen en koopwoningen zijn. In totaal telt de gemeente Zaltbommel 10.801 woningen, waarvan circa 89% eengezinswoning en circa 11% meergezinswoning. Vergeleken met de regio Rivierenland ligt het percentage meergezinswoningen circa 2%

¹⁶ Bron: Woningmarktmonitor Provincie Gelderland, 2017

¹⁷ Bron: Woningmarktmonitor Provincie Gelderland, samenstelling woningvoorraad naar type 2015

lager in de gemeente Zaltbommel. De huursector heeft in de gemeente Zaltbommel een aandeel van circa 32%. Relatief ligt dit circa 2% lager dan het percentage in de regio Rivierenland.

De kern Nederhemert heeft een sociale huurvoorraad van 45 woningen, waarvan 40 eengezinswoningen en 5 meergezinswoningen. Het aandeel goedkopere huurwoningen ligt hoger dan gemiddeld (22% met een prijs < € 417 tegenover 17% gemiddeld). Vergeleken met gemeente Zaltbommel en de regio Bommelerwaard heeft de kern Nederhemert meer vrijstaande- en twee-onder-een-kapwoningen. Het aandeel rij-hoekwoningen ligt in de kern Nederhemert lager dan in de gemeente Zaltbommel en de regio Bommelerwaard.

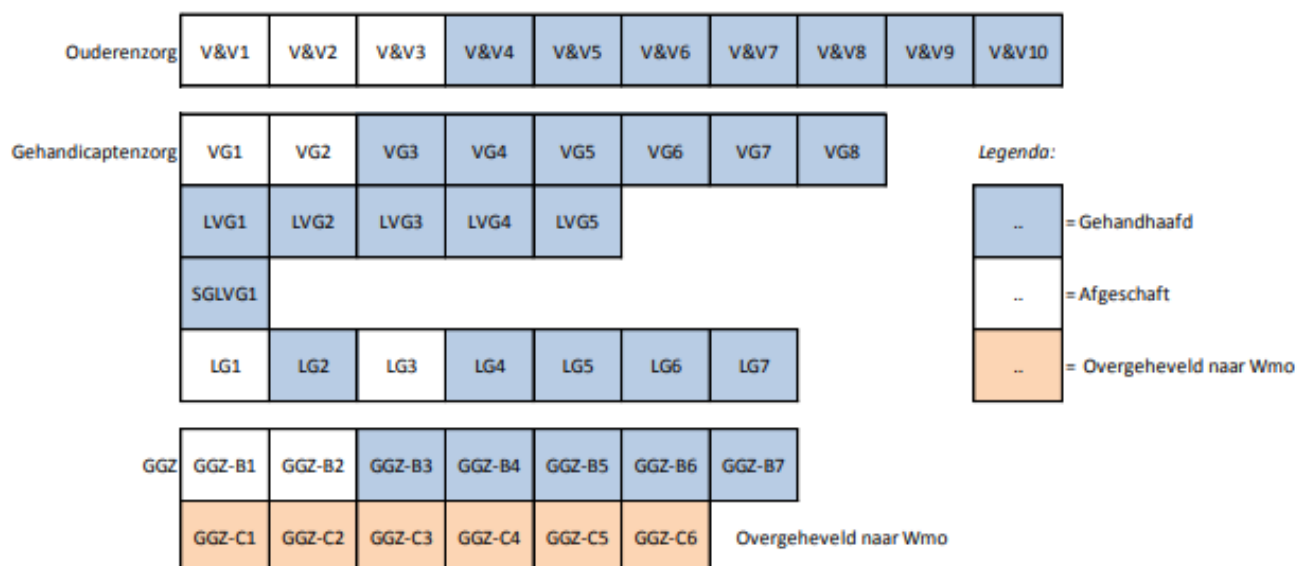
Monitor Wonen-Zorg Provincie Gelderland 2016

