SAMEN WONEN IN RHEDEN



Woonvisie 2020-2026

September 2020

gemeente Rheden

Colofon

Titel:

Samen Wonen in Rheden, woonvisie 2020-2026

Opgesteld door:

Team Beleid, gemeente Rheden

Tekst & beeld:

Gemeente Rheden

Vaststelling:

September 2020

gemeente Rheden

Inhoud

	Voorwoord	**5**
	Inleiding	**6**
1.	**Visie en beleidskaders**	**8**
1.1	Visie: Samen wonen in Rheden	8
1.2	Beleidskaders	9
1.3	Wonen in de gemeente Rheden	9
1.4	Ontwikkelingen	10
1.5	Thema's Woonvisie	10
2.	**Leefbare wijken voor alle inwoners**	**13**
2.1	Voldoende draagkracht in de wijken	13
2.2	Een passende woning voor jong en oud	15
2.3	Aandacht voor studenten, arbeidsmigranten, zorgcliënten en woonwagenbewoners	18
2.4	Wonen met zorg	20
2.5	Samenvatting leefbare wijken voor alle inwoners	22
3.	**Bestaande woningvoorraad duurzaam en toekomstbestendig**	**23**
3.1	Verduurzaming van de woningvoorraad	23
3.2	Levensloopgeschikt maken van woningen	26
3.3	Integrale wijkvernieuwing	27
3.4	Bestaande woningvoorraad betaalbaar	28
3.5	Samenvatting bestaande woningvoorraad duurzaam en toekomstbestendig	31
4.	**Toevoegen van de juiste kwaliteit woningen**	**32**
4.1	Nieuwbouwopgave	32
4.2	Grootste toevoeging in het middensegment gewenst	33
4.3	Kwaliteitscriteria voor woningbouw	35
4.4	Vernieuwende woonvormen	37
4.5	Koppeling wonen en werken	38
4.6	Samenvatting toevoeging van de juiste kwaliteit	39
Bijlage 1:	Woonprofiel per dorp	40
Bijlage 2:	Beleidskaders	44
Bijlage 3:	Wonen in Rheden	47
Bijlage 4:	Ontwikkelingen rondom wonen	53
Bijlage 5:	Richtlijnen levensloop- en rolstoelgeschikte woningen	54
Bijlage 6:	Begrippenlijst	57
Bijlage 7:	Bronnen	62



Voorwoord



Voor u ligt de Woonvisie 2020 – 2026 van de gemeente Rheden. Ik ben blij dat wij deze woonvisie hebben kunnen opstellen met de hulp van velen. Zo zijn er bijeenkomsten geweest met bewonersorganisaties, woningcorporaties, makelaars, regiogemeenten en provincie. Wij spraken over thema's als woningen voor starters, doorstroming van ouderen, het toevoegen van de juiste woningen en de leefbaarheid in de wijken. Binnen onze organisatie spraken wij met collega's van klimaat, economie, welzijn, ruimtelijkordening, leefbaarheid en strategie. En tot slot hebben wij veel reacties via Facebook mogen ontvangen van inwoners op stellingen rondom dit thema.

Een woning is veel meer dan vier muren met een dak erop. Het is een recht dat je hebt en jouw thuis. Hier wil je je veilig voelen, je kunnen ontspannen, je kinderen laten opgroeien of prettig oud kunnen worden. In een straat waar je samen leeft, waar je omziet naar elkaar, waar kinderen kunnen spelen en er voldoende groen is.

In onze gemeente wil je in een woning wonen die bij je past en behaaglijk is, of je nu jong of oud bent, veel of weinig geld hebt. We zorgen voor een breed aanbod aan woningen in alle wijken en buurten in onze gemeente. Zo verbeteren we de draagkracht. De vele ouderen in onze gemeente hebben gewerkt aan de samenleving zoals we die nu kennen en verdienen daarom een plek om prettig oud te kunnen worden. Soms is dat niet het huis waarin zij nu wonen. Dat betekent dat we moeten bouwen aan huizen waar zij graag willen gaan wonen. En er ligt ook een bouwopgave, want het woningtekort is groot. In deze woonvisie willen we richting geven aan die woningen die we willen toevoegen in onze mooie gemeente en aan de ontwikkeling van bestaande wijken.

Al met al een woonvisie waarin veel aandacht is voor leefbare wijken en een goede woonomgeving voor iedereen, duurzame en toekomstbestendige woningen en oog voor het toevoegen van de juiste kwaliteit woningen.

Ik wens u veel leesplezier!

Gea Hofstede
Wethouder Wonen

Inleiding

Waarom een Woonvisie?

De huidige Woonvisie loopt tot 2020. Inmiddels zijn er nieuwe ontwikkelingen en nieuwe inzichten, waardoor een nieuwe Woonvisie nodig is. In deze Woonvisie schetsen we een toekomstbeeld hoe we willen dat onze inwoners kunnen wonen en leven in Rheden. Vervolgens werken we dit uit in stappen, die we de komende jaren gaan nemen om dit ideaal te bereiken.

Participatie

Wij kunnen geen goed beleid maken zonder de inbreng van bewoners en professionals, die actief zijn in onze gemeente. In oktober 2019 organiseerden wij daarom een bijeenkomst voor bewonersorganisaties, woningcorporaties, makelaars, regiogemeenten en provincie. Wij spraken over thema's als woningen voor starters, doorstroming van ouderen, het toevoegen van de juiste woningen en de leefbaarheid in de wijken. Ook intern hebben wij met collega's van klimaat, economie, welzijn, ruimtelijke ordening, leefbaarheid en strategie gebrainstormd over bijvoorbeeld het verduurzamen van woningen en allerlei andere thema's. Daarnaast hebben we op facebook stellingen geplaatst, waar inwoners op konden reageren. Met name de stelling: 'welke woningen zou u toe willen voegen in Rheden?' heeft honderden reacties opgeleverd. Fijn om te zien hoe betrokken inwoners zijn! Al deze input hebben we meegenomen en gebruikt bij het schrijven van deze integrale Woonvisie.

Veranderende woningmarkt

De Woonvisie schrijven we in principe voor 6 jaar. Maar niets is veranderlijker dan de woningmarkt. Daarom bouwen we nu in de regio aan een woningmarktmonitor. Deze monitor moet ons jaarlijks een actueel inzicht geven in de woningbehoefte en de gerealiseerde woningen. Het laat zien welke verhuisbewegingen en welke woningbouwplannen er zijn. En ook hoe het staat met de



Afbeelding 01: Peiling prioritering woonbeleid onder deelnemers bijeenkomst oktober 2019 (mentimeter)

betaalbaarheid en de verduurzaming van woningen. Als uit de monitor blijkt dat we de woningmarkt bij moeten sturen, zullen we de Woonvisie op die bepaalde onderdelen actualiseren.

Leeswijzer

Voor u ligt onze visie op wonen in Rheden. In hoofdstuk 1 beschrijven we onze visie, de belangrijkste beleidskaders, het wonen in Rheden, ontwikkelingen en de thema indeling van deze visie. Hoofdstukken 2, 3 en 4 gaan daarna respectievelijk in op leefbaarheid, duurzaamheid & toekomstbestendigheid en het toevoegen van de juiste kwaliteit woningen. In de bijlagen vindt u de uitgangspunten per dorp voor nieuwbouwontwikkelingen, verdieping van informatie, de begrippenlijst en de gebruikte bronnen. Wij wensen u veel leesplezier!



1. Visie en beleidskaders

1.1 Visie: Samen wonen in Rheden

Een woning zet je neer voor tenminste 100 jaar, liever een beetje langer, en een wijk wordt ontworpen om toch zeker net zo lang mee te gaan. De inzichten van vandaag bepalen het woonklimaat voor toekomstige generaties. Dat is een zware verantwoordelijkheid in een wereld die continu aan verandering onderhevig is. Prettig en veilig wonen gaat niet alleen over de woning maar zeker net zoveel over de wijk waarin die woning staat. Over de sociale samenhang in een wijk, over zelf- en samenredzaamheid van bewoners, maar ook over verkeer en groen in de wijk en de bereikbaarheid van voorzieningen.

De stip op de horizon

Als we kijken naar het Rheden van de toekomst, over pakweg dertig jaar, dan zien we een sociaal economisch bloeiende gemeente. Waar jong en oud samenleven in wijken waar men zich thuis voelt en waar het veilig is. Waar de verschillen tussen wijken minder groot zijn dan nu en waar men omkijkt naar elkaar. Waar we bewust omgaan met energie en natuur en wonen in duurzame woningen en natuur inclusieve wijken. Waar het woningtekort is afgenomen en er voldoende kansen zijn voor jongeren, gezinnen en ouderen om een passende woning te vinden. Om de eerste stappen te zetten naar dat Rheden van de toekomst is het nodig om onze koers op het gebied van wonen in Rheden te herijken. We worden uitgedaagd een aantal principe-uitspraken te doen die ons helpen om enerzijds nu de juiste stappen te kunnen zetten en anderzijds ons de vrijheid laten om snel in te kunnen spelen op veranderende inzichten en wetgeving.

Ontwikkelingen bijsturen, aanjagen of versterken

De gemeente Rheden is een prachtige gemeente om in te wonen. Zeven dorpen en een groot buitengebied tussen de IJssel en de Veluwe bieden woon- en leefruimte aan ruim 43.300 inwoners. De meeste mensen wonen er met veel plezier, dat willen we graag zo houden en zelfs versterken. Om dat te kunnen doen moeten we een viertal ontwikkelingen onderkennen en proberen bij te sturen.

We zien dat de verschillen tussen sterke en kwetsbare wijken steeds groter worden. In de kwetsbare wijken wonen steeds meer mensen met lage inkomens en inwoners voelen zich steeds minder veilig. Naast aandacht voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving willen we hier extra inzetten op het versterken van de sociaal economische draagkracht van deze wijken. Dit doen we samen met betrokken partijen en we zetten het Rhedens model voor zorg en ondersteuning in. Dit versterkt de samenredzaamheid en verlicht de druk op de individuele Wmo voorzieningen, op de Jeugdzorgvoorzieningen en die van de Participatiewet, daar waar het kan.

Het huidige verbruik van energie uit fossiele brandstoffen moet drastisch omlaag worden gebracht en we moeten meer duurzame energie opwekken. De Rhedense ambitie is om in 2040 energieneutraal te zijn. Met name voor de bestaande gebouwde omgeving ligt hier een grote opgave. Daarnaast moeten we onze woningen en wijken circulair, natuurinclusief en klimaatbestendiger maken, bestand tegen toenemende weersextremen. Dit vraagt om een integrale aanpak, waarbij partijen samenwerken en per wijk de fysieke en sociale problematiek erkennen en aanpakken.

Duurzaam wonen is ook levensloopbestendig wonen. Wij zijn een vergrijzende gemeente met

relatief veel senioren, die goed moeten kunnen wonen en leven. Voor hen zetten we in op voldoende levensloopgeschikte woningen, zowel in de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw. Om het aanbod voor jongeren en gezinnen te vergroten zetten we met name in op doorstroming van senioren. Dit brengt lange verhuisketens teweeg, waardoor er ook gezinswoningen en starterswoningen vrijkomen. Voor een goede sociale balans in onze wijken hebben we jongeren en (jonge) gezinnen namelijk hard nodig. Zo kunnen jong en oud omzien naar elkaar, en als gevolg daarvan is er meer sociaal economische kracht in de wijken.

Tot slot bouwen we ook in Rheden honderden woningen bij om het woningtekort terug te dringen. Dit moeten dan wel woningen zijn die passen bij de vraag ofwel woningen van de juiste kwaliteit. Wij zetten in op 50% betaalbare woningen in de iets hogere huur- en koopsector, zodat met name inwoners met middeninkomens (of hoger) meer kansen krijgen, juist in die wijken die wel wat extra kracht kunnen gebruiken. We kijken per wijk welke woningen toegevoegd moeten worden en stellen daarbij hoge eisen aan duurzaamheid.

1.2 Beleidskaders

Een Woonvisie staat niet op zichzelf. We sluiten aan bij bestaand beleid, zowel landelijk, provinciaal als (sub)regionaal. Ook binnen de gemeente zijn er verschillende beleidskaders van belang voor de Woonvisie, zoals bijvoorbeeld het collegeakkoord ‘Rheden geeft Energie’, maar ook tal van gemeentelijke kaders op het gebied van ruimtelijke ordening, economie, erfgoed en het sociaal domein. Voor een uitgebreide beschrijving van de beleidskaders verwijzen we naar bijlage 2. In deze paragraaf volgt een korte samenvatting.

Het nationale en provinciale woonbeleid richt zich op het versnellen van de woningbouw, op doorstroming op de woningmarkt en het betaalbaar houden van wonen. Ook hebben we te maken met de invoering van de omgevingswet, waar de Woonvisie onder komt te vallen. In de regio Arnhem Nijmegen hebben we een regionale Woonagenda, waarin onder andere is afgesproken dat we samen woningmarktonderzoek doen en een woningmarktmonitor bouwen. In de subregio stemmen we grotere nieuwbouwprojecten op elkaar af en werken we samen aan thema’s als middenhuur of doelgroepenbeleid.

Lokaal kijken we naar het coalitieakkoord, waarin het bevorderen van de doorstroming, verduurzaming, voldoende levensloopgeschikte woningen, leefbaarheid in de wijken en vernieuwende woonvormen centraal staan. De structuurvisies voor de dorpen en een omgevingsvisie voor het buitengebied vormen de paraplu voor het ruimtelijk beleid, waaronder wonen. En wonen raakt ook aan tal van gemeentelijke beleidskaders op vakgebieden zoals duurzaamheid, economie, erfgoed en het sociaal domein.

Bij het vormgeven van de Woonvisie hebben we rekening gehouden met al deze beleidskaders.

1.3 Wonen in de gemeente Rheden

Om vooruit te kunnen kijken en te kunnen sturen, hebben we inzicht nodig in de huidige woningmarkt, de huidige inwoners en de prognoses. Wat valt op? Waarin wijkt Rheden af van andere gemeenten? In bijlage 3 staat een uitgebreid overzicht, in deze paragraaf leest u de conclusies.

- Rheden heeft een grote goedkope huurvoorraad (sociale en particuliere huur);
- Rheden heeft relatief weinig appartementen;
- Rheden heeft een relatief oude woningvoorraad met lage (onzuinige) energielabels;
- De vergrijzing is al in volle gang, de ontgroening valt mee;
- Het aantal kleine huishoudens neemt toe;
- Rheden kent relatief veel huishoudens met lage inkomens;



- De meeste verhuizingen vinden binnen de gemeente of regio plaats.

1.4 Ontwikkelingen

Er is sprake van woningnood in Nederland, het klimaat verandert ongekend snel, de bevolking vergrijst en we hebben te maken met stikstofproblematiek en het coronavirus. Deze ontwikkelingen, die van invloed zijn op het woonbeleid, worden in bijlage 4 uitgebreid beschreven. In deze paragraaf volgt een samenvatting.

Zowel landelijk, als in onze regio is er een groot woningtekort. De verwachting is dat dit tekort de komende jaren nog zal toenemen. Door afspraken in de Woondeal werken we samen met Rijk, Provincie en regiogemeenten aan het versneld realiseren van woningbouw.

We staan in Nederland voor een enorme verduurzamingstransitie. Zo zal het verbruik van energie uit fossiele brandstoffen drastisch omlaag moeten en moeten we meer duurzame energie gaan opwekken, willen we over ongeveer 20 jaar energieneutraal zijn. Daarnaast zullen we onze woningen en woonomgeving circulair en klimaatbestendig moeten inrichten op weersextremen en ruimte voor flora en fauna creëren om de biodiversiteit te vergroten.

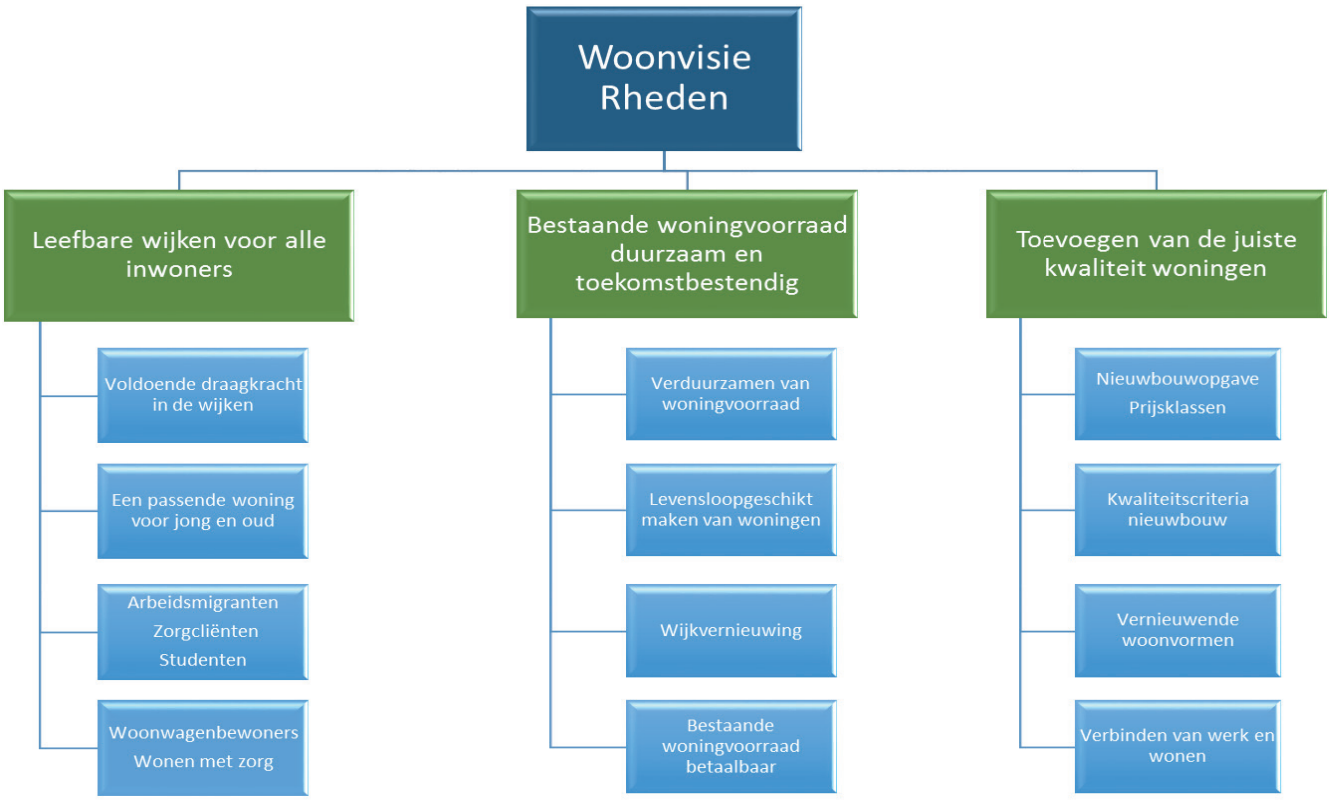
Verder hebben we te maken met verscherpte regelgeving rondom stikstof en pfas, waardoor woningbouwprojecten vertraging oplopen. En de verwachting is dat de corona pandemie ook gevolgen heeft voor de woningmarkt. Vanzelfsprekend zullen wij deze ontwikkelingen blijven volgen en waar nodig inspelen op de veranderende omstandigheden.

1.5 Thema's Woonvisie

De thema's voor de Woonvisie 2020-2026 zijn in september 2019 door de gemeenteraad vastgesteld in de startnotitie. De focus ligt op drie

speerpunten: leefbare wijken voor alle inwoners, de bestaande woningvoorraad duurzaam en toekomstbestendig maken en het toevoegen van de juiste kwaliteit woningen. De uitwerking van de speerpunten staat in onderstaand diagram, dit is ook de themaopzet voor deze Woonvisie.

Voor bepaalde doelgroepen is het goed om in een apart, zorgvuldig proces beleid te ontwikkelen om alle partijen genoeg ruimte te geven voor hun inbreng. Het gaat dan over arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en inwoners die een combinatie van wonen en zorg behoeven. Dit doelgroepenbeleid maakt na vaststelling integraal deel uit van deze woonvisie. Voor arbeidsmigranten en zorgcliënten met multiproblematiek is het beleid al vastgesteld in mei 2020. De herijking van de notitie Wonen, Welzijn, Zorg, waarin alle doelgroepen die zorg nodig hebben aan bod komen, wordt in 2021 verwacht en gaat na vaststelling ook deel uitmaken van de Woonvisie. In 2021 verwachten wij ook een beleidskader voor woonwagenbewoners te kunnen laten vaststellen.



Afbeelding 02: Thema's Woonvisie 2020-2026


WIJKPLATFORM
VELP-ZUID
2017
1928 ONS BELANG
WIJKVERNIEUWING
VIVARE 2017

2. Leefbare wijken voor alle inwoners

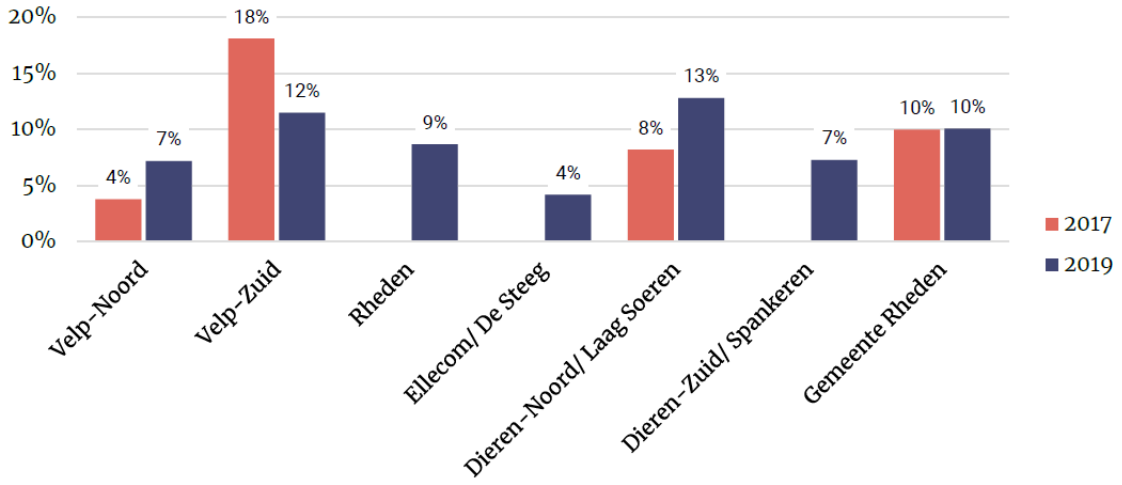
We zien in Rheden de zorgelijke ontwikkeling dat verschillen tussen sterke en kwetsbare wijken steeds groter worden. In de kwetsbare wijken wonen steeds meer mensen met hele lage inkomens en inwoners voelen zich minder veilig. Omdat wij een gemeente willen zijn waar al onze inwoners prettig kunnen wonen en leven pakken we de segregatie aan. Waar dat nodig is zorgen we voor meer sociaal economische draagkracht van de wijken. Zo ontstaat er een situatie in wijken en buurten waar het Rhedens model voor zorg en ondersteuning, met name op het punt van samenredzaamheid is versterkt. Dit verlicht de druk op de Wmo, Jeugdzorg en Participatiewet, daar waar het kan.

In onze sterk vergrijzende gemeente zorgen we voor een goede woon- en leefomgeving voor ouderen. Zo zetten we in op voldoende levensloopgeschikte woningen, met alleen nieuwbouw redden we het niet, dus er moeten ook woningen in de bestaande bouw worden aangepast. In de toekomst, als de grijze golf kleiner wordt, moeten deze woningen ook geschikt (te maken) zijn voor jongeren en kleine huishoudens. Om de zorg voor ouderen op peil te houden, willen we jonge huishoudens binden aan onze gemeente. Zo kunnen jong en oud omzien naar elkaar en komt er meer evenwicht in zorgvraag en -aanbod. Om het aanbod voor jongeren en gezinnen te vergroten zetten we met name in op doorstroming van ouderen. Dit brengt de langste verhuisketens teweeg, waardoor er ook gezinswoningen en starterswoningen vrijkomen.

2.1 Voldoende draagkracht in de wijken

We willen de draagkracht, zelfredzaamheid en veiligheid vergroten in kwetsbare wijken. Dit kan alleen als we de krachten bundelen en met bewoners en andere belanghebbenden zowel fysiek als sociaal aan de slag gaan in deze wijken. We zetten in op meer differentiatie en verduurzaming van de woningvoorraad, maar ook op het verbeteren van de leefbaarheid, veiligheid en sociale samenhang.





Afbeelding 03: Totale sociale overlast per wijk (percentage ervaart zelf veel overlast) (Bron: Veiligheidsmonitor gemeente Rheden 2019)

Samenredzaamheid onder druk

Uit het onderzoek Veerkracht in het corporatiebezit (2020) komt naar voren dat de concentratie van kwetsbare groepen in de sociale huursector sinds 2016 verder is toegenomen. Dit geldt ook voor de gemeente Rheden. Een groot aandeel van deze huurders heeft een beperkte zelfredzaamheid. Daar waar zij geconcentreerd samenwonen, staat ook de samenredzaamheid onder druk. Deze bewoners zijn druk met hun eigen problemen en hebben daardoor weinig ruimte om anderen te helpen. Ook de overlast en onveiligheid zijn vaak toegenomen in buurten met veel sociale huurwoningen. De toename van specifieke kwetsbare groepen, zoals mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, mensen met een licht verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek speelt hierbij een rol. Tijdens de themagesprekken met stakeholders werd dit beeld herkend. Met name in de wijken met veel sociale huurwoningen, zoals Stenfert in Dieren, Rheden-West en Velp-Zuid. Dit zijn de wijken waar de leefbaarheid al onder druk staat[1]. Daar zijn de goedkoopste woningen te vinden en is de mutatiegraad het hoogst. Er is een uitstroom van hogere inkomens en een instroom van kwetsbare groepen.

Veiligheidsmonitor Rheden

Uit de Veiligheidsmonitor 2019 van de gemeente Rheden komt naar voren dat de bewoners gemiddeld genomen evenveel sociale overlast ervaren als in 2017. De meeste overlast wordt ervaren door inwoners van Dieren-Noord/Laag Soeren. De overlast van drugsgebruik of -handel en dronken mensen op straat is in deze wijk, ten opzichte van 2017 toegenomen. Inwoners van Velp-Zuid ervaren nog steeds bovengemiddeld veel sociale overlast, maar het is wel fors afgenomen sinds 2017 (zie afbeelding 03).

Bijna een kwart van de inwoners heeft last van de fysieke verloedering in de wijken. Hierbij valt te denken aan hondenpoep, rommel op straat en bekladding van muren. In Velp-Zuid wordt dit het meest ervaren. In Ellecom en De Steeg hebben inwoners het minst last van fysieke verloedering. Gemiddeld genomen is de overlast niet toegenomen sinds 2017.

Mensen ervaren de meeste overlast van het verkeer (33%). Ze noemen te hard rijden, parkeerproblemen en agressief gedrag in het verkeer. Met name de overlast door te hard rijden is toegenomen sinds 2017.

[1)] *Bron: Leefbarometer 2018, Ministerie van BZK*

Veiligheid en leefbaarheid in de wijken

Onze inzet is om de veiligheid en leefbaarheid in de wijken te behouden en waar nodig te verbeteren. Parkeeroverlast, jeugdoverlast, horeca overlast en zwerfvuil pakken we aan door de inzet van BOA's (Buitengewoon Opsporingsambtenaar). Zij spreken burgers aan en daar waar het moet wordt handhavend opgetreden. Bij grotere veiligheidsproblemen is de politie aan zet. Iedere woonplaats kent zijn eigen wijkagent(en). De jongerenwerker is er voor de jongeren, ook als zij aangesproken moeten worden op overlastgevend gedrag. En in het geval van burenruzie wordt buurtbemiddeling ingezet. Doorgaans is dit een effectieve werkwijze om als buren weer naast elkaar te kunnen leven zonder spanningen. Huiselijk geweld, verslavingsproblematiek en psychische problematiek leiden regelmatig tot woonoverlast. Om meer grip te krijgen op de sociale problematiek in de wijken heeft de gemeente een casusregisseur veiligheid aangesteld. De casusregisseur geeft sturing aan de 'oplossing' van het proces. In het geval van zware en complexe problematiek (zorg en strafrecht) neemt het Veiligheidshuis de regie op het proces. Sinds enkele jaren is er specifiek aandacht voor ondermijning. We gaan integrale controles uitvoeren om ondermijning en andere misstanden tegen te gaan.

> ***"We moeten het 'cement' in de wijk terug zien te krijgen. Bijvoorbeeld door gemêleerde doelgroepen en het opvangen van de kwetsbaren."***
>
> *- Deelnemer brainstormsessie*

Hoe krijgen we meer draagkracht in de wijken?

Met de woningcorporaties en particuliere eigenaren gaan we aan de slag om woningen in kwetsbare wijken te verbeteren en verduurzamen (warmtevisie). Hierbij zetten we ook in op verbetering van de openbare ruimte en groen. Dit geeft de wijk een enorme boost, waardoor mensen weer een positieve keus maken voor de wijk. We streven naar meer differentiatie in wijken door meer middeldure woningen toe te voegen in wijken met vooral sociale huur en sociale huurwoningen toe te voegen in wijken met weinig sociale huur. We maken afspraken met Vivare en Veluwonen over meer sturen op de instroom: geconcentreerde toewijzing aan kwetsbare groepen beperken en de ruimte voor toewijzing van woningen aan hogere inkomens benutten. Vivare is gestart met een pilot door woningen toe te wijzen aan mensen, die zich verplichten om een bijdrage te leveren aan de buurt. We gaan ook in overleg met zorgpartijen over de mate van extramuralisering en begeleiding en we geven ruimte aan vernieuwende vormen van geclusterd wonen voor ouderen. Hierdoor vermindert de eenzaamheid en wordt de samenredzaamheid vergroot. We moeten ervoor zorgen dat er goede zorg en ondersteuning geleverd wordt. Bewoners moeten het gevoel hebben dat er naar hen omgekeken wordt. En we werken samen met alle partijen, in de eerste plaats met de bewoners zelf, aan een goede integrale wijkaanpak. Goede ideeën van inwoners om de leefbaarheid te verbeteren in de wijken worden gestimuleerd doordat inwoners twee keer per jaar een voucher krijgen van € 7,50. Hiermee kunnen zij doelen ondersteunen van dorpsgenoten via het platform www.ikbuurtmee.nl.

2.2 Een passende woning voor jong en oud

Jonge starters hebben het moeilijk op de woningmarkt, maar we zetten niet in op het grootschalig toevoegen van specifieke starterswoningen. Hiermee breng je namelijk geen lange verhuisketens op gang. Door passende woningen voor ouderen toe te voegen, zorg je voor vrijkomende eengezinswoningen voor gezinnen, die weer woningen

voor starters achterlaten. De doorstroming op de woningmarkt zorgt ervoor dat meer mensen een woning vinden, die bij hun levensfase past.

Jongeren/Starters

Jonge starters, die voor het eerst de woningmarkt betreden, hebben het lastig op de krappe woningmarkt. Binnen de sociale huur heb je meettijd nodig of geluk bij de lotingwoningen, de vrije sector huur kent strenge looneisen, en dit geldt ook voor het aanvragen van een hypotheek. Toch zijn jongeren van vitaal belang voor Rheden. Zeker met de huidige en toekomstige vergrijzing van de gemeente. Uit de cijfers van Enserve blijkt dat er in 2018 ca. 4.000 starters en 4.000 doorstromers actief reageerden op sociale huurwoningen in onze gemeente. Doorstromers maken vanwege hun langere meettijd meer kans op een woning. Daardoor is de slaagkans voor starters 2,1% en voor doorstromers 6,2%. De slaagkans voor starters in Rheden wijkt nauwelijks af van de slaagkans voor starters in de regio: 2,2%. De actieve zoektijd (tijd van reageren totdat er een woning wordt aangeboden en geaccepteerd) voor jongeren tot 27 jaar is gemiddeld 1,8 jaar en dan hebben ze een meettijd opgebouwd van 5 jaar (tijd vanaf moment van inschrijven). Bij de woningen die verloot worden heeft iedereen evenveel kans. Voor starters is dit ook een kans om een woning te vinden. Omdat starters toch minder slaagkans hebben dan doorstromers, zetten we in de prestatieafspraken met Vivare in op een project voor starters binnen het lokaal maatwerk.



Starters op de koopmarkt hebben het ook moeilijk. De prijzen van veel koopwoningen zijn zo hoog geworden dat ze voor starters niet te betalen zijn. In Rheden hebben we gelukkig een grote goedkope woningvoorraad: 38% heeft een prijs onder de 200.000 euro (Companen, 2019). Door in te zetten op meer doorstroming op de woningmarkt, komen er ook meer woningen in deze prijsklasse vrij. Voor starters, die niet in de sociale huur of koop terecht kunnen is meer aanbod in de middenhuur gewenst. Hier zetten we ook op in, zie paragraaf middenhuur.

Senioren

Rheden is een sterk vergrijzende gemeente, meer dan een kwart van de inwoners is boven de 65 jaar. En dit zal de komende jaren toenemen naar circa 32%. Met name de groep 75-plussers zal toenemen. We zouden het liefst zien dat als ouderen niet passend wonen, ze doorstromen naar een voor hen geschikte woning. We zetten daarom in op het vergroten van het aantal levensloopgeschikte woningen in Rheden. Vivare heeft een 10-tal complexen binnen de sociale huur specifiek voor senioren gelabeld. In de prestatieafspraken met Vivare hebben wij vastgelegd dat deze complexen beschikbaar blijven voor die doelgroep. Naast aanbod in de sociale huursector, moet er ook voldoende aanbod zijn in het middeldure en dure segment. Bij nieuwbouwwoningen stellen we de eis dat alle woningen levensloopgeschikt zijn. Hierdoor komt er meer aanbod voor ouderen en komt de doorstroming op de woningmarkt op gang. Ook binnen de bestaande voorraad stimuleren wij de doorstroming. Ouderen wonen vaak in een eengezinswoning. Als zij verhuizen naar een levensloopgeschikte woning, kan een gezin doorstromen naar een eengezinswoning en komt er een starterswoning vrij voor jongeren. Dit zorgt voor lange verhuisketens waarbij veel inwoners een ‘stapje’ kunnen maken naar een beter passende en gewenste woning. In



2020 laten we samen met Vivare en de HVR een onderzoek uitvoeren naar de beweegredenen van senioren om wel of niet te verhuizen naar een geschiktere woning. We onderzoeken of een wooncoach kan helpen met ontzorgen of faciliteren van een verhuizing.

Ondanks al deze maatregelen, is het tekort aan levensloopgeschikte woningen zo groot, dat doorstroming niet altijd mogelijk is. Ook willen sommige ouderen graag zo lang mogelijk blijven wonen in hun huidige woning. We hebben daarom in Rheden het project Mijn Huis Mijn Toekomst opgezet. Hierbij krijgen ouderen in een vroeg stadium advies op welke manier zij hun woning levensloopgeschikt kunnen maken en er is subsidie beschikbaar. Met de woningcorporaties maken we afspraken hoe de sociale huurwoningen van senioren aangepast kunnen worden als dit nodig is. En hoe we omgaan met aangepaste of geschikte woningen die vrijkomen. Dit alles draagt bij aan het waardig ouder worden en omzien naar elkaar.

Naast levensloopgeschikte appartementen, zetten we ook in op andere woonvormen zoals groene, duurzame hofjeswoningen of een woonvorm met een mix van jongeren en ouderen. De samenredzaamheid wordt door dit soort concepten versterkt en de eenzaamheid wordt teruggedrongen. Senioren moeten volop kunnen meedoen in de samenleving. Daarom bouwen wij levensloopgeschikte woningen waar mogelijk op loopafstand van voorzieningen. We beseffen dat het niet mogelijk zal zijn om alle ouderen dichtbij voorzieningen te huisvesten. Vaak spelen bepaalde sentimenten en hechting aan de woonomgeving mee. Ook in de kleinere kernen met minder aanwezige voorzieningen, zoals Laag-Soeren, De Steeg, Ellecom en Spankeren zetten wij ons daarom in voor het realiseren van levensloopgeschikte woningen.

In de visie Wonen, Welzijn, Zorg is aandacht voor diverse doelgroepen waaronder senioren. Deze visie wordt opgesteld na vaststelling van de Woonvisie en zal na vaststelling integraal onderdeel gaan uitmaken van de Woonvisie.

Gezinnen/Doorstromers

Wij willen een vitale gemeente zijn. Juist een mix van verschillende leeftijden kan hieraan een bijdrage leveren. We richten ons dus niet alleen op jongeren en ouderen, maar ook op gezinnen. Het zou mooi zijn als we gezinnen kunnen vasthouden

en aantrekken om te komen wonen in onze mooie gemeente. Dit is belangrijk voor de draagkracht voor onze voorzieningen en de draagkracht in de wijken. Wij leggen hierbij de link tussen wonen en werken. Een uitgebreidere beschrijving van onze voornemens volgt in paragraaf 4.5 'verbinding wonen en werken'.

2.3 Aandacht voor studenten, arbeidsmigranten, zorgcliënten en woonwagenbewoners

Ook voor studenten, arbeidsmigranten, zorgcliënten en woonwagenbewoners willen wij een gemeente zijn waar zij graag wonen. Deze doelgroepen hebben hun eigen specifieke huisvestingsvraag, waar we aandacht aan besteden. De visie voor huisvesting van arbeidsmigranten en zorgcliënten is in mei 2020 vastgesteld. We hebben voldoende huisvesting voor deze doelgroepen, maar we zetten wel in op spreiding over de kernen en op verbetering van de leefomstandigheden in en rond de woonpanden. Voor studenten is het beleid herijkt. We hebben voldoende studentenhuisvesting, maar we zetten wel in op het tegengaan van malafide verhuurders. Voor woonwagenbewoners gaan we in 2021 aan de slag met nieuw beleid.

Studentenhuisvesting

In onze gemeente hebben we één HBO instelling: Van Hall Larenstein (VHL) en drie MBO instellingen: Helicon, Aeres en het Astrum College. Allen zijn gevestigd in Velp. In Arnhem Presikhaaf, tegen Velp aan, zit de HAN, Hogeschool Arnhem Nijmegen. Een logisch gevolg is dus dat de meeste studentenhuisvesting in onze gemeente in Velp zit. De kamermarkt van Velp en Arnhem loopt in elkaar over. Veel studenten geven er de voorkeur aan om in Arnhem te wonen, maar er zijn ook studenten van VHL, die juist liever in Velp wonen vanwege de rust en het groen.

Bij VHL studeren ca. 2.000 studenten. Uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting, waarbij Velp ook is meegenomen, blijkt dat van de hbo studenten 41% uitwonend is. Dat zou betekenen dat er ca. 800 VHL-studenten op kamers wonen, waarvan ruim 200 internationale studenten.
Bij de MBO instellingen in Rheden studeren een kleine 1.000 studenten. Uit onderzoek komt naar voren dat ca. 20% van de MBO studenten uitwonend is. Dat zou betekenen dat er 200 MBO-studenten op kamers wonen.
Van de Rhedense studenten wonen er naar schat-



ting ca. 1.000 studenten op kamers. Waar zij precies wonen is niet bekend. In de Lokale Monitor Studentenhuisvesting (LMS 2019) worden Arnhem en Velp als één geheel gezien. Hieruit blijkt dat er totaal in Arnhem en Velp 8.200 uitwonende studenten wonen (mbo/hbo/wo). De prognose is dat het aantal reguliere studenten de komende 8 jaar zal afnemen tot 8.000 studenten. Het aantal studiepuntmobiele (short stay) studenten zal juist toenemen van 350 naar 470 in 2027. Het totaal aantal uitwonende studenten in Arnhem en Velp zal de komende jaren dus ongeveer gelijk blijven.

Het totale kameraanbod in Arnhem en Velp is 8.200. Hiervan worden er 600 verhuurd door de Stichting Studentenhuisvesting Arnhem-Nijme-

gen (SSH&) en de overige 7.600 door particulieren. Vraag en aanbod van studentenkamers is in evenwicht in Arnhem en Velp. De SSH& ziet dan ook geen aanleiding om in nieuwe studentenhuisvesting in Arnhem of Velp te investeren op dit moment. Uitbreiding van het aantal studentenkamers in onze gemeente is niet nodig.

Er zijn weinig meldingen van overlast bekend rondom studentencomplexen. Maar we hebben als gemeente ook weinig zicht op kamerverhuur aan studenten. Inwoners mogen in hun eigen woning 2 kamers verhuren zonder dat er een vergunning nodig is. Willen inwoners 3 of meer kamers verhuren dan hebben ze een kamerverhuurvergunning nodig. Deze kunnen ze aanvragen bij de gemeente. Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag wordt rekening gehouden met de gevolgen voor de woon- en leefomgeving en het karakter van de straat of wijk. Ook kan er sprake zijn van het toetsen van de eigenaar/verhuurder om zeker te weten dat deze in het verleden niet in aanraking is geweest met justitie of politie. Het doel is om ondermijnende en overlast gevende situaties te vermijden. Er wordt nu niet gestuurd op het aantal kamerverhuurpanden. Met het vaststellen van de visie Huisvesting arbeidsmigranten en zorgcliënten is het de bedoeling dat we als gemeente wel gaan sturen op het aantal kamerverhuurpanden en een evenwichtige verdeling over de kernen van de gemeente. Dit geldt ook voor kamerverhuurpanden voor studenten.

Verder is de prijs/kwaliteit verhouding van sommige studentencomplexen onder de maat. Deze verhuurders worden ook wel huisjesmelkers genoemd. Soms klagen studenten zelf hun huisbaas aan, omdat ze bijvoorbeeld te veel huur of borg moeten betalen. Soms echter weten studenten niet wat hun rechten zijn. We gaan als gemeente onderzoeken of we aanvullende voorwaarden kunnen stellen bij het verlenen van een vergunning voor kamerverhuur. Hierbij valt te denken aan minimale kwaliteitseisen, maximale huurprijzen en borg en het verduurzamen van de complexen.