Het beoogde project voorziet deels in appartementen voor de doelgroep 55+, die in de toekomst mogelijk deelbaar of uit te breiden zijn. Daarbij bestaat de mogelijkheid om in de toekomst 24-uurszorg aan te kunnen bieden. Met betrekking tot zorgwoningen is in de monitor Wonen-Zorg Provincie Gelderland 2016 onderscheid gemaakt in de volgende aanbodsformen:

1. Beschermd Wonen (BW): Een totaalverstrekking van wonen, hotelkosten, begeleiding.
2. Wonen met Bescherming (WmB): Een geclusterde woonvorm op basis van scheiden van wonen en zorg waarbij de cliënt een grotere eigen verantwoordelijkheid heeft dan bij Beschermd Wonen.
3. Individueel Wonen met Begeleiding (IWmB): Een zelfstandige woning, al dan niet verkregen met behulp van een woningcorporatie, waar de cliënt ambulante begeleiding krijgt.

In het kader van 24-uurszorg voor ouderen, is er onderscheid gemaakt in type zorg. In het kader van het langer zelfstandig thuis wonen, zijn er in totaal 7 zorgzwaartepakketten, waarbij sprake is van intramurale zorg (zie figuur B2.1). In tabel B2.4 is beschreven om wat voor typen zorg het gaat.

Figuur B2.2: Zorgprofielen die in aanmerking voor de Wlz verstrekking zorg met verblijf¹⁸



¹⁸ Monitor Wonen-Zorg Provincie Gelderland 2016 - Factsheet gemeente Zaltbommel.

Tabel B2.5: Verpleging en verzorging - zorgzwaartepakketten¹⁹

Sector Verpleging en verzorging (VV)	ZZP AWBZ
VV Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging	4 VV
VV Beschermd wonen met intensieve dementiezorg	5 VV
VV Beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging	6 VV
VV Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, <i>vanwege specifieke aandoeningen, met nadruk op begeleiding</i>	7 VV
VV Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, <i>vanwege specifieke aandoeningen, met nadruk op verzorging/verpleging</i>	8 VV
VV Herstelgerichte behandeling met verpleging en verzorging	9b VV
VV Beschermd Verblijf met intensieve palliatief-terminale zorg	10 VV

In de **Monitor Wonen-Zorg Provincie Gelderland 2016 – Factsheet Zaltbommel** is de toekomstige vraagontwikkeling per kern weergegeven voor verschillende zorgonderdelen. Daarnaast is de actuele woningvoorraad (2016) voor specifieke zorgwoningen beschreven. In de kern Nederhemert is voor de volgende typen zorg het aanbod en de toekomstige vraag naar woningen bepaald:

- Wonen met zorg voor mensen met dementie (ZZP5):
 - Huidig aanbod: 0 woningen.
 - Toekomstige vraag: 6 woningen in 2026 en 10 woningen in 2036.
- Verblijf licht (ZZP4):
 - Huidig aanbod: 0 woningen.
 - Toekomstige vraag: 2 woningen in 2026 4 woningen in 2036.
- Verblijf somatiek (ZZP6 en ZZP8):
 - Huidig aanbod: 0 woningen.
 - Toekomstige vraag: 2 woningen in 2026 4 woningen in 2036.

De vraag-aanbodsanalyse laat zien dat er momenteel nog geen woningen zijn gerealiseerd voor de zorgzwaartepakketten ZZP4, ZZP5, ZZP6 en ZZP8 in Nederhemert. Voor deze typen zorg is er een vraag van in totaal 10 woningen in 2026 en 18 woningen in 2036.

Confrontatie kwalitatieve vraag en aanbod

Vanuit zowel het regionaal als gemeentelijk beleid blijkt dat er veel aandacht is voor het realiseren van een woningvoorraad passend bij de behoefte, met voldoende betaalbare woningen. De gemeente Zaltbommel bouwt voort op deze regionale visie door te stellen dat zij een kwalitatief gedifferentieerde woningvoorraad willen realiseren (in eigendom, type en prijs) die aansluit op de vraag van de huidige en toekomstige inwoners.