Arbeidsmigranten

In mei 2020 is de Visie "Huisvesting Arbeidsmigranten en Zorgcliënten in balans" door de Raad vastgesteld. In deze verkenning en visie is zowel een analyse gemaakt van de huisvesting voor arbeidsmigranten als een analyse van de huisvesting voor zorgcliënten met psychische klachten. In deze paragraaf geven we kort weer wat de analyse en de visie is met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten. Voor het volledige verhaal verwijzen wij u graag naar de visie zelf.

De afgelopen 10 jaar is er een forse toename geweest van arbeidsmigranten in de gemeente Rheden. Er wonen nu ca. 1.000 arbeidsmigranten, waarvan de grote meerderheid (83%) in Velp. Ook in De Steeg wonen verhoudingsgewijs veel arbeidsmigranten. De leefbaarheid en veiligheid in deze wijken en in de panden staan onder druk. Op dit moment kunnen we als gemeente niet goed sturen op huisvesting voor arbeidsmigranten, met het Plan van Aanpak dat volgt op de visie, kunnen we dat wel. Omdat de werkgevers voor arbeidsmigranten zich grotendeels buiten onze gemeente bevinden, is voor Rheden het aanbod van huisvesting voor 1.000 arbeidsmigranten op dit moment voldoende. Extra toevoeging is niet gewenst, spreiding binnen en over de kernen is wel gewenst.

Verder moet de leefbaarheid en veiligheid in en rond panden met huisvesting voor arbeidsmigranten verbeteren. Er moet meer aandacht komen voor de kwetsbare positie van arbeidsmigranten. Dit betekent dat we ons richten op een goede prijs/kwaliteit verhouding van de huisvesting. En de koppeling tussen wonen en werk moet niet dwingend zijn of afhankelijk maken.

Ook de leefbaarheid rondom de panden moet verbeteren als er overlast wordt ervaren. Voorko-

men van en optreden tegen overlast en ondermijnende activiteiten is belangrijk. Hiervoor is toezicht en handhaving essentieel. En exploitanten worden aangesproken op het onderhouden van contacten met de buurt.

Als uitwerking van de Visie komt er in 2020 een Plan van Aanpak waarin staat welke uitvoeringsinstrumenten het beste kunnen worden ingezet om de doelen te realiseren.

Zorgcliënten

Het aantal zorgcliënten, met psychische klachten, dat beschermd of begeleid woont in Rheden is fors toegenomen de afgelopen 10 jaar. Er wonen nu 228 zorgcliënten in onze gemeente, waarvan de meesten in Velp (73%). De overige zorgcliënten wonen in Dieren (15%) en Rheden (12%). Wij huisvesten ten opzichte van de regio en het landelijk gemiddelde veel zorgcliënten, met name voor beschermd wonen. We streven daarom naar een afname van minimaal één derde van het aantal plekken beschermd en begeleid wonen de komende 10 jaar. Dit doen we door natuurlijke afbouw en het niet toelaten van nieuwe zorgaanbieders. Een extra reden voor afbouw is dat het budget voor deze doelgroep met 40% zal afnemen de komende 10 jaar. Ook is een betere spreiding over de kernen gewenst.

Er moet aandacht zijn voor de leefbaarheid en veiligheid in en rond panden met huisvesting voor zorgcliënten. Ook zorgcliënten zijn kwetsbare inwoners. Zij verdienen goede huisvesting en goede zorg. De koppeling tussen wonen en zorg moet niet dwingend zijn of afhankelijk maken.

Ook bij huisvesting voor zorgcliënten wordt soms overlast ervaren. Zorgaanbieders worden aangesproken op het onderhouden van contacten met de buurt. Daarnaast is toezicht en handhaving nodig om overlast en ondermijnende activiteiten te voorkomen. Voor meer informatie verwijzen we naar de Visie Huisvesting Arbeidsmigranten en Zorgcliënten.

Als uitwerking van de Visie komt er een Plan van Aanpak waarin staat welke uitvoeringsinstrumenten het beste kunnen worden ingezet om de doelen te realiseren. Ook wordt de doelgroep meegenomen in de visie Wonen, Welzijn en Zorg.

Woonwagenbewoners

In juli 2018 is er door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een beleidskader vastgesteld voor de doelgroep woonwagenbewoners. Hierin wordt gesteld dat de afbouw van standplaatsen (het zogenaamde uitsterfbeleid) niet langer toegepast mag worden. Woonwagenbewoners moeten, net als andere doelgroepen, binnen afzienbare tijd kans maken op een standplaats. Om in kaart te brengen wat de behoefte is aan standplaatsen voert de gemeente hier een onderzoek naar uit. Op basis van dit onderzoek stellen we vervolgens beleid op voor deze doelgroep. Na vaststelling zal dit beleid integraal onderdeel uitmaken van deze Woonvisie.

2.4 Wonen met zorg

Ook voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen en zorg nodig hebben, willen wij een gemeente zijn waar het prettig wonen is. Wat is het mooi om te zien als inwoners omkijken naar elkaar en samenredzaam zijn. Wij hebben enorme waardering voor inwoners, die zich belangeloos inzetten voor anderen in het kader van mantelzorg. Wij willen dit graag faciliteren door ruime mogelijkheden om mantelzorgwoningen te plaatsen of een woning in de buurt te vinden met een mantelzorgurgentieverklaring. De overige vraagstukken rondom wonen en zorg behandelen wij in de Visie Wonen, Welzijn, Zorg, die in 2021 geactualiseerd zal worden.

Mantelzorgwoningen

Soms is het handig als zorgontvanger en zorgverlener dichtbij elkaar kunnen wonen. In dat geval biedt een tijdelijke mantelzorgwoning uitkomst.



Een mantelzorgwoning is een extra woning op de grond van zorgontvanger of zorgverlener. Eén van beiden kan in de mantelzorgwoning gaan wonen zodat de zorg dichtbij aanwezig is. Het plaatsen van een mantelzorgwoning kan (zolang de mantelzorg duurt) vergunningsvrij worden geplaatst, zolang dit op de eigen grond is en aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Wij moedigen inwoners wanneer nodig dan ook aan om hiervan gebruik te maken. Het is echter wel belangrijk om te realiseren dat wanneer de mantelzorg eindigt de mantelzorgwoning niet meer bewoond dient te worden. Bij uitbreiding van de woning voor mantelzorg, denken we mee over de mogelijkheden. Wel moet aangetoond kunnen worden dat de uitbreiding ten behoeve van mantelzorg is.

Om mantelzorg beter mogelijk te maken bieden wij mensen, die mantelzorg verlenen of ontvangen in de sociale huursector de mogelijkheid om dicht bij elkaar in de buurt te gaan wonen. Zij kunnen met voorrang op zoek naar een woning met een mantelzorgurgentieverklaring (verhuisindicatie). De voorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in de huisvestingsverordening en de beleidsregels maatschappelijke ondersteuning en jeugdhulp gemeente Rheden 2019.

Visie Wonen, welzijn, zorg

Niet elke inwoner kan zelfstandig wonen. Inwoners met specifieke zorgbehoeften kunnen aanspraak maken op het wonen in een woonzorgcomplex. Dit staat niet voor iedereen open, er moet namelijk sprake zijn van een zorgindicatie. Het gaat bijvoorbeeld om senioren met psychische of lichamelijke klachten, verstandelijk gehandicapten, lichamelijk gehandicapten of inwoners die een beschermde woonomgeving nodig hebben.

De vraagstukken rondom wonen en zorg zijn complex. Omdat wij dit zorgvuldig en uitgebreid willen behandelen, wordt er een nieuwe Visie wonen, welzijn en zorg geschreven. Hierin staat waar wij als gemeente Rheden naartoe willen als het gaat om wonen met zorg voor onze inwoners. Wij baseren ons hierbij op de nieuwste cijfers van vraag en aanbod naar verschillende doelgroepen van wonen met zorg. Daarnaast zal er een afwegingkader worden vastgesteld voor de beoordeling van de vestiging van nieuwe initiatieven voor wonen met zorg in onze gemeente. De Visie wonen, welzijn en zorg zal na vaststelling integraal deel uitmaken van de Woonvisie. In de Visie wonen, welzijn en zorg gaat het over verschillende doelgroepen voor wonen met zorg. In de visie op arbeidsmigranten en zorgcliënten van mei 2020 gaat het in het geval van zorgcliënten enkel om inwoners met psychische en psychosociale klachten wonend in een instelling voor beschermd of begeleid wonen.



2.5 Samenvatting leefbare wijken voor alle inwoners

Draagkracht in de wijken

- Met de woningcorporaties en particuliere eigenaren zetten we in op onderhoud en verduurzaming van woningen. Door daarnaast in te zetten op het klimaatbestendig maken van de woonomgeving en gedragsverandering ten aanzien van energiegebruik, krijgen wijken een kwaliteitsimpuls.
- Meer differentiatie in wijken door meer duurdere woningen in wijken met vooral sociale huur en goedkope huurwoningen in wijken met weinig sociale huur.
- Minder eenzaamheid en meer samenredzaamheid door passende woonvormen voor ouderen.
- Minder kwetsbare wijken door sturen op instroom door woningcorporaties. Samen met bewoners en andere partijen werken aan een integrale wijkaanpak, waardoor de leefbaarheid verbetert.

Een passende woning voor jong en oud

- We zetten in op doorstroming van senioren naar passende woningen. Hiervoor doen we samen met Vivare onderzoek naar de doorstroming van senioren uit eengezinswoningen.
- Om het aanbod voor senioren te vergroten stellen we bij nieuwbouwwoningen de eis dat alle woningen levensloopgeschikt moeten zijn.
- We realiseren tenminste één project met een vernieuwende woonvorm voor senioren in deze woonvisieperiode.
- Wij zetten ons ervoor in om in alle kernen, ook in de kleinere kernen van de gemeente, levensloopgeschikte woningen te realiseren.
- Door met name levensloopgeschikte woningen te bouwen, komen door middel van doorstroming ook woningen vrij voor gezinnen en starters.
- We maken prestatieafspraken met Vivare en Veluwonen om geschikte woningen voor senioren ook aan deze doelgroep toe te wijzen. En we maken afspraken hoe we omgaan met aangepaste woningen, die vrijkomen.
- Voor senioren die thuis willen blijven wonen zetten we in op vroegtijdige advisering en subsidie voor aanpassingen in de woning, gericht op duurzaamheid, levensloopgeschiktheid en comfort.
- Met woningcorporaties maken we prestatieafspraken om de slaagkansen van starters te verbeteren door een pilot binnen het lokaal maatwerk op te zetten.

Studenten, arbeidsmigranten, zorgcliënten, woonwagenbewoners

- Uitbreiding van studentenkamers is niet nodig. Wel zetten we in op het tegengaan van malafide verhuurders.
- Uitbreiding van het aanbod voor arbeidsmigranten is niet nodig. We huisvesten nu ca. 1.000 arbeidsmigranten. Een betere spreiding over de dorpen is gewenst. En een beter leefklimaat in en rond de woonpanden.
- We zetten in op het verkleinen van het aanbod begeleid en beschermd wonen de komende jaren met één derde, zodat deze meer in lijn komt met onze opgave. Zowel in samenwerking met partners als door toezicht en handhaving brengen we overlast van deze doelgroepen terug.
- We laten onderzoek uitvoeren naar vraag en aanbod van woonwagenstandplaatsen, zodat we als gemeente beleid kunnen ontwikkelen op deze specifieke doelgroep.
- Wij ondersteunen mantelzorgers door mogelijkheden te bieden voor het plaatsen van mantelzorgwoningen of het aanvragen van een mantelzorgurgentieverklaring.

3. Bestaande woningvoorraad duurzaam en toekomstbestendig

We staan in Nederland voor de grote opgave van de energietransitie. Het verbruik van energie uit fossiele brandstoffen zal drastisch omlaag moeten en we moeten meer duurzame energie gaan opwekken. Ook moeten we onze woningen en wijken aanpassen om weersextremen op te kunnen vangen en de biodiversiteit te vergroten. We willen circulair bouwen stimuleren, net zoals duurzame mobiliteit. Dit vraagt om een integrale aanpak, waarbij partijen samenwerken en per wijk ook de fysieke en sociale problematiek wordt aangepakt. Dit is een enorme uitdaging, die we samen aan willen gaan.

Een toekomstbestendige woningvoorraad betekent ook dat we helpen om de woningvoorraad geschikt te maken voor de groeiende groep ouderen, die zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen blijven wonen. En we willen een betaalbare woningvoorraad waardoor mensen ook in de komende jaren hun woonlasten kunnen blijven betalen en niet in de schulden komen.

3.1 Verduurzaming van de woningvoorraad

Bij duurzaam wonen denken de meesten van ons aan energie besparen en opwekken: isoleren, van het aardgas af en zonnepanelen op je dak. Dit is heel belangrijk en hier willen we ook vol op inzetten, want het energieverbruik vanuit de woningen is de helft van het totale energieverbruik in Rheden. Een flinke besparing op dit verbruik draagt zeker bij aan het tegengaan van klimaatverandering. Maar duurzaamheid is zo veel meer dan energie. Circulariteit, natuurinclusief bouwen, klimaatbestendigheid en duurzame mobiliteit zijn



minstens zo belangrijke pijlers als het energievraagstuk.

Deze vijf duurzaamheidspijlers zetten we de komende jaren in bij nieuwbouw, maar waar mogelijk ook bij verbouw of grootschalige renovaties. Vaak is een verhuizing hét moment om de woning te gaan verduurzamen. Inwoners en partners nemen we mee in onze ambities om al die woningen straks energieneutraal, circulair, klimaatbestendig, natuurinclusief en met aandacht voor duurzame mobiliteit (fiets, elektrisch laden en openbaar vervoer) te hebben, ofwel, klaar voor de toekomst! We gaan dit realiseren met een mix aan instrumenten. Hierbij valt te denken aan voorbeeldprojecten, leningen, prestatieafspraken met de woningcorporaties en kwaliteitscritria bij nieuwbouw. Voor de vele monumentale panden die Rheden rijk is hebben we het project Maatwerk voor Monumenten, waarmee we met inwoners deze panden verantwoord willen verduurzamen.

"Duurzaam, betaalbaar en levensloopbestendig. Veel collectieve voorzieningen en een mix van senioren en gezinnen. Zou mooi zijn om een win-win situatie te creëren door groepen mensen met elkaar in contact te brengen waardoor ze minder beroep op hulp van buitenaf hoeven doen."

- Inwoner gemeente Rheden

Energiebesparing en –opwekking

Op energiegebied staan we aan de vooravond van grote veranderingen. Als we over 20 jaar energie- of CO_2-neutraal willen zijn dan moeten we alle zeilen bijzetten! Om het fraaie landschap zo veel mogelijk te ontzien – helemaal lijkt onmogelijk – zullen we extra moeten inzetten op het zo zuinig mogelijk maken van onze woningen en onze daken maximaal moeten inzetten voor zonne-energie.

Concreet betekent dit:

- We gaan maximaal inzetten op zon op dak en op andere locaties in onze kernen (zoals parkeerplaatsen);
- We stellen aantrekkelijke leningen voor inwoners (Toekomstbestendig Wonen regeling) beschikbaar ter verduurzaming van de woningen;
- We besteden extra aandacht aan energie in de jaarlijkse prestatieafspraken met woningcorporaties;
- We starten met de eerste wijken van het aardgas af te halen (Transitievisie Warmte);
- We besteden extra aandacht aan bewustwording van inwoners ten aanzien van energieverbruik;
- We zetten in op doorstroming op de woningmarkt: een verhuizing is hét moment waarop mensen ervoor kiezen om te gaan verbouwen en verduurzamen.

Natuurinclusief

De achteruitgang van de flora en fauna is naast de klimaatopgave een grote bedreiging voor het leven op aarde. Als groene gemeente leven we in Rheden dicht bij grote natuurgebieden zoals de Veluwe en zijn we ons bewust van de diversiteit van planten en diersoorten die in Nederland voorkomen. De wereld kan niet zonder biodiversiteit. Soorten en natuurgebieden zorgen bijvoorbeeld voor de productie van zuurstof, afbraak van dode dieren en planten, bestuiving van planten (waaronder landbouwgewassen), waterzuivering en het

beheersen van plagen. Biodiversiteit betekent voor de mens voedsel, bouwmateriaal, brandstof (hout), grondstoffen voor kleding (zoals katoen) en medicijnen.

Concreet betekent dit:

- We vragen bij nieuwbouw om mee te denken met de aanwezigheid van bedreigde of beschermde soorten en minimaal drie maatregelen in het ontwerp op te nemen die de lokale biodiversiteit verhogen;
- Bij werkzaamheden aan bestaande bebouwing houden we rekening met aanwezigheid van eventuele beschermde soorten en motiveren wij het plaatsen van biodiversiteit verhogende maatregelen zoals het plaatsen van inbouwkasten voor vogels en vleermuizen in de gevel.

Klimaatbestendig

Klimaatbestendig wonen is wonen zonder wateroverlast bij hevige regenval, dat is wonen met beperkte last van de hitte tijdens warme zomerdagen omdat zonwering de hitte buiten houdt en omdat groen voor verkoeling zorgt. En klimaatbestendig wonen is wonen in een omgeving waar groen tegen een stootje kan bij droogte en waar regenwater maximaal kan infiltreren in de bodem en zo verdroging tegengaat.

Concreet betekent dit:

- We streven naar meer groen en minder bestrating in de openbare ruimte en op particulier terrein. Voor tuinen is het streven om 2/3 van het tuinoppervlak te benutten voor groen. We realiseren 20% minder verharding in de openbare ruimte ten opzichte van 2018;
- Bij nieuwbouw of herstructurering van wijken ontwerpen we bewust grootschalige aaneengesloten 'groen-blauwe buffers' ten behoeve van waterberging, verkoeling, biodiversiteit en ontmoeting;
- We zijn zuinig op de bestaande groene ruimte in wijken, ook bij kleine omvang, en nemen de huidige aanpak ten aanzien van 'snippergroen' in heroverweging;
- Bij nieuwbouw eisen we maximaal 33% bestrating van de buitenruimte;
- Daken kunnen 'groen' gemaakt worden;
- Klimaatbestendigheidsmaatregelen zijn opgenomen in onze lening (Toekomstbestendig wonen regeling);
- We nemen hittebestendigheid mee in onze nieuwbouwplannen (zonwering, dakoverstek, hoeveelheid glas, etc.);
- We nemen klimaatbestendigheid mee in de jaarlijkse prestatieafspraken.

Circulair bouwen

We (ver)bouwen in Rheden met respect voor grondstoffen. Grondstoffen die wereldwijd steeds schaarser worden. Herbruikbaarheid van materialen en grondstoffen wordt dan ook een sleutelbegrip bij alle bouwplannen en aanbestedingen. Het materialenpaspoort gaan we op steeds meer plekken introduceren. In de Woondeal is afgesproken dat bij nieuwe woningbouwplannen partijen zich inspannen om minimaal 25% circulair te ontwikkelen. Voor bestaande plannen gaan partijen bij de locaties die onderdeel zijn van de woondeal in gesprek met de ontwikkelaars over het verhogen van gebruik van circulaire bouwmaterialen naar minimaal 10%. Ook onderzoeken we de mogelijkheden van conceptbouw. In 2020 wordt er een gemeentelijk beleidskader opgesteld voor circulair bouwen.

Duurzame mobiliteit

Dumoproof wonen, een hippe term om aan te geven dat een woonomgeving gericht is op meerdere vormen van duurzame mobiliteit: gericht op het gebruik van openbaar vervoer, op de fiets en op elektrisch rijden. Rheden is voor een dorpsgemeente goed per trein te bereiken met maar liefst drie stations in haar gemeente, waaronder zelfs een IC-halte. Maar dumoproof wonen is ook voldoende ruimte om je (elektrische) fiets in of



om je woning te stallen en deze op te laden en is ook gericht op ruime oplaadfaciliteiten voor de elektrische auto.

Concreet betekent dit:

- We vragen bouwpartijen en woningcorporaties rekening te houden met oplaadmogelijkheden voor elektrisch rijden;
- We vragen bouwpartijen en woningcorporaties rekening te houden met een fietsvriendelijke inrichting van woningen en wijken.

Het uitgangspunt voor het duurzaamheidsbeleid is het klimaatbeleid en programma van de gemeente Rheden, dat begin 2019 is vastgesteld. Bovengenoemde punten worden verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma duurzaamheid op het thema Wonen in dat programma.

3.2 Levensloopgeschikt maken van woningen

Om de grote groep ouderen in onze gemeente nu en in de toekomst passend te kunnen huisvesten, moeten er heel veel levensloopgeschikte woningen bij komen. Met alleen nieuwbouwwoningen gaan we het tekort niet oplossen, ook veel woningen in de bestaande woningvoorraad moeten worden aangepast. Als gemeente denken we hier graag over mee met inwoners.

Een levensloopgeschikte woning is goed toegankelijk, ook met een rollator en heeft alle noodzakelijke ruimten gelijkvloers of het is mogelijk om een traplift te plaatsen[2]. Daarmee is een levensloopgeschikte woning bewoonbaar voor alle leeftijdsgroepen. Verder worden er eisen gesteld aan de grootte van de ruimten. Op dit moment is er een tekort van ca. 1.800 levensloopgeschikte woningen in onze gemeente en dit tekort zal oplopen tot bijna 2.800 in 2040.

Nieuwbouw

Het uitgangspunt is dat alle nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt worden. Dit betekent dat we

[2] De eisen waaraan een levensloopbestendige woning moet voldoen zijn te vinden in bijlage 3.

in alle kernen inzetten op het toevoegen van levensloopgeschikte appartementen of levensloopgeschikte grondgebonden woningen.

Aanpassen woningen particuliere eigenaren

Als doorstroming niet mogelijk of wenselijk is, stimuleren wij oudere particuliere eigenaren om hun woningen vroegtijdig aan te passen door het project Mijn Huis Mijn Toekomst. Vrijwilligers van Stichting Stoer maken een inventarisatie van mogelijke aanpassingen. Hierbij kan gedacht worden aan het verlagen van drempels, beugels bij toilet en douche, een verhoogde toiletpot, het aanleggen van een intercom etc. Voor de uitvoering is een gemeentelijke subsidie beschikbaar om een deel van de kosten vergoed te krijgen. Ook kunnen ouderen gebruik maken van een gemeentelijke lening: de Blijverslening. Hiermee kunnen zij makkelijker en goedkoper geld lenen om aanpassingen in hun woning te bekostigen. Deze regelingen gaan samen in de Toekomstbestendig Wonen Lening vanuit de provincie Gelderland, waarbij ook cofinanciering mogelijk is.

Aanpassen sociale huurwoningen

Samen met Vivare en Veluwonen zetten we in op het vergroten van het aanbod levensloopgeschikte sociale huurwoningen. Om overzicht te houden brengen we vraag en aanbod in beeld en bepalen we hoeveel woningen aangepast of toegevoegd zouden moeten worden. Ook kijken we naar de toegankelijkheid van appartementencomplexen en de ruimte voor scootmobielen. Omdat we niet willen dat aanpassingen bij vertrek van een huurder ongebruikt blijven of eruit gesloopt worden, maken we afspraken met de corporaties hoe we hier goed mee om kunnen gaan. Ouderen met een verhuisindicatie voor een levensloopgeschikte sociale huurwoning kunnen soms moeilijk een passende woning vinden. Samen met Vivare onderzoeken we hoe dit komt en nemen we maatregelen om dit te verbeteren.

3.3 Integrale wijkvernieuwing

In de meest kwetsbare wijken in onze gemeente zetten we in op integrale wijkvernieuwing. Samen met bewoners en andere stakeholders maken we plannen voor zowel fysieke als sociale maatregelen. Zo worden de wijken duurzaam en veilig, een prettige plek om te wonen, een thuis voor velen.

Afronden wijkvernieuwing Velp Zuid

Met Vivare zijn meerjarige afspraken gemaakt over de herstructurering van Velp Zuid. Daar



zijn de afgelopen jaren 162 woningen gesloopt, 110 woningen gebouwd en 200 woningen gerenoveerd. Hierdoor zijn er minder kleine goedkope woningen in de wijk gekomen en meer grotere, wat duurdere sociale huurwoningen. Er is een flinke kwaliteitsslag gemaakt. De komende jaren worden de overige 3 deelgebieden in Velp Zuid aangepakt. De plannen zijn dat er bij ruim 200 woningen sloop/nieuwbouw plaatsvindt en dat er ruim 400 woningen worden gerenoveerd. Woningen worden bij deze aanpak ook zo goed mogelijk verduurzaamd. Door meer differentiatie in woningtypen en prijsklassen, vergroening en verduurzaming, ontstaat een toekomstbestendige wijk.

Integrale wijkvernieuwing Rheden en Dieren

Gemeente, Vivare en HVR zijn gezamenlijk en aangevuld met andere stakeholders in gesprek over een toekomstvisie op de wijken waar Vivare bezit heeft. Deze toekomstvisie moet leiden tot een integrale wijkaanpak. Hierbij wordt niet alleen naar verbetering van de woningen en openbare ruimte gekeken, maar ook naar verbetering van de sociale cohesie in een wijk, de zelfredzaamheid, de samenredzaamheid en de leefbaarheid. Per wijk onderzoeken we wat de drager moet zijn voor de integrale wijkaanpak, afhankelijk van de drijfveren van de bewoners. In de Woondeal[3] is afgesproken dat de gemeente Rheden zal deelnemen aan de samenwerkingstafel met Arnhem en Nijmegen over stadsvernieuwing 3.0. Dit is een pilot in Arnhem om op een vernieuwende manier te komen tot een integrale wijkaanpak in Arnhem Oost. Deze kennis gebruiken we om de komende jaren ook een goede integrale wijkaanpak in Rheden en Dieren van de grond te krijgen.

3.4 Bestaande woningvoorraad betaalbaar

De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Huur- en koopprijzen blijven stijgen en ook de energiekosten nemen toe. De betaalbaarheid van het wonen in Rheden volgt de landelijke trend. De woonquote blijft de afgelopen jaren vrij stabiel, zowel voor huishoudens in corporatiewoningen als voor huurders van particuliere huurwoningen. We streven ernaar dat de woonquote niet toeneemt.

De woonquote geeft aan welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto woonlasten. De netto woonlasten bestaan uit kale huur, water, energie en heffingen (zie afbeelding 04).

Corporatiewoningen

Huurders van corporatiewoningen zijn gemiddeld 32% van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Omdat corporaties de woonquotes het liefst niet zien toenemen, hebben ze de afgelopen jaren een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd. Begin 2020 is er zelfs een wetsvoorstel Wijziging huursomstijging aangenomen door het rijk. In deze wet is vastgelegd dat de gemiddelde huurverhoging (maximale huursomstijging) per woningcorporatie is vastgesteld op maximaal het inflatieniveau. De huren van corporatiewoningen zullen dus gemiddeld genomen gelijk op gaan met de inflatie. De lokale heffingen voor huurders: afvalstoffenheffing en rioolheffing zijn in Rheden iets hoger

Woonquote in %	***2014***		***2015***		***2016***		***2017***	
	Rheden	***NL***	***Rheden***	***NL***	***Rheden***	***NL***	***Rheden***	***NL***
Corporatie woningen	*31,4*	*31,6*	*32,3*	*32,5*	*31,2*	*31,5*	*32,2*	*32,0*
Particuliere woningen	*-*	*-*	*36,0*	*36,8*	*35,0*	*35,9*	*36,5*	*36,8*

Afbeelding 04: Woonquote in % (Bron: Lokale Monitor Wonen (de cijfers van 2018 zijn nog niet beschikbaar))

[3] De Woondeal bestaat uit afspraken tussen het rijk, de provincie en de regio Arnhem-Nijmegen om de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen structureel te verbeteren, maart 2020

(€ 374 prijspeil 2020) dan het gemiddelde in Nederland (€ 363 prijspeil 2020)[4]. Ook de kosten voor energie en water zijn voor huurders van corporatiewoningen in Rheden (€ 127 p. mnd.) hoger dan gemiddeld in Nederland (€ 118 p. mnd)[5]. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de oudere woningvoorraad in Rheden. De verwachting is dat de energiekosten in 2020 afnemen vanwege de keus van het kabinet om de energiebelasting te verlagen. In 2021 zullen de energiekosten waarschijnlijk weer gaan stijgen, omdat de energiebelasting dan weer toeneemt en er meer kosten zijn voor het netwerkbeheer. Ook zullen huishoudens, die veel gas verbruiken meer belasting gaan betalen dan huishoudens die voornamelijk elektriciteit gebruiken. Als we de woonquote tenminste gelijk willen houden zullen we dus in ieder geval moeten streven naar minder energieverbruik. Hier zetten we samen met de corporaties op in.

Daarnaast zien we in Rheden bovengemiddeld veel mensen met een betaalrisico. Een huishouden heeft een betaalrisico indien het netto besteedbaar huishoudinkomen niet voldoende is om de basisuitgaven volgens het Nibud te kunnen betalen. In Rheden heeft 13,1% van de huishoudens in een corporatiewoning een betaalrisico, in Nederland is dit gemiddeld 11,9% (LMW). Om mensen te helpen geen schulden op te bouwen, hebben Vivare, Veluwonen, nutsvoorzieningen, zorgverzekeraars en Gemeente in 2019 een convenant Vroegsignalering ondertekend. We zetten de komende jaren in op het signaleren van betalingsachterstanden in een vroeg stadium, waardoor er snel afspraken kunnen worden gemaakt en schulden niet verder oplopen.

Particuliere huurwoningen

Huurders van particuliere huurwoningen betalen gemiddeld 36,5% van hun inkomen aan woonlasten. Zij hebben gemiddeld genomen hogere inkomens dan huishoudens in de corporatiesector, maar de huren in de particuliere huursector zijn gemiddeld genomen fors hoger: ca. €200 euro meer per maand. Ook betalen zij gemiddeld iets meer voor water en energie. De lokale heffingen zijn vergelijkbaar (LMW). Particuliere huurwoningen zijn er zowel in het sociale huursegment (huur < € 737 prijspeil 2020) als in het vrije sector segment (huur > € 737). Als woningen een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 737) hebben wordt de maximale huur bepaald door het Woning Waarderingsstelsel (WWS). Ook wordt er een maximum gesteld aan de jaarlijkse huurverhoging. Is de huurprijs boven de liberalisatiegrens dan zijn particuliere verhuurders niet gebonden aan landelijke regelgeving over maximale huurprijzen of huurverhogingen. Deze worden in overleg tussen huurder en verhuurder vastgelegd in het huurcontract. In Rheden heeft 63% van de particuliere huursector een huur in het sociale huursegment, 37% van de woningen wordt verhuurd in de vrije sector (LMW).

In de particuliere huursector is minder kans op een betaalrisico, omdat verhuurders vaak forse eisen stellen aan het inkomen van de nieuwe huurder. Het inkomen moet gemiddeld genomen 4x de bruto maandhuur zijn. Dat betekent bij een huur van € 800 euro per maand, een inkomen van € 3.200 per maand. Dit ligt boven het modale inkomen in Nederland van € 3.000 (prijspeil 2020). De meerderheid van de Nederlandse huishoudens komt dus niet in aanmerking voor een particuliere huurwoning met een huur van 800 euro of meer. Verhuurders vragen dit inkomen, zodat ze meer zekerheid hebben dat de huur wordt betaald. Ondanks de hogere woonquote, houden mensen door hun hogere inkomens meer geld over voor andere uitgaven. Hierdoor is het betaalrisico kleiner dan in de sociale huursector.

Om de woonquote ook in de particuliere huursector niet te laten stijgen, is het van belang dat verhuurders investeren in maatregelen voor energiebesparing. Hier zetten we als gemeente op in. We onderzoeken welke instrumenten we hiervoor het beste in kunnen zetten. Het project Vroegsig-

4) Onderzoek Eigen Huis 2020
5) Lokale Monitor Wonen 2019 (LMW)

nalering richt zich overigens ook op huishoudens in de particuliere huursector en de koopsector. Mochten zij betalingsachterstanden hebben, dan worden ook zij geholpen.

Koopwoningen

De prijzen van koopwoningen zijn in 2019 weer met ruim 6% gestegen. De gemiddelde m^2 prijs in Rheden is 2.645 euro. In Nederland ligt deze m^2 prijs iets hoger op 2.666 euro. Voor een woning van 100m^2 wordt dus gemiddeld 260.450 euro gevraagd. Dit is veel geld, zeker voor starters. Maar bij woningen met een aankoopbedrag van maximaal 310.000 euro kunnen zij gebruik maken van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Wil je ook nog energiebesparende maatregelen treffen kun je zelfs lenen tot 328.600 euro. Met de NHG krijg je korting op de hypotheek en loop je minder financiële risico's. De prijs van koopwoningen kan overigens in een volgende economische dip ook weer flink omlaag gaan, wat dat betreft is de woningmarkt grillig.

De woonquote van huishoudens in koopwoningen ligt gemiddeld genomen lager dan bij huurwoningen. In 2018 was het volgens het CBS 29%. Dat de woonquote voor koopwoningen de afgelopen jaren is afgenomen heeft te maken met de lage rentestand en het feit dat er steeds meer wordt afgelost op de hypotheek. De lokale heffingen voor kopers zijn ozb, afvalstoffenheffing en rioolheffing. Gemiddeld genomen zijn deze heffingen in Rheden voor kopers vrij laag (€ 679 prijspeil 2020) ten opzichte van het gemiddelde in Nederland (€ 734 prijspeil 2020)[6]. Kopers hebben er natuurlijk ook financieel voordeel van als zij op energie besparen of het zelf opwekken. Dit stimuleren wij als gemeente. Mochten kopers toch betalingsproblemen krijgen dan is het project Vroegsignalering er ook voor hen.

[6)] *Onderzoek Eigen Huis 2019*

3.5 Samenvatting bestaande woningvoorraad duurzaam en toekomstbestendig

Verduurzamen van de woningvoorraad

- We zetten maximaal in op energiebesparing en –opwekking door isoleren van woningen en het plaatsen van zonnecollectoren op daken te stimuleren. En we starten met het aardgasvrij maken van wijken.
- We zetten bij nieuwbouw en verbouw in op natuurinclusief bouwen voor meer biodiversiteit.
- Bij nieuwbouw en in de prestatieafspraken met corporaties vragen we aandacht voor het klimaatbestendig maken van woningen en woonomgeving tegen de negatieve effecten van klimaatverandering (te nat, te warm, te droog).
- We zetten in op meer circulair bouwen: herbruikbaarheid van materialen en grondstoffen wordt dan ook een sleutelbegrip bij alle bouwplannen en aanbestedingen.
- We vragen bouwpartijen en woningcorporaties rekening te houden met duurzame mobiliteit: gebruik van fiets, openbaar vervoer en elektrische auto's.

Levensloopgeschikt maken van woningen

- Alle nieuwbouw moet levensloopgeschikt worden.
- We maken afspraken met de woningcorporaties om voldoende aanbod te creëren van levensloopgeschikte woningen.
- Als senioren niet willen of kunnen doorstromen naar een passende woning, helpen we particuliere eigenaren om hun woning levensloopgeschikt te maken.

Integrale wijkvernieuwing

- Samen met Vivare gaan we verder met de wijkvernieuwing van Velp Zuid, waarbij verduurzaming voorop staat.
- We maken plannen voor integrale wijkvernieuwing in Rheden en Dieren, waarbij fysieke maatregelen worden gekoppeld aan sociale maatregelen.

Bestaande woningvoorraad betaalbaar

- In de sociale huursector zetten we samen met woningcorporaties in op het gelijk houden van de woonquote.
- Ook bij de particuliere huursector en koopsector stimuleren we eigenaren om woningen te verduurzamen waardoor de energielasten omlaag gaan.
- Om schulden te voorkomen zetten we in op het signaleren van betaalachterstanden in een vroeg stadium.

4. Toevoegen van de juiste kwaliteit woningen

Er is een groot woningtekort in Nederland. De komende jaren zullen er zo'n 700.000 woningen bij moeten komen. In de regio Arnhem/Nijmegen zijn er de komende 10 jaar 35.000 extra woningen nodig. Wij willen in Rheden graag meebouwen om het tekort terug te dringen. De opgave voor Rheden is om 550 woningen te realiseren tot 2027. Daarbij letten we niet alleen op de aantallen, maar zeker ook op de kwaliteit die we toevoegen. We zetten daarbij ook in op vernieuwende woonvormen en verbinding tussen werk en wonen. We moeten wel voor ogen houden dat we kunnen sturen op de nieuwbouw, maar dat het om vrij kleine aantallen gaat. Het effect op de totale Rhedense woningmarkt is daardoor niet zo groot. De Coronacrisis lijkt grote gevolgen te gaan hebben voor de economische situatie in Nederland. De verwachting is dat dit een vertragende werking zal hebben op de realisatie van woningen. Wij zetten daarom een extra tandje bij om versnelling van de bouw te bewerkstelligen. De Woondeal is hiervoor een goede eerste aanzet. Het bouwen in tijden van crisis (anticyclisch bouwen) heeft een positief effect op de economische situatie in Nederland en bij het terugdringen van het woningtekort.

4.1 Nieuwbouwopgave

In onze subregio Arnhem hebben we afgesproken om 13.500 woningen te bouwen in de periode 2017–2027. In Rheden was de opgave 681 woningen te bouwen. In de jaren 2017-2019 hebben we 131 woningen toegevoegd, waardoor de opgave nu nog 550 woningen is.

Op onze planningslijst staan voldoende woningen, maar er is nog ruimte voor nieuwe initiatieven. De ervaring leert dat overcapaciteit noodzakelijk is om uiteindelijk het gewenste aantal woningen te realiseren. Er moet wel een goede balans zijn tussen het aantal "harde" plannen waarvoor het bestemmingsplan reeds is vastgesteld en het aantal "zachte" plannen waarvoor de planvorming nog plaatsvindt. Dit geeft flexibiliteit om bij te kunnen sturen als het nodig is. Met de regionale woningmarktmonitor brengen we jaarlijks vraag en aanbod in beeld, zodat snel duidelijk wordt of er bijgestuurd moet worden. Daarnaast gaan we adaptief programmeren, zodat afspraken met marktpartijen over het woningbouwprogramma makkelijker bijgesteld kunnen worden als de omstandigheden dat vragen.

Om versnelling van de woningbouw voor elkaar te krijgen richten de regio en de provincie een Versnellingstafel op, die gefaciliteerd wordt door het Rijk. Het versnellen van de woningbouw, de versnellingslocaties en het bespreken van de plancapaciteit zijn een vast onderdeel van de agenda. Aan de versnellingstafel bespreken overheden, corporaties en marktpartijen obstakels die versnelling in de weg staan met als doel deze weg te nemen.



"Veel ouderen wonen in een eengezinswoning. Om plaats te maken voor starters zou er derhalve primair seniorenwoningen gebouwd kunnen worden. Mogelijk in groepsvorm, of met collectieve voorzieningen, zodat ze elkaar kunnen ondersteunen. Een mix met gezinswoningen is hierbij een optie."

- Inwoner gemeente Rheden

4.2 Grootste toevoeging in het middensegment gewenst

Om de zorgelijke ontwikkeling van steeds grotere verschillen tussen wijken tegen te gaan, zetten we in op toevoeging van woningen in het midden- en duurdere segment in de kwetsbare wijken. Omdat we onze huidige sociale huurvoorraad niet willen verkleinen, zetten we in meer draagkrachtige wijken in op toevoeging van een klein aantal sociale huurwoningen, naast het midden- en duurdere segment. Zo voorkomen we dat er wijken ontstaan waar mensen niet graag willen wonen.

Sociale huur

Rheden heeft ten opzichte van vergelijkbare dorpsgemeenten een grote sociale huurvoorraad (30%). Er zijn 8 woningcorporaties actief, maar 93% van de sociale huurwoningen wordt door Vivare verhuurd. Ondanks de huidige druk op de sociale huurmarkt is de prognose dat we de komende 10 jaar geen extra sociale huurwoningen nodig hebben in onze gemeente. Dit in tegenstelling tot de andere gemeenten in de subregio, waar nog wel een vraag is naar meer sociale huurwoningen. Wij zetten dus in op behoud van de huidige aantallen sociale huurwoningen met een bandbreedte van 6100 – 6300 woningen.

Dit betekent niet dat er geen nieuwe sociale huurwoningen meer gebouwd mogen worden. In het onderzoek komt namelijk ook naar voren dat er een mismatch is in het huidige aanbod van sociale huurwoningen. Er zijn teveel eengezinswoningen en te weinig appartementen. Dit heeft te maken met de veranderende doelgroep in de sociale huursector. Er komen steeds meer 1- en 2-persoonshuishoudens en steeds meer ouderen. Daarnaast willen we meer differentiatie in eenzijdige wijken. Dit kunnen we bereiken door een koppeling te maken tussen nieuwe sociale huurwoningen in wijken met weinig sociale huur en meer differentiatie in sociale huurwijken. Mogelijke oplossingen voor meer differentiatie zijn: liberaliseren van sociale huurwoningen, sloop met terugbouw in het duurdere segment of maatwerk bij toewijzing. Het verkopen van sociale huurwoningen is niet gewenst als dat leidt tot versnipperd bezit of nieuwe eigenaren, die de verduurzaming van hun woning niet kunnen bekostigen. We zoeken samen met woningcorporaties en banken naar financiële constructies, waardoor er bij verkoop de garantie is dat de nieuwe eigenaar de woning kan verduurzamen. We zetten de komende 6 jaar in op nieuwbouw van 100 sociale huurwoningen in draagkrachtiger buurten, gekoppeld aan de afname van 100 sociale huurwoningen in kwetsbare buurten.