- De huidige woningvoorraad in de gemeente Zaltbommel kent relatief veel eengezinskoopwoningen en in Nederhemert met name koopwoningen. In de toekomst dient de nadruk te liggen op het realiseren van betaalbare woningen, zowel huur als koop. Met name het aantal oudere huishoudens (55+) neemt de komende jaren toe, alsmede het aantal gezinnen. Ook is er enige groei vanuit jonge een- en tweepersoonshuishoudens. Het initiatief sluit hierop aan door huur- en koopwoningen te realiseren voor starters, doorstromers en senioren. Zo wordt tegemoetgekomen aan de wens van de gemeente om woningen te bouwen voor behoud van een evenwichtige bevolkingsopbouw. Ook speelt het beoogde planinitiatief in op toekomstige woonwensen.

¹⁹ Regeling Langdurige zorg, Regeling Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, Bijlage A. bij artikel 2.1, 2018.

- In de kern Nederhemert is er hoofdzakelijk behoefte aan koopwoningen in de prijsklasse tot € 350.000, met in eerste instantie de prijsklasse tussen € 170.000,- en € 250.000,-. Door op die prijsklasse in te zetten wordt er in kwalitatieve zin voorzien in een behoefte.
- Voor jongere huishoudens / starters (1+2 persoonshuishoudens < 30 jaar en gezinnen geldt dat zij (hoewel gericht op een koopwoning) vaak terechtkomen in (particuliere) huurwoningen, waaronder ook appartementen. Dit komt enerzijds doordat zij steeds vaker op zoek zijn naar een kleinere woning en zich niet willen vastleggen met een hypotheek en anderzijds door hun financiële situatie, die maakt dat een koopwoning geen optie is. Dit effect is de afgelopen jaren versterkt door de verdere prijsstijging van woningen, waardoor eengezinswoningen voor starters steeds minder betaalbaar zijn geworden en zij uitwijken naar huurwoningen en -appartementen. Daarbij speelt onder jongere huishoudens ook een beweging van 'terugkeerders': mensen die in de Bommelerwaard zijn opgegroeid, maar in het verleden vanwege werk of studie naar de stad zijn verhuisd. Zij hebben nog een sterke binding met hun vroegere woonomgeving en keren terug naar de regio (bijvoorbeeld op het moment dat ze gaan samenwonen of een gezin gaan stichten). Soms zijn zij eerder noodgedwongen (tijdelijk) naar elders zijn verhuisd, bij gebrek aan betaalbare starterswoningen.
- In totaal is er in de gemeente Zaltbommel een behoefte aan ca. 55 – 90 huurwoningen in de vrije sector (waarvan 20 – 30 huurappartementen) en een behoefte aan ca. 40 – 60 appartementen in de sociale huur. In de kern Nederhemert is vanuit de huishoudensgroei een woningbehoefte van ca. 20 woningen voor jonge 1- en 2-persoonshuishoudens en gezinnen. Hoewel er voor Nederhemert geen specifieke behoefte is benoemd aan appartementen, is er vanuit het voorgaande wel de verwachting dat er toch behoefte is aan huurappartementen voor deze startersdoelgroepen (zowel sociaal als particulier).
- Het beoogde project voorziet daarnaast specifiek ook in de toekomstige vraag naar intramurale zorgwoningen. Door het appartementencomplex voor de doelgroep 55+ dusdanig in te richten dat zorg voor deze doelgroep kan worden geboden, wordt ingespeeld op de toekomstige vraag van 18 woningen die gericht zijn op de intramurale zorg. Door de flexibele opzet van de appartementen kan voor wat betreft de prijsklasse nader ingespeeld worden op de marktbehoefte en demografische ontwikkelingen.