Middenhuur en dure huur

In Rheden spreken we over middenhuur wanneer de kale huur van een woning grofweg tussen de € 650 en € 1.000 per maand ligt. Er is dus een kleine overlap tussen de sociale huur en de middenhuur. Voor mensen met een laag middeninkomen is een huur boven de liberalisatiegrens (€ 737,14



prijspeil 2020) namelijk nog te hoog. Het huidige aanbod aan middenhuur ligt in Rheden op 16% (Stec 2019). Slechts 1% van de woningvoorraad bestaat uit dure huurwoningen (> 1.000 euro). Vooral in de middenhuur zijn grote tekorten. Uit onderzoek van Companen en Stec blijkt dat we tussen de 165 en 330 woningen in de middenhuur zouden moeten toevoegen. Een deel hiervan kan worden opgevangen door het toevoegen van betaalbare koopwoningen. De vraag naar middenhuur komt grotendeels van kleine huishoudens, zowel starters als senioren. Zij zijn vaak op zoek naar een appartement of levensloopgeschikte woning. Zij komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en willen of kunnen (in de huidige markt) geen koopwoning kopen. Om het aanbod in de middenhuur te vergroten stellen wij een verordening middenhuur vast. Hiermee kan de gemeente door middel van het bestemmingsplan sturen op de realisatie van woningen in de middenhuur. Ook maken we afspraken met Vivare om hun mogelijkheden om vrije sector woningen te verhuren optimaal te benutten. Woningbouwcorporaties mogen namelijk maximaal 10% van hun bezit boven de liberalisatiegrens verhuren. Er is ook nog een tekort in het dure huursegment van een kleine 100 woningen (Companen 2019). Bij nieuwbouwplannen tot 2027 zetten we in op een aandeel middeldure en dure huur, totdat we de gewenste aantallen hebben behaald.

Koop

Meer dan de helft van de woningen in Rheden is een koopwoning. Hiervan valt 38% in het goedkope koopsegment (<200.000 euro), 44% in het middeldure segment (200.000 – 350.000 euro) en 19% in het dure segment (>350.000 euro) (Companen 2019). Volgens de regionale woningmarktanalyse zouden we moeten bijbouwen in het goedkope koopsegment (<200.000 euro) en wordt er een overschot verwacht van duurdere koopwoningen (>200.000). Hier plaatsen wij een kanttekening bij: doordat de koopprijzen zo zijn gestegen is het goedkope koopsegment kleiner geworden en het duurdere segment groter. Mensen kunnen deze dure koopwoningen niet meer betalen en dus moeten we bijbouwen in het goedkope koopsegment. Echter, zodra de woningprij-

zen weer gaan dalen, vallen er weer meer woningen in het goedkope koopsegment en hebben we een minder groot tekort. Ook kunnen we een deel van de vraag opvangen met woningen in de middenhuur. Ten tweede hebben we relatief gezien een grote goedkope koopvoorraad van 38%. In de regio Arnhem-Nijmegen is dit gemiddeld 32%. Als we in Rheden dus een evenwichtige woningvoorraad willen, is het belangrijk om naast goedkope koop, ook middeldure en dure koop toe te voegen. In nieuwbouwprojecten streven we naar een evenwichtige mix van koopwoningen in verschillende prijsklassen. Om de nieuwbouwwoningen in de goedkope koop ook in dit segment te behouden, onderzoeken we welke instrumenten we hiervoor in kunnen zetten, bijvoorbeeld zelfbewoningsplicht of een verordening sociale koop.

4.3 Kwaliteitscriteria voor woningbouw

De woningen die in de gemeente Rheden toegevoegd worden, zowel bij nieuwbouw als bij transformatie moeten passend zijn, duurzaam en van de juiste kwaliteit. Een woningbouwproject wordt daarom getoetst aan kwaliteitscriteria, zowel in de regio (vooral volkshuisvestelijk) als gemeentelijk (verscheidene disciplines). We maken een integrale afweging, waarbij niet alleen wonen, maar ook stedenbouw, welstand, milieu, duurzaamheid, verkeer, economie, ruimtelijke ordening, erfgoed (bij monumenten) en zorg (bij zorginitiatieven) betrokken worden. In dit hoofdstuk benoemen we de volkshuisvestelijke toetsingscriteria.

Volkshuisvestelijke subregionale kwaliteitscriteria

Hoe zorgen we ervoor dat we in onze woningmarktregio (subregio Arnhem) niet allemaal dezelfde woningen gaan toevoegen? We hebben afgesproken om projecten met meer dan 10 woningen af te stemmen in de subregio. We toetsen de plannen van nieuwbouw en transformatie aan de volgende kwaliteitscriteria:

- *Woningbouwontwikkelingen moeten inspelen op de behoefte, waarbij de Regionale Woningmarktanalyse leidend is;*
- *Er moet aandacht zijn voor duurzaamheid en levensloopgeschiktheid;*
- *Hergebruik van bestaand vastgoed;*
- *Herontwikkeling rotte plekken;*
- *Versterken verzorgingsstructuur door bijdrage aan een gevarieerde wijkopbouw;*
- *Vroegtijdige betrokkenheid van inwoners;*
- *Inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van de wijk of kern.*

Voldoet een plan aan bovenstaande criteria, dan betekent het dat het plan bijdraagt aan het toevoegen van de juiste volkshuisvestelijke kwaliteit in de subregio. Ook krijgen we door plannen te delen inzicht in elkaars planvoorraad en welk type woningen waar wordt gebouwd.

Volkshuisvestelijke gemeentelijke kwaliteitscriteria woningbouw

Nieuwbouwprojecten moeten daarnaast voldoen aan gemeentelijke kwaliteitscriteria. Wij benoemen hier de volkshuisvestelijke toetsingscriteria:

- *70% betaalbaar: sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop (NHG grens) (>5 won.). Afwijken van de genoemde 70% is mogelijk indien aangetoond wordt dat een project niet haalbaar blijkt;*
- *Alle nieuwbouw levensloopgeschikt (bijlage 5);*
- *Splitsen van panden toegestaan als: app.>70m² (GBO), levensloopgeschikt en min. label B;*
- *In Velp moeten woningen >70m² (GBO) zijn, in de overige kernen >60m² (GBO);*
- *Panden ombouwen tot kamers is niet toegestaan;*
- *Project moet passen in het woonprofiel per kern (bijlage 1).*

Met het ondertekenen van de Woondeal hebben we afgesproken dat we van de zachte plancapa-



citeit 50% realiseren in het betaalbare segment (sociale- en middeldure huur en betaalbare koop tot de NHG-grens, conform landelijke definities). Als gemeente verhogen we deze ambitie bij nieuwe projecten naar 70% in het betaalbare segment.

Vanwege de nog steeds toenemende vergrijzing en het grote tekort aan levensloopgeschikte woningen willen we dat alle nieuwbouw levensloopgeschikt is. Tenzij er hele goede argumenten zijn waarom er op die locatie geen levensloopgeschikte woningen mogelijk zijn.

Het splitsen van grotere woningen in kleinere appartementen is alleen toegestaan als de appartementen minimaal 70m^2 zijn, levensloopgeschikt en minimaal label B (EI < 1,4) hebben. Bij herbestemming van monumenten wordt er een labelsprong gevraagd, omdat label B niet altijd haalbaar is.

Panden ombouwen tot kamers is ook niet toegestaan. De kamervoorraad in onze gemeente is groot genoeg voor alle doelgroepen, die eventueel een kamer wensen: studenten, arbeidsmigranten, zorgcliënten. Het verplaatsen van legale huisvesting voor arbeidsmigranten, waardoor een betere spreiding ontstaat, is wel toegestaan.

Niet elke kern kent dezelfde bevolkingsopbouw, woningvoorraad, verhuisdynamiek en aantrekkingskracht. Vandaar dat we per kern aangeven welke woningen toegevoegd zouden moeten worden om een goede balans en differentiatie op de

woningmarkt te krijgen. Een overzicht van de profielen per kern is terug te vinden in bijlage 1. Toekomstige initiatieven zullen worden getoetst aan dit kader.

Overige beleidskaders

Bij nieuwbouwinitiatieven toetsen we aan het volkshuisvestingsbeleid, maar ook aan andere beleidskaders. Een project moet qua ruimtelijke ordening passen op die locatie en moet geschikt zijn voor de beoogde doelgroep. Ook stellen we eisen aan duurzaamheid. Daarnaast maakt elk relevant vakgebied op basis van wet- en regelgeving en beleidsstukken zijn afweging, waarna een integraal advies wordt uitgebracht.

Duurzaamheid

Duurzaamheid hebben we hoog in het vaandel staan en dus moeten nieuwbouwprojecten voldoen aan hoge duurzaamheidseisen.

Bij projecten van enige omvang stellen wij het gebruik van een meetinstrument (BREEAM of een vergelijkbaar instrument) om de duurzaamheidsscore inzichtelijk te maken verplicht. In de komende jaren wordt op basis van de eerste ervaringen met meetinstrumenten het gewenste ambitieniveau voor de duurzaamheidsscore bepaald. Tot die tijd is de ondergrens BREAAM: 'very good' (of een vergelijkbare score van een ander meetinstrument).

4.4 Vernieuwende woonvormen

Vernieuwende woonvormen zijn een niche in de woningmarkt, toch zouden we graag zien dat er een aantal kleinschalige initiatieven van de grond komt. Vernieuwende woonvormen voor ouderen of een mix van jong en oud hebben onze voorkeur.

Steeds vaker krijgen wij vragen van inwoners over vernieuwende woonvormen. Vooral Tiny Houses zijn hierin een veelgehoord begrip. Het zijn kleine, volwaardige en vrijstaande woningen met een vloeroppervlak van maximaal 50 m^2, met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. In Tiny Houses wordt permanent gewoond en deze zijn dus niet bedoeld als recreatiewoning. Daarnaast hebben vernieuwende woonvormen voor ouderen, waarbij het samenleven centraal staat onze aandacht. Andere vernieuwende wooncon-cepten zijn bijvoorbeeld: 3D geprinte huizen, verticale boswoningen en woningen van gerecyclede materialen. Dit lijstje is natuurlijk niet uitputtend, maar er is veel meer mogelijk dan de standaard rijtjeswoning.



Afbeelding 05: Wikkelhouse in Dordrecht, van Vision Factory. Gemaakt van karton, heeft levensduur van minimaal 50 jaar en 100% te recyclen.

Om de komst van bijzondere woonvormen te stimuleren willen we initiatiefnemers actief begeleiden en informeren. Ook proberen we grondeigenaren en ontwikkelaars te verbinden met potentiële bewoners van bijzondere woonvormen. Hierbij kan herbestemming van monumentaal vastgoed, waardoor het monument behouden blijft, ook een rol spelen.

Waar het gaat om vernieuwende woonvormen voor senioren geven wij specifieke aandacht aan woonvormen voor wonen en zorg in de nieuwe Visie Wonen, Welzijn en Zorg, die na vaststelling van de Woonvisie aan de raad zal worden voorgelegd.

4.5 Koppeling wonen en werken

Het zou mooi zijn als we beroepsgroepen waar een tekort aan is, zouden kunnen aantrekken door de juiste woningen beschikbaar te hebben. Ook zetten we in op het vasthouden van studenten, die afgestudeerd zijn, door voldoende aanbod van betaalbare woningen in het middensegment.

Terugdringen personeelstekort

Hoe kan wonen bijdragen aan het tekort aan personeel, bijvoorbeeld in de zorg?
Het UWV schat dat er momenteel 140.000 vacatures in de zorg openstaan. De coronacrisis onderstreept nog eens extra het belang van voldoende zorgpersoneel. Ook in Rheden is een tekort aan zorgpersoneel. Vandaar dat wij willen onderzoeken of hulp bij het vinden van geschikte huisvesting zou helpen bij het terugdringen van het tekort aan zorgpersoneel.

In Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Gouda is al een start gemaakt om onmisbare beroepsgroepen te helpen bij hun zoektocht naar een woning. Hierbij gaat het meestal om zorgpersoneel, maar ook leraren en politieagenten. Het zijn maatschappelijke beroepsgroepen waar een groot tekort aan is in de betreffende stad. Het idee is dat zij voorrang krijgen bij sociale huurwoningen of middeldure huurwoningen. Gemeenten onderzoeken wat de mogelijkheden zijn en of zij hierover afspraken kunnen maken met woningcorporaties of marktpartijen. Ook wij willen onderzoeken wat in Rheden de onmisbare beroepsgroepen zijn en of een voorrangsregeling mensen kan overhalen om in onze gemeente te komen wonen en werken.
Hierbij valt te denken aan samenwerking met particuliere verhuurders of ontwikkelaars van nieuwbouw. Of een pilot samen met Vivare, waarbij gezocht kan worden naar een combinatie met meer differentiatie in kwetsbare wijken.

Vasthouden afgestudeerde studenten

Graag zouden we als gemeente afgestudeerde studenten de kans bieden om in onze gemeente te blijven wonen. Het vasthouden van een hoog opgeleide beroepsbevolking is namelijk van belang voor de lokale economie. Een belangrijke factor om wel of niet te blijven is de lokale woningmarktsituatie. Kunnen jonge hoogopgeleiden hun woonwensen realiseren? De inkomens van net afgestudeerden zijn vaak nog relatief laag, velen hebben geen vast contract en ze hebben meestal een studieschuld. Gevolg is dat het kopen van een woning voor deze groep in het algemeen lastig is. Hbo studenten verdienen gemiddeld zo'n € 2.300 per maand als startsalaris, dit is € 27.600 per jaar.[7] Afhankelijk van het totale huishoudensinkomen kunnen ze in aanmerking komen voor een sociale huurwoning of een huurwoning in het middensegment. Een aantrekkelijke sociale huurvoorraad en een toegankelijk middenhuursegment vergroot de kans op het vinden van een woning voor recent afgestudeerden. We zetten met name in op doorstroming op de woningmarkt, waardoor er meer woningen voor starters vrijkomen. Incidenteel kunnen er woningen specifiek voor starters gebouwd worden, bijvoorbeeld in een project waar een mix van jong en oud gewenst is.

[7] Studie en Werk 2019, SEO Economisch onderzoek. Data zijn uit 2016.

4.6 Samenvatting toevoeging van de juiste kwaliteit

Woningbouwopgave

- Tot 2027 hebben we een nieuwbouw- of transformatieopgave van ca. 550 woningen in de gemeente Rheden.
- Om woningbouw sneller van de grond te krijgen, doen we mee aan de Versnellingstafel van regio, provincie en Rijk.

Grootste toevoeging in het middensegment gewenst

- We zetten in op behoud van het huidige aantal sociale huurwoningen in Rheden met een bandbreedte van 6100-6300 woningen.
- Meer differentiatie in wijken door toevoeging van ca. 100 sociale huurwoningen in wijken met weinig sociale huurwoningen gekoppeld aan afname van ca. 100 sociale huurwoningen in eenzijdige sociale huurwijken.
- Bij nieuwbouwplannen zetten we in op een groot aandeel middeldure en dure huur, totdat we de gewenste aantallen hebben behaald (165-330 middeldure huur en 100 dure huur).
- We stellen een verordening middenhuur op, zodat we als gemeente meer kunnen sturen op het realiseren van woningen in de middenhuur.
- We gaan het gesprek aan met Vivare om hun mogelijkheden om vrije sector woningen te verhuren optimaal te benutten.
- Bij nieuwbouwplannen zetten we in op een aandeel koopwoningen met een evenwichtige mix in de verschillende prijsklassen (goedkope, middeldure en dure koop).

Volkshuisvestelijke kwaliteitscriteria voor woningbouw

- Kwaliteit in de subregio stemmen we af: woningbouwprojecten met meer dan 10 woningen worden voorgelegd in de subregio en getoetst op kwaliteitscriteria.
- Aanvullend daarop hebben we gemeentelijke volkshuisvestelijke kwaliteitscriteria voor woningbouwprojecten en een woonprofiel per kern.
- Een woningbouwproject moet passend zijn op een bepaalde locatie en voor de beoogde doelgoep. Een project wordt dus niet alleen volkshuisvestelijk, maar breed getoetst aan wet- en regelgeving en beleidsstukken van de verschillende vakgebieden.

Vernieuwende woonvormen

- Wij streven naar een paar kleinschalige initiatieven met vernieuwende woonvormen.

Koppeling wonen en werk

- Wij onderzoeken wat in Rheden de onmisbare beroepsgroepen zijn en of een voorrangsregeling mensen kan overhalen om in onze gemeente te komen wonen en werken.
- Wij zetten ons in om pas afgestudeerden te behouden voor Rheden.

Bijlage 1: Woonprofiel per dorp

Nieuwbouwwoningen moeten passend zijn binnen de volkshuisvestelijke beleidskaders, zowel subregionaal als gemeentelijk. Zoals in paragraaf 4.3 wordt aangegeven worden nieuwbouwinitiatieven ook getoetst aan duurzaamheidseisen, stedenbouwkundige aspecten, welstand, verkeer, economie e.a. Elk dorp en elke wijk heeft zijn eigen karakteristiek en dynamiek. De nieuwbouw moet hier een goede aanvulling op zijn. We hebben daarom een profiel per dorp (of wijk) opgesteld. Bij toekomstige nieuwbouwontwikkelingen, zullen we volkshuisvestelijk toetsen aan dit profiel, naast de kwaliteitscriteria.

De 11 wijken waar we in Rheden vanuit gaan zijn op onderstaande kaart aangegeven met nummers (zie afbeelding 06).

De opdeling in wijken is vrij statisch. Wij beseffen dat binnen de bestaande wijken die het CBS heeft gedefinieerd verschillen kunnen bestaan. Zo kunnen binnen een wijk buurten verschillende bebouwing kennen. Wij houden hier rekening mee bij onze toetsing. Deze profielen per wijk geven ons houvast, maar de toetsing blijft altijd maatwerk.



Dieren-Zuid 0000
Dieren-Noord 0001
Dieren-West 0002
Spankeren 0003
Ellecom 0004
Laag-Soeren 0005
De Steeg 0103
Rheden 0100
Velp-Zuid 0201
Velp-Noord 0200

Afbeelding 06: Indeling van dorpen/wijken conform CBS (bron: CBS)

Dieren-Zuid

Dieren-Zuid is de oude dorpskern van het dorp Dieren. In 2011 is deze wijk vanwege haar cultuurhistorische waarden aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Deze van rijkswege toegekende status heeft als doel de karakteristieke, historische structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen en versterken bij toekomstige ontwikkelingen. Dit is in deze wijk een kader om rekening mee te houden. Er staan ca. 1.000 woningen. De grootste categorie woningen zijn vrijstaande- of 2-onder-1-kap-woningen en dit percentage ligt een stuk hoger dan in de rest van Dieren. Daarnaast zien we een relatief groot aandeel appartementen (26%). Met 17% is er weinig corporatiebezit in vergelijking met de rest van Dieren. Vanwege het karakter van de wijk en het hoge niveau appartementen, willen we hier inzetten op een duurzame mix aan woningen die het karakter van Dieren-Zuid behouden. Vrijstaande grotere woningen, maar ook middeldure huur (appartement of grondgebonden) en sociale huur.

Dieren-Noord/Oost

Dieren-Noord/Oost is het gebied boven de spoorlijn en ten oosten van de Harderwijkerweg. Er staan een kleine 3.600 woningen. Dit gebied kenmerkt zich door het brede scala aan woonmilieus. Van een typische jaren ’30 buurt naar vooroorlogse tuindorp complexen en naoorlogse tuinwijktypologie. Ook de laatste grootschalige dorpsuitbreiding valt in dit deelgebied met de jaren ’70 en ’80 uitbreidingen boven de Imboslaan, ook wel bekend om zijn bloemkoolstructuur. Een hoog percentage van de woningen in dit dorpsdeel zijn in bezit van woningcorporatie Vivare. Het Winkelcentrum Dieren bevindt zich ook in deze wijk. De gemiddelde woningwaarde ligt hier met € 160.000 vrij laag. Qua leeftijdsopbouw is de wijk redelijk in evenwicht. De groep 65+ is ongeveer even groot als de groep van 25-44 jaar. Vanuit differentiatieoogpunt willen we hier graag koopwoningen in alle prijsklassen en middenhuur toevoegen. In de sociale huur zouden we graag een oplossing zien voor de mismatch tussen vraag en aanbod. Vivare heeft veel eengezinswoningen, maar de huurders zijn steeds vaker 1-persoonshuishoudens. Met het oog op de toenemende vergrijzing zetten we hier ook in op het toevoegen van levensloopgeschikte appartementen.

Dieren-West

De wijk Dieren-West is het gebied ten westen van de Harderwijkerweg. Het gebied varieert van rijwoningen in blokverkavelingen met hier en daar een portiekflatje naar wat meer parkachtige woonbuurtjes van vrijstaande en 2-onder-1 kapwoningen. De Akker, Da Costa en het markante ronde gebouw aan het Johan Wagenaarplein zijn voorbeelden van meer recente inbreidingen. Er staan een kleine 1.900 woningen. De wijken Dieren-West en Dieren-Noord lijken vrij veel op elkaar. Deze wijk kent net als Dieren-Noord een vrij hoog percentage aan corporatiewoningen. Ook zijn de meerderheid van de woningen rij- of hoekwoningen. In Dieren-West is het percentage 65+-ers met 32% wel een stuk hoger dan in Dieren-Noord, waar het aantal 65+-ers 22% bedraagt. Hier zetten we in op een mix aan koopwoningen in alle prijsklassen en woningen in de middenhuur. Omdat er zo weinig appartementen zijn hebben levensloopgeschikte appartementen onze voorkeur.

Spankeren

Spankeren is een rustig dorp met een open karakter. Het dorp wordt gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke opbouw en sterke relatie met het omliggende agrarisch gebied. Wij zetten in op het behoud van het rustige, groene en open karakter. Verdichting en schaalvergroting willen we hier ontmoedigen. De ca. 340 woningen liggen verspreid. Het corporatiebezit is met 33% ongeveer hetzelfde als in het aangrenzende Dieren-Noord. Het dorp kent een redelijke diversiteit aan type woningen, in verschillende prijsklassen, in zowel de koop- als huursector. In vergelijking

met andere kleine kernen heeft Spankeren relatief veel huurwoningen. In Spankeren zijn er echter weinig appartementen te vinden, hetgeen met het oog op de vergrijzing wel eens tot problemen zou kunnen leiden. Wij willen hier dan ook inzetten op het toevoegen van levensloopgeschikte appartementen in alle prijsklassen.

Ellecom

Ellecom is een klein dorp met 800 inwoners en zo'n 350 huishoudens. Ellecom kenmerkt zich als een parkachtig dorp als gevolg van de vele groene voortuinen, prominente bomenlanen en de vele hoge, oude bomen. De bebouwing in het dorp is kleinschalig van aard en kent veel historische karakteristieken. In het dorp staan veel vrijstaande- en 2-onder-1-kap-woningen. Het aandeel van dit type woningen in Ellecom is bijna 70%. Veel van de woningen in Ellecom zijn koopwoningen. Het corporatiebezit is maar 6%. De gemiddelde woningwaarde ligt met € 296.000 vrij hoog vergeleken met andere CBS-buurten in de gemeente. Wij zetten in op het behoud van het karakter van Ellecom. 62% van de inwoners van Ellecom is 45+ en 28% 65+, waarmee we kunnen stellen dat het dorp sterk vergrijst. Uit het oogpunt van differentiatie en vergrijzing willen wij hier inzetten op levensloopgeschikte koop- en huurappartementen in alle prijsklassen.

Laag-Soeren

Laag-Soeren is een kleinschalig dorp dat 'Veluwe' ademt. Het dorp kenmerkt zich hoofdzakelijk met lintbebouwing langs oude routes (zoals de Harderwijkerweg) en heeft enkele dorpse uitbreidingen, waarvan het recent opgeleverde Hof van Soeren een aansprekend voorbeeld is. In totaal wonen er 800 mensen in Laag-Soeren in 350 woningen. Opvallend is het hoge percentage rijwoningen in de sociale huursector. Deze woningen worden verhuurd door woningcorporatie Veluwonen. Wij willen in Laag-Soeren vooral inzetten op het toevoegen van levensloopgeschikte appartementen en levensloopgeschikte grondgebonden woningen in alle prijsklassen.

De Steeg

De Steeg is een klein dorp met zo'n 1000 inwoners. In het kleine dorp is de invloed van de historische landgoederen als Middachten en Rhederoord –waar het haar oorsprong aan te danken heeft- vrijwel overal voelbaar. Het verleden van een toevluchtsoord voor vakantiegangers en welgestelden die tijdelijk of permanent 'buiten' wilde wonen is nog te zien aan de van oorsprong vele hotels en pensions aan de Hoofdstraat en de Buitenplaatsen en villa's in het dorp. De 470 woningen hebben een gemiddeld woningoppervlak van 151m^2 en zijn daarmee relatief groot. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen het open en traditioneel bebouwingkarakter van het dorp. Het aandeel inwoners van middelbare- of oudere leeftijd is relatief groot. 35% van de inwoners in De Steeg is 45-64 jaar oud en nog eens 26% is 65+. Ondanks de forse vergrijzing zijn er weinig levensloopgeschikte woningen in De Steeg. Hier willen we dan ook op inzetten. Ook woningen in de huur zijn er relatief weinig, we zetten met name in op (middel)dure huurwoningen.

Rheden

Rheden is een centraal gelegen dorp in de gemeente en heeft zo'n 7500 inwoners. Het van oorsprong agrarische dorp met een organische groei langs wegen en paden, veranderde in het begin van de 20ste eeuw tot een industriedorp met daar aan gekoppeld complexmatige bouw van arbeiderswoningen. In de wederopbouwperiode na de oorlog is het dorp relatief grootschalig uitgebreid met veelal rijwoningen (Rheden-West). De 3400 woningen in het dorp Rheden bestaan voor ongeveer de helft uit rij- en hoekwoningen. 32 procent van de woningen in Rheden is een vrijstaande of 2-onder-1-kap-woning. Nog eens 10 procent bestaat uit appartementen. Ongeveer één op de drie woningen is in het bezit van de woningcorporaties. Het grootste deel van de inwoners in Rheden is tussen de 45 en 64

jaar oud. De groepen 65+ en 25-44 zijn ongeveer gelijk qua grootte. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Rheden is €190.000. In Rheden willen wij vooral appartementen toevoegen, zowel in de koop- als in de (midden)huur. Daarnaast zouden we in de wijken met veel corporatiebezit meer differentiatie aan willen brengen in type woningen en prijsklasse.

Velp-Zuid

Velp-Zuid kenmerkt zich, naast de historische structuren aan de noordzijde van dit dorpsdeel, als een patchwork van voor- en naoorlogse woonbuurtjes en wijken. De woonmilieus variëren van kleinschalige tuindorpen met smalle straatjes en kleine woningen tot de grootschalig verkavelde tuinwijken van rijwoningen en portiekflatjes in blok- en stempelverkaveling. Rondom de zuidelijke dorpsentree (President Kennedylaan nabij het Velperbroekcircuit) bepaalt een stedelijke uitstraling met hoogbouw het beeld. Het grootste gedeelte van de woningen in Velp-Zuid bestaat uit rij- en hoekwoningen, waarvan 70 procent in de huur. Met 47 procent corporatiebezit is een groot deel van de woningen in handen van een woningcorporatie, voornamelijk Vivare. Sinds een aantal jaar is in het oude gedeelte van Velp-Zuid een wijkvernieuwingsopgave met grootschalige herstructurering aan de gang, waarbij de woningen een kwaliteitsimpuls krijgen. Velp-Zuid kent een relatief jongere bevolking dan Velp-Noord. In Velp-Zuid zetten wij in op een mix van verschillende woningtypen, waarbij een aantal categorieën extra belangrijk zijn. Speciale aandacht gaat uit naar woningen in de middenhuur en koopwoningen in alle prijsklassen. Omdat er in de particuliere sector al veel kleine appartementen zijn in Velp zetten we in op wat grotere (>70m^2) appartementen en woningen. Hiermee is de minimale maat van 100m^2 voor nieuwe woningen, zoals genoemd in de structuurvisie Velp niet meer van toepassing.

Velp-Noord

Velp-Noord (het gedeelte van Velp ten noorden van de spoorlijn) kent veel tegenstellingen met Velp-Zuid (het gedeelte van Velp ten zuiden van de spoorlijn). Velp-Noord is het dorpsdeel met een vrij verdicht centrum met vele historische villa's langs de oude postroute tussen Arnhem en Zutphen en de parkachtige woongebieden die in noordelijke richting de flanken van de Veluwe opkruipen. Het villapark Overbeek is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Velp-Noord kenmerkt zich door verschillende woonbuurten met een groot aandeel vrijstaande- en 2-onder-1-kap-woningen, zo'n 48 procent. 32 procent van de woningen zijn appartementen. Dit zijn appartementencomplexen, maar ook grote vrijstaande woningen die omgebouwd zijn tot appartementen, zowel in de huur als de koop. Een relatief klein gedeelte (12 procent) van de woningvoorraad in Velp-Noord zijn rij- of hoekwoningen. Velp-Noord is sterk vergrijsd, met bijna 30 procent van haar inwoners boven de 65 jaar. De leeftijdscategorie daar net onder is ook groot. Levensloopgeschikte appartementen of grondgebonden levensloopgeschikte woningen zijn daarom gewenst in alle prijsklassen. Omdat er in de particuliere sector al veel kleine appartementen zijn in Velp zetten we in op wat grotere (>70m^2) appartementen en woningen. Hiermee is de minimale maat van 100m^2 voor nieuwe woningen, zoals genoemd in de structuurvisie Velp niet meer van toepassing.

Buitengebied

Naast de 7 kernen kent de gemeente Rheden een groot buitengebied. Voor het buitengebied is de Omgevingsvisie Buitengebied opgesteld. Uit ons beleid volgt dat wij het buitengebied niet zien als een locatie voor nieuwbouw. Een uitzondering hierop kan zijn dat er sprake is van een functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing of herbouw van historische bebouwingselementen

Bijlage 2: Beleidskaders

De Woonvisie staat niet op zichzelf, maar heeft te maken met allerlei beleidskaders. De kaders worden in deze bijlage beschreven.

Nationaal

Het nationale woonbeleid ligt vast in de Nationale Woonagenda 2018-2021. Dit beleid is door de Rijksoverheid opgesteld samen met diverse betrokkenen. Deze betrokkenen komen tot de gezamenlijke ambities om zich in te zetten voor een beter werkende woningmarkt. Belangrijke speerpunten uit dit beleid zijn:

- Meer woningen bouwen. Door het versnellen van bestaande projecten. En door het vergroten van de plancapaciteit (wat mogen gemeenten bouwen);
- Het betaalbaar houden van wonen. Door het vergroten van de doelgroep van de sociale huursector. En door te onderzoeken hoe de koopmarkt toegankelijker wordt;
- Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Door de doorstroming te bevorderen tussen sociale huur, middenhuur en koop.

De Nationale Woonagenda zet de landelijke ontwikkelingen en ambities centraal. Ook Rheden heeft met deze ontwikkelingen te maken. De voornemens uit de Nationale Woonagenda worden vertaald in het gemeentelijk beleid.

Omgevingswet

Met de invoering van de Omgevingswet wordt het stelsel van ruimtelijke regels voor het beheer en de ontwikkeling van de leefomgeving volledig herzien. Het is één wet die alle wetten voor de leefomgeving bundelt en moderniseert. De Omgevingswet kent zes kerninstrumenten: omgevingsvisie, programma, omgevingsplan, algemene rijksregels, omgevingsvergunning en projectbesluit. Delen van de woonvisie kunnen straks een plek krijgen in de Omgevingsvisie of in een Programma. De gemeenteraad zal in een later stadium van het invoeringsproces van de Omgevingswet nog een besluit moeten nemen over de inzet en reikwijdte van beide instrumenten.

Provinciaal/Regionaal

De provincie Gelderland is een belangrijke speler in het regionale woonbeleid. Zij zet voor een deel de lijnen uit waarbinnen de gemeenten functioneren. Haar speerpunten zijn samen met partners vastgelegd in Ruimte voor Goed Wonen uit 2018 en het Actieplan Wonen 2020. Dit beleid is in lijn met de Nationale Woonagenda. Zo wordt ook hier ruimschoots stilgestaan bij de krapte op de woningmarkt. Daarnaast wordt hier veel aandacht besteed aan duurzaamheid. De bestaande woningvoorraad moet worden aangepast, zowel vanuit de duurzaamheidgedachte als om in te spelen op de vergrijzing.

Deze aanpassing van de woningvoorraad is ook in Rheden erg belangrijk. In maart 2020 is de Woondeal ondertekend door het Rijk, de Provincie en de Regio Arnhem-Nijmegen. Hierin staan actiepunten op het gebied van versnelling en verduurzaming. Zoals een korting op de verhuurdersheffing voor woningcorporaties om de bouw van nieuwe woningen te stimuleren. Ook zijn er samenwerkingsafspraken op thema's als betaalbaarheid en leefbaarheid gemaakt. Deze afspraken zijn verwerkt in de Woonvisie.

Subregionaal

Rheden maakt deel uit van de subregio Arnhem

en Omstreken. Dit zijn de gemeenten: Arnhem, Lingewaard, Overbetuwe, Renkum, Rheden en Rozendaal. Het woonbeleid voor de subregio ligt vast in de Subregionale Woonagenda. Deze woonagenda kent de thema's: betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid en nieuwe woonvormen. Ook stemmen we grotere nieuwbouwprojecten in de subregio met elkaar af om de juiste kwaliteit toe te voegen.

Beleid baseren we zoveel mogelijk op wetenschappelijke onderzoeksresultaten. Voor het opstellen van het (sub)regionaal en Rhedens woonbeleid maken wij gebruik van de Regionale Woningmarktanalyse (Companen 2019). Het rapport geeft een actueel beeld van de woningmarkt. Het geeft daarnaast de tekorten en overschotten weer van woningen. Met het rapport kunnen we werken naar een 'stip op de horizon'. De belangrijkste uitkomsten voor Rheden zijn:

- Er is behoefte aan behoud van de huidige sociale huurvoorraad, maar er is een mismatch binnen de sociale huursector. Er zijn te veel traditionele eengezinswoningen en te weinig kleinere woningen voor 1- en 2-persoons-huishoudens;
- Er is behoefte aan meer middenhuurwoningen (€ 650 - € 950);
- Er is behoefte aan meer dure huurwoningen (> € 950);
- Er is behoefte aan meer betaalbare koopwoningen (< € 200.000);
- Er is meer behoefte aan appartementen of kleine grondgebonden woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens, dan aan eengezinswoningen.

Dit is een prognose en daarmee afhankelijk van veel factoren. Vraag en aanbod op de woningmarkt gaan we jaarlijks monitoren. Hiervoor is een Regionale Woningmarktmonitor in de maak. Als het nodig is, passen we de Woonvisie op basis van de nieuwste inzichten aan.

Lokaal

Coalitieakkoord

De coalitie in Rheden heeft haar speerpunten in het coalitieakkoord 'Rheden geeft Energie' staan. Het coalitieakkoord is in 2018 vastgesteld voor een periode van 4 jaar. De coalitie heeft voor het woonbeleid een vijftal speerpunten opgenomen:

- Het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt;
- Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad;
- Voldoende levensloopgeschikte woningen en aangepaste woningen voor inwoners die dit nodig hebben;
- De leefbaarheid in de wijken vergroten;
- Open staan voor vernieuwende woonvormen.

Evaluatie Woonvisie

In 2019 hebben wij de Woonvisie 2014-2020 geevalueerd. De herstructurering van Velp-Zuid loopt op schema en wordt de komende jaren voortgezet. Het aantal gerealiseerde woningen in de periode 2014-2020 is minder dan we hadden voorgenomen. In de periode 2017-2027 willen we 680 woningen toevoegen. De afgelopen jaren zijn er 130 gerealiseerd, dus de opgave is nu nog 550 woningen. Het aantal sociale huurwoningen is de laatste jaren gestegen. Recent onderzoek laat zien dat er in deze sector voldoende woningen zijn. Duurzaamheid en levensloopbestendigheid van onze woningvoorraad blijven enorm belangrijk. De lessen uit de evaluatie zijn meegenomen in deze Woonvisie.

Structuurvisies/omgevingsvisie

Voor de kernen in de gemeente zijn Structuurvisies vastgesteld. Hierin wordt een integrale ruimtelijke visie gegeven op het betreffende gebied. Deze Woonvisie sluit aan bij hetgeen is vastgelegd in de Structuurvisies, waar dit niet het geval is geldt de Woonvisie. Voor verdere informatie over de Structuurvisies verwijzen wij u dan ook naar de betreffende beleidskaders. Aansluitend

bij de Structuurvisies is ook de Welstandsnota van belang. Hierin is op concreter niveau vastgelegd hoe een bouwwerk architectonisch in de omgeving moet passen.

Voor het buitengebied is de Omgevingsvisie Buitengebied op 29 oktober 2019 vastgesteld door de raad als strategisch beleidskader voor het buitengebied. Daarin is opgenomen dat we het buitengebied niet zien als locatie voor nieuwe woningbouw, behalve als er sprake is van bijvoorbeeld een functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing of herbouw van historische bebouwingselementen. Voor die gevallen geeft de omgevingsvisie Buitengebied de ruimtelijke randvoorwaarden weer. Voor verdere informatie over het buitengebied in Rheden verwijzen wij u dan ook naar de betreffende visie.

Duurzaamheidsbeleid

Begin 2019 heeft de gemeenteraad het Klimaatbeleid vastgesteld. Hierin staat hoe wij een bijdrage gaan leveren aan energiebesparing, energieopwekking en klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusiviteit.

Economisch beleid

Het woonbeleid raakt zeker ook het economisch beleid. Dit economisch beleid van Rheden is o.a. vastgelegd in de Economische beleidsnota 2016-2020 (2015) en de Detailhandel Structuurvisie 2017. Waar het gaat om de transformatie van kantoren of winkelpanden naar woningen is de samenhang in beleid van belang en dienen plannen integraal bekeken te worden. Een belangrijk standpunt is dat binnen de kernwinkelgebieden niet op de begane grond gewoond mag worden, een punt dat in deze Woonvisie nogmaals wordt benadrukt. Om levendige centra te behouden is het transformeren van winkels naar wonen in het kernwinkelgebied niet wenselijk.

Erfgoedbeleid

Rheden heeft veel prachtige monumentale panden en delen van de gemeente zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit betreft ook woningen of panden, die herbestemd worden tot woningen. In de erfgoednota Verbindend verleden 2017- 2021 staat beschreven hoe wij als gemeente om willen gaan met dit erfgoed.

Rhedens model

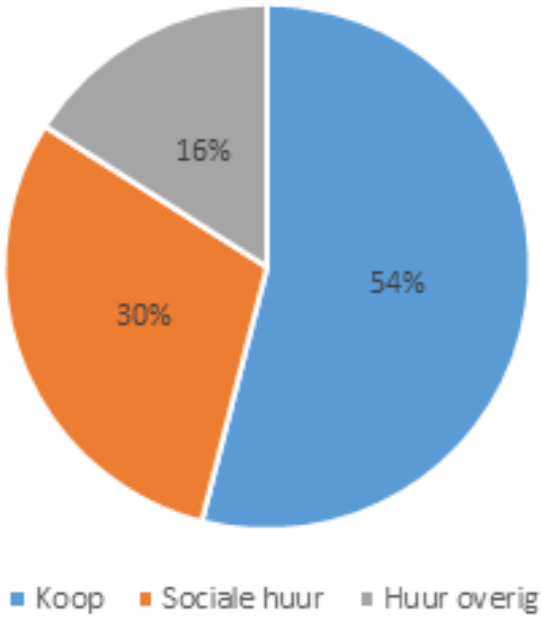
Naast de fysieke kant van wonen, heeft wonen ook nauwe samenhang met de sociale kant: armoedebeleid, schuldhulpverlening, wonen en zorg. De gemeente biedt zorg en ondersteuning aan inwoners. Hierbij werken we met Het Rhedens Model. Dit model gaat uit van de eigen kracht van de inwoner en zijn omgeving en het versterken van de zelfregie. Het gaat om een omslag in denken van afhankelijkheid naar het terugbrengen van eigen verantwoordelijkheid. Het Rhedens model geeft een opschaling van ondersteuning door familie en vrienden tot professionele ondersteuning en begeleiding.

Bijlage 3: Wonen in Rheden

Om vooruit te kunnen kijken en te kunnen sturen, hebben we inzicht nodig in de huidige woningmarkt, de huidige inwoners en de prognoses. Wat valt er op? Waarin wijkt Rheden af van andere gemeenten? In deze bijlage vindt u een uitgebreid overzicht.

Rheden heeft een grote goedkope huurvoorraad

De woningvoorraad van de gemeente Rheden bestaat uit 21.189 woningen (CBS, 2019). De gemeente Rheden heeft een grote huursector. Zowel de sociale huursector (30%) als de particuliere huursector (16%) zijn groot voor een dorpsgemeente. Vergelijkbare gemeenten hebben een sociale huursector van 25% en een particuliere huurvoorraad van 10%. De particuliere huurvoorraad in Rheden bestaat voor een groot deel uit goedkope huurwoningen: 65% heeft een huur onder de liberalisatiegrens.[8] Bij vergelijkbare gemeenten ligt dit percentage een stuk lager: 50%. Het aandeel koopwoningen in Rheden is 54%.



Afbeelding 07: Verdeling koop/huur gemeente Rheden 2018 (www.waarstaatjegemeente.nl)

Rheden heeft relatief weinig appartementen

Van de woningen in Rheden is 26,1% een meergezinswoning en 73,9% een eengezinswoning. Als we de vergelijking trekken met regiogemeenten is het percentage meergezinswoningen vrij laag. Per wijk/kern is deze verhouding anders. Zo is in dorpen als De Steeg en Ellecom meer dan de helft van de woningen vrijstaand of twee-onder-een-kap. De meeste appartementen zijn te vinden in Velp, zo bestaat de woningvoorraad in Velp Zuid voor een groot deel uit appartementen (64%), in Dieren-West is het aantal appartementen juist heel klein (6%).

In de afbeeldingen 08, 09 en 10 staat de grootte van woningen weergegeven uitgesplitst naar corporatiewoningen, particulieren huurwoningen en koopwoningen.
Bij de corporatiewoningen is het opvallend dat er verhoudingsgewijs weinig appartementen zijn in Die-

[8] *Lokale Monitor Wonen, cijfers van 2017, liberalisatiegrens 2017 was < 710,68*

Corporatie woningen	Wijk 00 Dieren		Wijk 01 Rheden		Wijk 02 Velp	
	EGW	APP	EGW	APP	EGW	APP
80m² en minder	420	470	390	280	340	580
Tussen 80m² en 105m²	1.030	50	380	130	1.065	380
Tussen 105m² en 135m²	385	5	105	5	170	5
Meer dan 135m²	5	0	5	5	10	10
Totaal	1.840	525	880	420	1.585	975

Afbeelding 08: Grootte van corporatiewoningen (Bron: Lokale Monitor Wonen 2017).
EGW = Eengezinswoning APP = appartement, kan ook boven-benedenwoning zijn.

ren. In Velp juist vrij veel. De appartementen zijn grotendeels kleiner dan 80m². En de eengezinswoningen zijn grotendeels tussen de 80 en 105m².

Bij particuliere huurwoningen valt het enorme aantal kleine appartementen in Velp op. In Rheden en

Particuliere huur	Wijk 00 Dieren		Wijk 01 Rheden		Wijk 02 Velp	
	EGW	APP	EGW	APP	EGW	APP
80m² en minder	65	85	85	75	40	935
Tussen 80m² en 105m²	145	140	130	5	95	185
Tussen 105m² en 135m²	275	30	100	5	155	100
Meer dan 135m²	160	15	120	10	235	55
Totaal	645	270	435	95	525	1.275

Afbeelding 09: Grootte van particuliere huurwoningen (Bron: Lokale Monitor Wonen 2017)

Dieren zijn juist weinig appartementen. De eengezinswoningen zijn er juist ook in de grotere categorie > 135m².

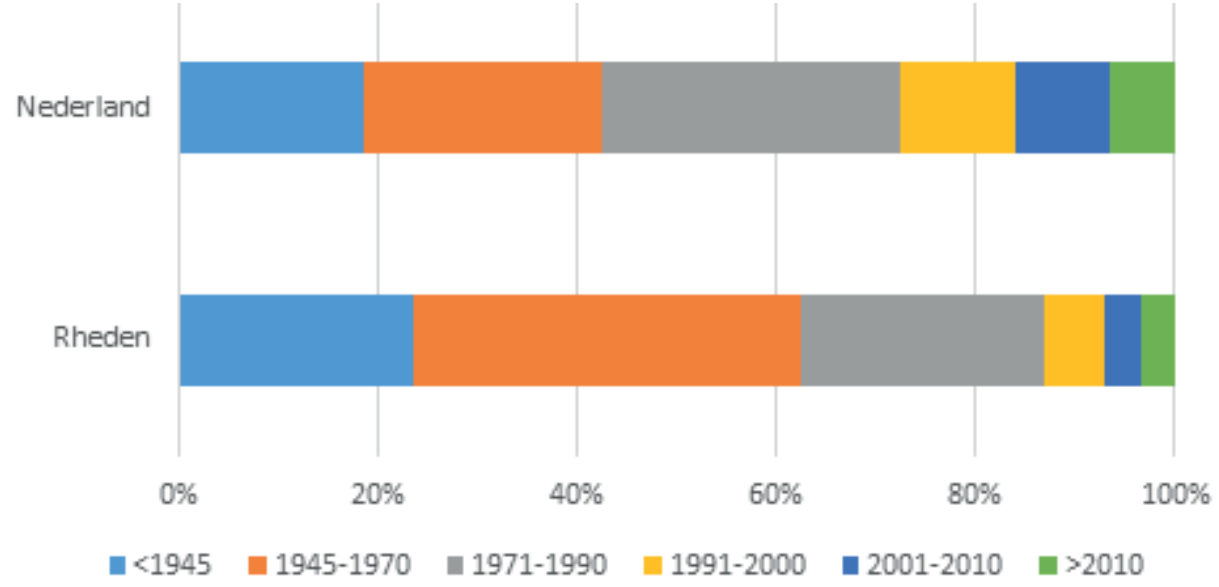
Koopwoningen	Wijk 00 Dieren		Wijk 01 Rheden		Wijk 02 Velp	
	EGW	APP	EGW	APP	EGW	APP
80m² en minder	300	135	150	10	70	460
Tussen 80m² en 105m²	1.105	105	550	15	530	225
Tussen 105m² en 135m²	1.345	80	780	30	1.145	150
Meer dan 135m²	1.300	65	660	20	1.710	65
Totaal	4.050	385	2.140	75	3.455	900

Afbeelding 10: Grootte van koopwoningen (Bron: Lokale Monitor Wonen 2017)

Bij de koopwoningen zijn de eengezinswoningen fors in de meerderheid in alle kernen. Verhoudingsgewijs heeft Velp de meeste koopappartementen. De meeste appartementen hebben een oppervlakte kleiner dan 80m². De meeste eengezinswoningen zitten boven de 105m².

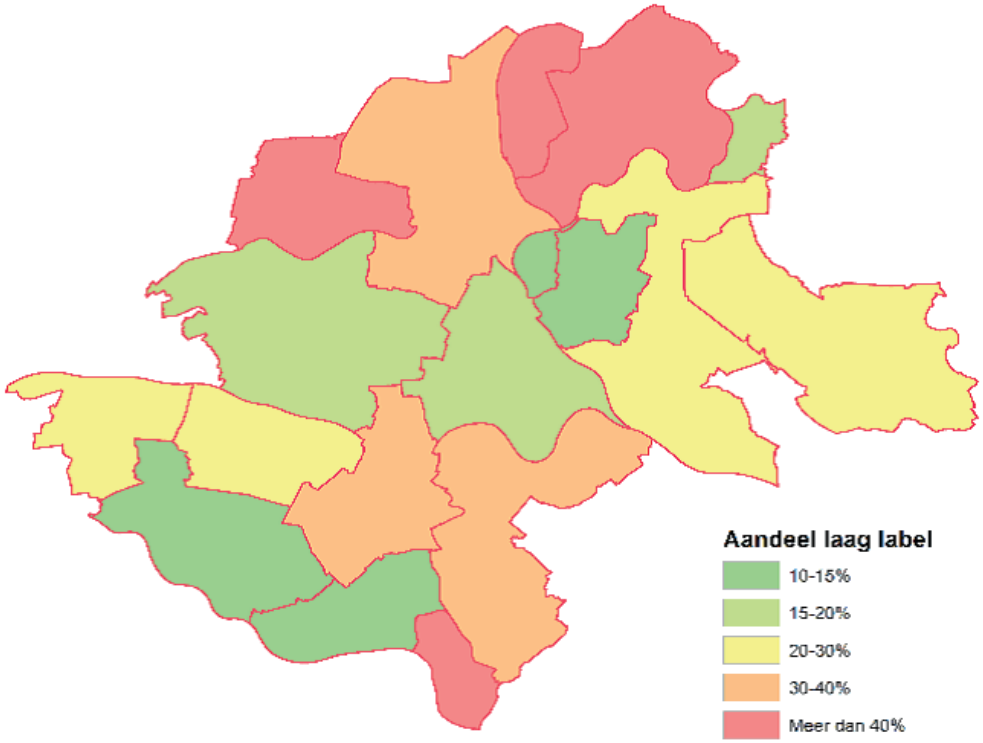
Rheden heeft een relatief oude woningvoorraad met lage energielabels

Gemeente Rheden heeft een relatief oude woningvoorraad. Vooral het aandeel woningen dat is gebouwd tussen 1945 en 1970 is een stuk hoger dan het landelijk gemiddelde. Daarnaast is het aandeel woningen dat gebouwd is na 1991 een stuk kleiner dan het landelijk gemiddelde.



Afbeelding 11: Woningen naar bouwjaar

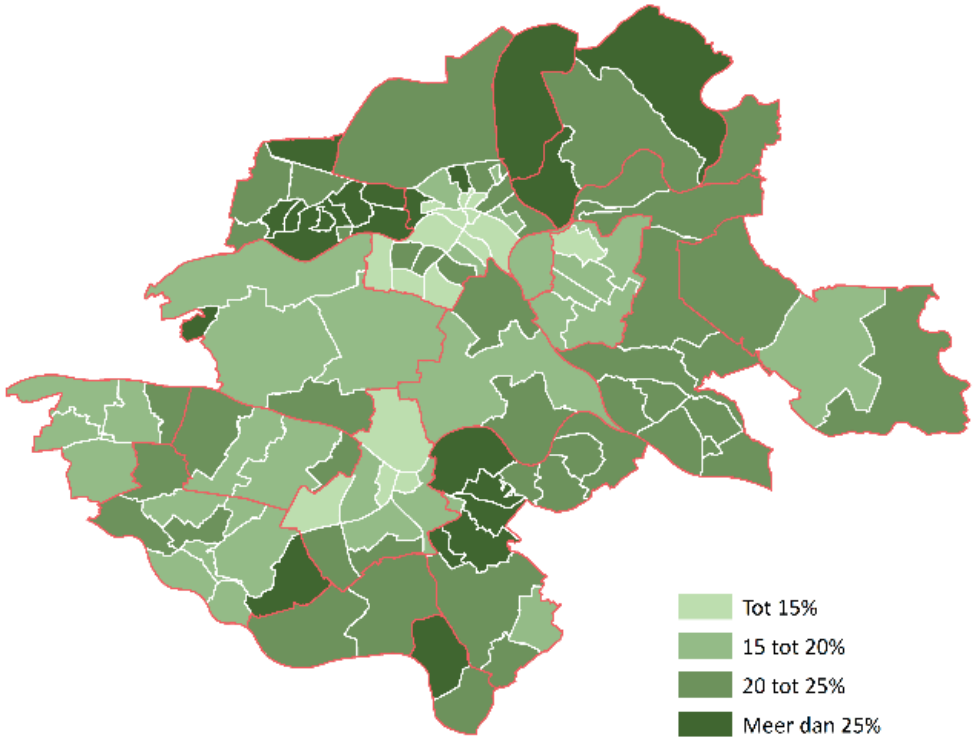
De relatief oude woningvoorraad heeft consequenties voor de duurzaamheid van de woningen. Over het algemeen heeft de woningvoorraad in Rheden een laag energielabel. In Rheden heeft 11% van de woningvoorraad energielabel A. In Nederland is dit gemiddeld bij 20% van de woningen het geval. Daarnaast heeft in Rheden 56% van de woningen energielabel D of lager, terwijl dit gemiddeld in Nederland bij 35% van de woningen het geval is. Zoals hieronder te zien scoren we qua energielabels in Rheden ook ten opzichte van de subregio laag.



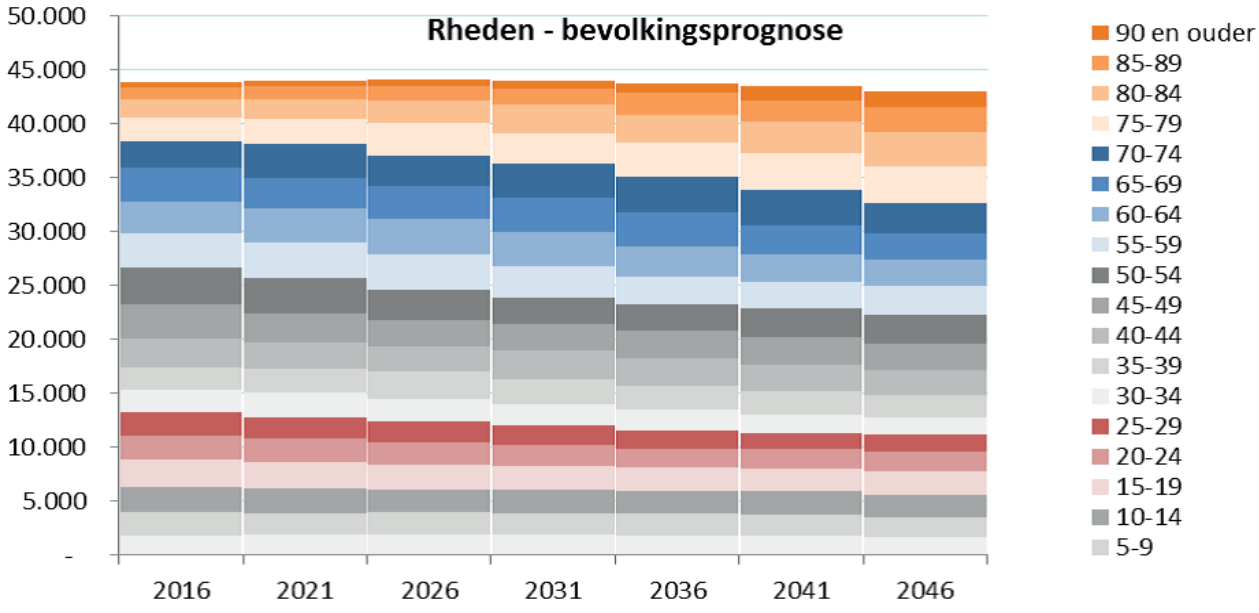
Afbeelding 12: Woningen met een laag energielabel in de regio. (Bron: BAG gemeenten, energieatlas)

Vergrijzing is al in volle gang, ontgroening valt mee

In Rheden wonen veel ouderen, maar de vergrijzing zet nog even door. Het aantal 65-plussers zal de komende 20 jaar toenemen van 26% naar 32%. Nu zijn er 11.400 65-plussers en in 2040 zijn dit er 14.000. De sterkste groei zit in het aantal 75-plussers. Deze groep is vaak minder mobiel en heeft vaker zorg nodig, waardoor aanpassingen van de woning of verhuizing noodzakelijk zijn. Het aantal kinderen en jongeren (<20 jaar) neemt nauwelijks af. In de leeftijd 20-30 jaar wordt wel een lichte afname verwacht. Ook de overige leeftijdscategorieën (30-65 jaar) zullen iets kleiner worden.



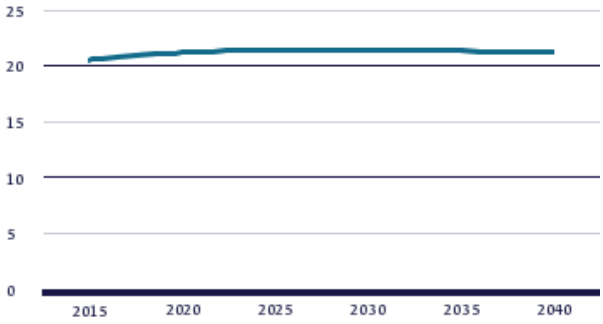
Afbeelding 13: Aandeel 75-plussers in de regio. (Bron: CBS, Waarstaatjegemeente)



Afbeelding 14: Bevolkingsprognoses gemeente Rheden

Het aantal kleine huishoudens neemt toe

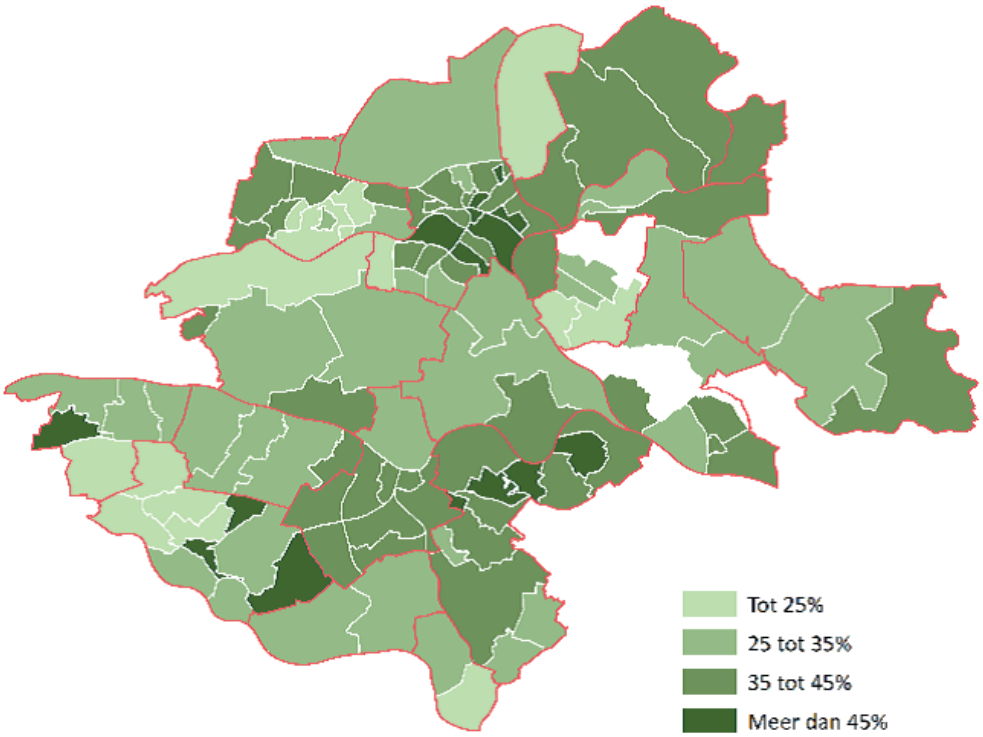
Het is een landelijke trend dat het aantal kleine huishoudens steeds meer toeneemt. Dit heeft te maken met de vergrijzing, maar ook met jongeren, die later aan een vaste relatie beginnen. Ook in Rheden is te zien dat het aantal huishoudens de komende jaren nog zal toenemen. Dit zullen met name 1- en 2 persoonshuishoudens zijn.



Afbeelding 15: Huishoudensprognoses x1000 (Bron: Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant))

Rheden kent relatief veel huishoudens met lage inkomens

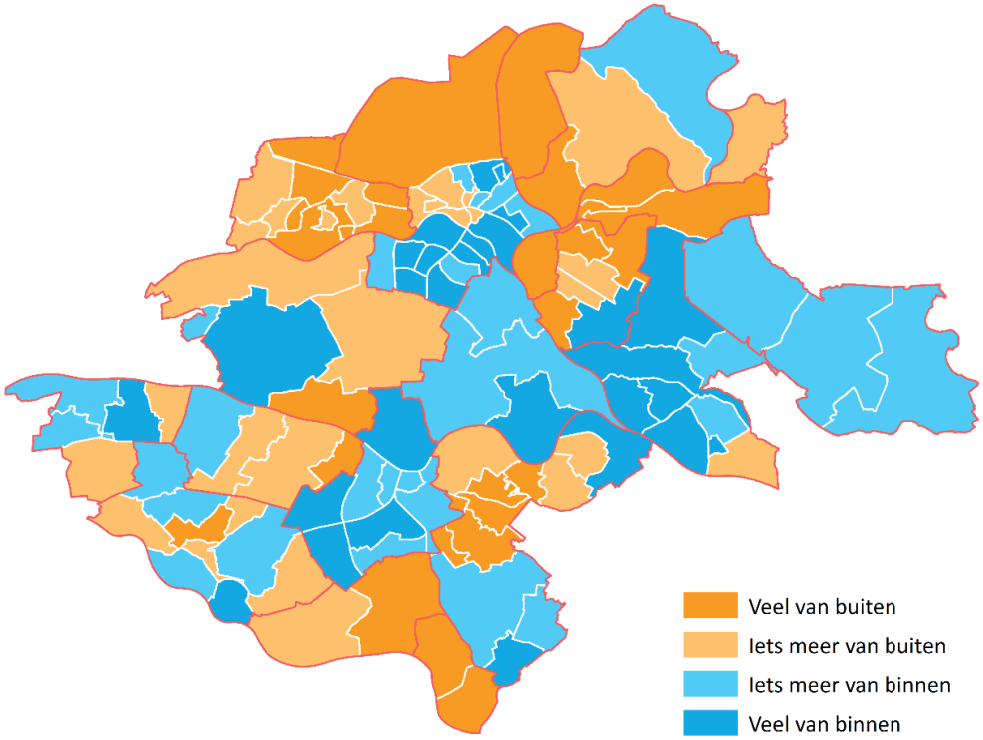
Rheden kent relatief veel huishoudens met lage inkomens. In Rheden heeft 9% van de inwoners een inkomen van 100% tot 150% van het minimumloon. Ter vergelijking, in Renkum is deze groep 7%. In Overbetuwe en Lingewaard is deze groep 6%. Wanneer we kijken naar het aandeel aan inkomens tot €38.035 (zie afbeelding 16) zien we dat dit in Rheden een relatief hoog percentage betreft, zo'n 35 á 45%.



Afbeelding 16: Aandeel lage inkomens in de regio (tot €38.035) (Bron: CBS, waarstaatjegemeente)

Velp trekt meeste mensen van buiten de regio

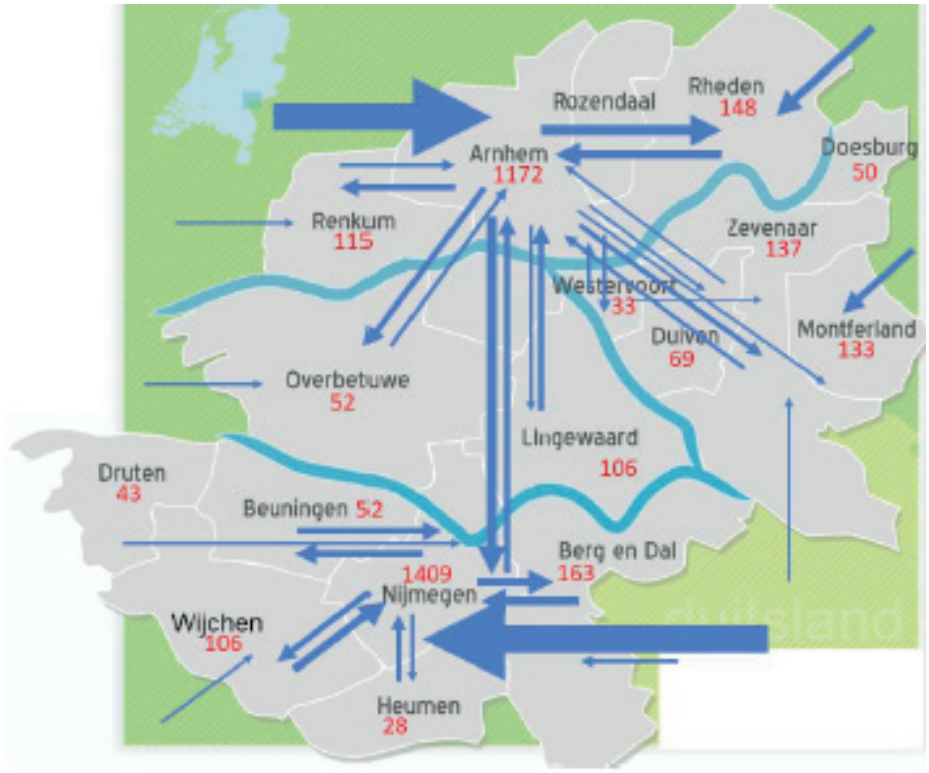
In de gemeenten Arnhem en Nijmegen zien we veel verhuizingen binnen de regio. Ook in De Liemers en in delen van de Betuwe zien we verhoudingsgewijs veel verhuizingen binnen de regio. Kernen als Oosterbeek, Doorwerth, Rozendaal, Velp, Westervoort, Beek, Berg en Dal en Malden trekken veel vestigers van buiten de regio. Dit zijn in belangrijke mate ook kernen met een aanbod van duurdere koopwoningen. Leefstijl is hierbij een verklarende factor.



Afbeelding 17: Verhuisbewegingen binnen de regio (Bron: CBS microdata)

In sociale huursector meeste verhuizingen binnen de regio

In de sociale huursector verhuizen veel mensen binnen onze gemeente (46%). Tussen Arnhem en Rheden vinden ook veel verhuisbewegingen plaats, waarbij er ongeveer evenveel mensen van Arnhem naar Rheden verhuizen als van Rheden naar Arnhem. Ten opzichte van de andere gemeenten in de regio, komen er vrij veel nieuwe huurders van buiten de regio (18%).



Afbeelding 18: Verhuisbewegingen sociale huur (Bron: Rapportage woonruimteverdeling Entree 2019)

Bijlage 4: Ontwikkelingen rondom wonen

Er is sprake van woningnood in Nederland, het klimaat verandert ongekend snel en we hebben te maken met stikstofproblematiek en het coronavirus. Deze ontwikkelingen, die van invloed zijn op het woonbeleid, worden in deze bijlage uitgebreid beschreven.

Krapte op de woningmarkt

Het woningtekort in Nederland is begin 2020 opgelopen tot 315.000 woningen. Ook in de regio Arnhem-Nijmegen is er een groot tekort. De verwachting is dat dit tekort de komende jaren nog zal toenemen, omdat er meer huishoudens bij zullen komen. Dit zijn met name kleine huishoudens (1- en 2-persoons huishoudens). In onze regio zijn er 35.000 extra woningen nodig de komende 10 jaar. Het tekort zorgt ervoor dat de huur- en koopprijzen hoog zijn. Ook in de sociale huursector zien we het aantal verhuringen afnemen en het aantal actief woningzoekenden toenemen. Het wordt voor veel mensen steeds moeilijker om een woning te vinden die past bij hun voorkeuren en budget. Overheden, marktpartijen en woningcorporaties doen hun best om meer woningen te bouwen, maar bouwtrajecten kosten veel tijd en de voortgang is afhankelijk van veel ontwikkelingen. Momenteel hebben we te maken met verscherpte regelgeving rondom stikstof en pfas. Ook in Rheden staan veel projecten in de startblokken. Zo zijn er plannen voor een groot aantal woningen op het ziekenhuisterrein in Velp. Daarnaast zijn er veel kleinere plannen waar aan gewerkt wordt. Om het woningtekort terug te dringen zetten we in op versnelling. Door afspraken in de Woondeal werken we samen met Rijk, Provincie en regiogemeenten aan het versneld realiseren van woningbouw.

Enorme duurzaamheidsopgave

We staan in Nederland voor de grote opgave van de energietransitie. Het verbruik van energie uit fossiele brandstoffen zal drastisch omlaag moeten en we moeten meer duurzame energie gaan opwekken. Hierover zijn afspraken gemaakt in het Klimaatakkoord van Parijs. In de provincie Gelderland werken we aan een CO2 reductie van 55% in 2030. Daarnaast moet ten minste 32% van onze energie hernieuwbaar zijn. De verduurzaming van de woningvoorraad is hiervoor essentieel.
Daarnaast hebben we steeds vaker te maken met weersextremen, waarop de woonomgeving moet worden aangepast. En de natuur heeft het zwaar, er is een drastische afname van soorten en diversiteit. Flora en fauna moeten beschermd worden en de ruimte krijgen.

Coronacrisis

Sinds het begin van 2020 heeft de wereld te maken met een pandemie. Het Coronavirus legt voor langere tijd het normale dagelijkse leven grotendeels stil. Dit heeft enorme gevolgen voor de economie en waarschijnlijk ook voor de woningmarkt. De verwachting is dat het tekort op de woningmarkt nog sterker zal oplopen. Vanzelfsprekend zullen wij deze ontwikkelingen blijven volgen en waar nodig inspelen op de veranderende omstandigheden.

Bijlage 5: Richtlijnen levensloop- en rolstoelgeschikte woningen

Levensloopgeschikte woonruimten

1. Goed bereikbare entree

a. De entree van de woonruimte dient goed bereikbaar te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/ bezoeker die gebruik maakt van loophulpmiddelen de woning goed moet kunnen gebruiken:

b. De toegangsroute naar een woning dient verhard en voldoende stroef te zijn

c. Breedte van de toegangsroute dient groter dan 900 mm te zijn

d. Hoogteverschil dient kleiner dan 250 mm te zijn, te overbruggen met helling niet steiler dan 1:12

e. De toegangsroute naar een woongebouw dient verhard en voldoende stroef te zijn

f. Breedte van de toegangsroute groter dan 1200 mm

g. Hoogteverschil tussen 250 en 500 mm, te overbruggen met een helling niet steiler dan 1:12

h. Hoogteverschil vanaf openbare weg mag niet meer zijn dan 500 mm

i. Bij appartementen dient een lift aanwezig te zijn voor woonruimten die niet op de begane grond liggen.

j. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1200 x 1200 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde minimaal 1200 m breed en 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.

2. Indeling

Alle primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) dienen op één bouwlaag te liggen. Als er verblijfsruimten op meer dan één bouwlaag liggen, zijn ze onderling verbonden door een veilige trap. Als de primaire ruimten (woonkamer, keuken, toilet, hoofdslaapkamer en badkamer) op meer dan één bouwlaag liggen, moet tevens de mogelijkheid aanwezig zijn om een traplift aan te brengen.

3. Drempels en draaicirkels

a. In de woonruimte zijn lage (max. 20 mm) of geen drempels. Dat geldt ook voor de toegangsdeuren tot de woonruimte of het woongebouw (in het geval van appartementen e.d.).

b. Als dat laatste niet mogelijk is, dienen hogere drempels door een hellingbaan te worden overbrugd.

c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1200 mm mogelijk is.

d. In het geval van een afzonderlijk toilet dient de toegangsdeur bij voorkeur haaks op de lengterichting van de toiletpot te staan.

4. De vertrekken

a. Voor alle vertrekken geldt dat alle deurposten minimaal 750 mm breed zijn.

b. Een woonruimte van minimaal 19 m^2 en een breedte van minimaal 3,30 m, ruimte voor zitten

en eten, voldoende vrij uitzicht.

c. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 x 1200 mm, met de bereikbaarheid conform punt 1c.

d. Een open of gesloten keuken met een aanrechtlengte van bij voorkeur 2400 mm en een vrije ruimte achter het aanrecht van minimaal 1200 mm diep.

e. Een hoofdslaapruimte van minimaal 10 m^2, een breedte van minimaal 2700 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobe kast van minimaal 800 mm.

f. Een badruimte met een bij voorkeur drempelloze douche, wastafel en toilet, en antislipvloer.

5. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:

a. De aanwezigheid van een intercom/videofoon.

b. Een goede verlichting in de hal, trappenhuizen, bergingen, enz.

c. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare entree.

d. Een goed voor rollatorgebruikers bereikbare berging.

e. Bij de entree van het woongebouw een vrije ruimte aan de buitenzijde van minimaal 1500 mm x 1500 mm, op waterpas niveau.

f. In de entreehal een vrije ruimte van 1500 mm x 1500 mm excl. een vaste zitplaats voor 2 personen

g. Een lift met een binnenbreedte van minimaal 900 mm breed en 1300 mm diep, met schuifdeur of automatische deur.

h. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1200 mm breed.

i. Licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 800 mm breed en drempelloos dan wel met een lage drempel.

j. Een stalling en oplaadpunt voor een scootmobiel.

6. In de woonruimte dient voldoende comfort (binnenklimaat) te zijn. Indien sprake is van een woongebouw dient dit gebouw voldoende veiligheid (sociale veiligheid, valveiligheid) binnen en buiten de woonruimte te bieden.

7. Corporaties kunnen overeenkomstig certificaat A (rollatorgeschikt) van het Handboek WoonKeur Bestaande Bouw aanvullende eisen stellen.

Rolstoelgeschikte woonruimten

Naast de hierboven voorschriften voor levensloopgeschikte woningen gelden voor rolstoelgeschikte woonruimten de volgende aanvullende voorschriften:

1. Goed bereikbare entree

a. De bezoekbaarheid van de woning dient goed te zijn, dat wil zeggen dat een bewoner/bezoeker die gebruik maakt van een rolstoel de woning goed moet kunnen gebruiken.

b. Aan de buitenzijde van de voordeur dient een vrije ruimte van minimaal 1500 mm x 1500 mm te zijn, op waterpas niveau. Aan de binnenzijde eveneens minimaal 1500 mm x 1500 mm diep met ruimte voor een garderobe.

2. De vertrekken

a. Een privé buitenruimte (balkon, terras) van minimaal 2000 mm x 1500 m.

b. Een hoofdslaapruimte van minimaal 12 m^2, een breedte van minimaal 3000 mm, een vrije bewegingsruimte aan minimaal één lange zijde van een tweepersoonsbed en naar een garderobekast van minimaal 900 mm;

c. De afmetingen van de keuken, hoofdslaapkamer en badkamer dienen zodanig te zijn dat een draaicirkel van 1500 mm mogelijk is.

d. Het aanrecht dient onderrijdbaar en nastelbaar te zijn voor iemand in een rolstoel.

e. Een badruimte met extra ruimte in voor de grotere draaicirkel van een rolstoel en extra parkeerruimte naast closet en douchezitje.

f. Wanneer sprake is van drie of meer slaapkamers een apart tweede toilet van minimaal 1100 mm x 850 mm.

3. In het geval van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen alle deuropeningen mini maal 850 mm breed en drempelloos te zijn. Indien dit niet anders kan, dient een drempel maximaal 20 mm hoog te zijn.

4. Indien sprake is van een woongebouw (zoals bij appartementen) dienen de volgende voorzieningen te worden getroffen:

a. Een goed voor rolstoelgebruikers bereikbare berging met een bergingsgang van minimaal 1100 mm breed.

b. Verkeersruimten (gangen, galerijen e.d.) van minimaal 1500 mm breed.

c. Bij voorkeur licht of elektrisch bedienbare deuren van minimaal 850 mm breed en drempelloos.

Bijlage 6: Begrippenlijst

Actieve zoektijd	Tijd van reageren totdat er een woning wordt aangeboden en geaccepteerd.
Appartement	Een appartement is een woning in een groter gebouw, zoals een flat. Een appartement is de benaming voor een woning van één verdieping.
Beschermd wonen	Beschermd wonen is een regeling voor iedereen die niet meer zelfstandig kan wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek. Wanneer ambulante hulp aan huis (begeleid wonen) niet voldoende is, wordt door beschermd wonen een kamer aangeboden in een instelling of wooninitiatief.
Blijverslening	Een specifieke lening binnen de gemeente Rheden waardoor inwoners tegen gunstige voorwaarden geld kunnen lenen voor het levensloopgeschikt maken van de woning.
BREAAM	BREEAM is de Building Research Establishment (BRE) Environmental Assessment Method. Dit is een duurzaamheidskeurmerk voor het realiseren van duurzame gebouwen met minimale milieu impact.
Circulaire economie	Een economisch systeem van gesloten kringlopen waarin grondstoffen, onderdelen en producten hun waarde zo min mogelijk verliezen, hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt.
Decentralisatie	In 2015 zijn er taken vanuit de Rijksoverheid naar de gemeente gegaan. Het gaat dan voornamelijk om taken op het gebied van Wmo, jeugdzorg en participatie. Het overhevelen van taken van een hogere overheid naar een langere overheid heet decentralisatie.
Doorstromers	Een doorstromer laat een zelfstandige huur- of koopwoning achter als hij verhuist.
Dure huur	Een huurwoning met een maandelijkse huurprijs van meer dan €950.
Dure koopwoning	Een koopwoning met een waarde van meer dan €300.000.

Duurzaamheidslening	Een specifieke lening binnen de gemeente Rheden, die inwoners in staat stelt tegen gunstige voorwaarden een lening af te sluiten voor het verduurzamen van de woning.
Eengezinswoning	Een woning zonder boven- of benedenburen. Hieronder vallen vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap woningen en rijwoningen.
Energie-index	De Energie-Index is een vrijwillig instrument waarmee men de energieprestatie van een woning kan berekenen. Op basis van de Energie-Index kan een energielabel worden bepaald.
Energy Service Company (Esco)	In essentie is een ESCo een bedrijf dat het energiebeheer van een gebouw voor langere periode overneemt, investeert in energiebesparende maatregelen en al het onderhoud pleegt. In een zogenoemd prestatiecontract wordt vastgelegd dat de ESCo verantwoordelijk is voor het behalen van energiebesparingen en een beter comfort voor de gebruiker.
Extramuralisering	Extramurallisering is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar ieman dopgenomen wordt) gelijkwaardige zorg aan te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg).
Goedkope koopwoning	Een koopwoning met een waarde van maximaal €200.000.
Harde plannen	Woningbouwplannen die op de planningslijst staan, waarover de gemeenteraad al een besluit heeft genomen.
Herstructurering	Het ontwikkelen van een gebied om de woonkwaliteit te verbeteren. Dit kan door het opknappen van woningen of door sloop en nieuwbouw.
Hittestress	Door stedelijk land- en materiaalgebruik (veel wegen en gebouwen, minder groen en water) blijft de warmte er langer hangen en blijft de temperatuur hoger dan in het omringende landelijk gebied. Dit heeft effecten op de gezondheid van de inwoners.
Huurdersvereniging	Vereniging van personen die in een bepaalde buurt of een bepaald complex een woning huren en gezamenlijk opkomen voor hun belangen; belangenvereniging voor huurders.
Klimaatadaptatie	Het aanpassen van de bebouwde omgeving om beter te kunnen inspelen op het veranderende klimaat.
Levensloopgeschikt maken	Het aanpassen van een woning zodat deze geschikt is voor bewo-

	ning door een senior. Er wordt onderscheid gemaakt tussen volledig levensloopgeschikt waarbij alle voorzieningen op één verdieping liggen en gedeeltelijk levensloopgeschikt waarbij er gebruik kan worden gemaakt van bijvoorbeeld een traplift.
Liberalisatiegrens	De bovengrens voor het ontvangen van huursubsidie. Jaarlijks wordt dit bedrag vastgesteld. Voor 2020 is de grens vastgesteld op €737,14.
Magic Mix	Het laten samenwonen van verschillende doelgroepen in één gebouw of complex met het oog op het vergroten van de samenredzaamheid. Het meest voorkomend is de magic mix van senioren en starters.
Meettijd	De meettijd is voor Entree van belang bij de toewijzing van woningen. In de regel krijgt diegene met de hoogste meettijd de woning toegewezen. Voor starters is de meettijd de periode na de inschrijving, voor doorstromers is de meettijd de woonduur van de huidige woning.
Middenhuur	Huurwoningen met een huurprijs tussen de €650 en €1.000 euro per maand.
Middeldure koopwoning	Een koopwoning met een koopbedrag tussen de €200.000 en €300.000.
Mijn huis mijn toekomst	Een subsidieregeling in de gemeente Rheden waarbij inwoners subsidie kunnen ontvangen voor het levensloopgeschikt maken van hun woning.
Mutatiegraad	Het aantal verhuizingen in verhouding tot de omvang van het woningbestand.
Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	Garantiestelling voor een hypotheek die de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen onder bepaalde voorwaarden afgeeft. De geldverstrekker loopt daardoor geen risico meer en hanteert dan een (iets) lagere hypotheekrente.
Natuurinclusief	Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.
Nul op de meter lening	Een lening grotendeels gelijkwaardig aan de duurzaamheidslening, maar dan voor bedragen hoger dan €25.000.

Ondermijning	De vermenging van de onderwereld en de bovenwereld, de sluipende bedreiging van de integriteit van openbaar bestuur, overheidsambtenaren en bedrijfsleven, bedreigde bestuurders en ambtenaren, afpersingspraktijken etc.
Particuliere huur	Huurwoningen welke niet in het eigendom zijn van een woningcorporatie.
PFAS	De afkorting PFAS staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. Dit zijn door de mens gemaakte stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen, welke in grote hoeveelheden schadelijk zijn voor de mens en milieu.
Plancapaciteit	De woningbouwprojecten welke bekend zijn bij de gemeente en zijn opgenomen op de planningslijst.
Planningslijst	Een lijst met woningbouwprojecten welke op de middellange termijn zullen worden gerealiseerd in de gemeente.
Prestatieafspraken	Jaarlijkse afspraken tussen de gemeente, de woningcorporatie en de huurdersvereniging over hetgeen zij dat jaar gezamenlijk willen bereiken.
Regionale woningmarktanalyse	Een onderzoek dat eens per 2 á 3 jaar wordt uitgevoerd. Het onderzoek geeft richting aan de beleidsvorming voor de middellange- en lange termijn.
Slaagkans	De kans dat diegene die reageert op een beschikbare woning deze woning ook krijgt toegewezen.
Sociale huursector	Alle huurwoningen onder de liberalisatiegrens.
Starters	Iemand die voor het eerst een zelfstandige woning gaat huren/kopen.
Stikstof	Stikstof (N2) is een kleur- en reukloos gas. Bepaalde scheikundige verbindingen van stikstof (stikstofmoxide en ammoniak) zijn in grote hoeveelheden schadelijk voor mens en milieu.
Subregionale Woonagenda	Een beleidsdocument waarin de gezamenlijke afspraken staan die de gemeenten in de subregio zijn aangegaan voor bepaalde tijd.
Tiny houses	Een tiny house is een volledig uitgeruste woning, met een oppervlakte dat niet groter is dan 50 m^2. Een tiny house is op duurzame

	wijze gebouwd en is bedoelt om het hele jaar door bewoond te worden.
Toekomstbestendig wonen lening	Een nieuw op te stellen lening waarin de blijverslening, duurzaamheidslening en nul op de meter lening worden opgenomen.
Transitievisie warmte	In de transitievisie warmte legt de gemeenteraad een realistisch tijdspad vast waarop wijken van het aardgas gaan.
Vergrijzing	Vergrijzing is een term voor het steeds ouder worden van een bevolking. Het gaat om het aandeel ouderen in de bevolking dat stijgt, waardoor ook de gemiddelde leeftijd stijgt.
Verhuisketen	Een verhuisketen is een reeks op elkaar volgende verhuizingen door het realiseren van een nieuwe woning of doordat een bestaande woning vrijkomt.
Vroegsignalering	Vroegsignalering is het zo vroeg mogelijk signaleren van betalingsproblemen van inwoners.
Woning Waarderingsstelsel (WWS)	Woning Waarderingsstelsel, een systeem om via punten voor bijvoorbeeld oppervlakte, voorzieningen en omgeving (locatie) een maximale huurprijs voor een woning vast te stellen.
Woningabonnementen	Een maandelijks abonnement op energiebesparende maatregelen.
Woningcorporatie	Een woningcorporatie is een onderneming die zich bezighoudt met het bouwen, beheren en verhuren van woningen in de sociale huursector.
Woondeal	De woondeal is het startpunt van een langjarig partnerschap tussen regio, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.
Woonquote	De verhouding tussen de netto woonlasten en het netto besteedbaar inkomen.
Woonzorgcomplex	Instelling waar zorgbehoevenden kunnen wonen en daarnaast de nodige zorg ontvangen.
Zachte plannen	Woningbouwplannen die op de planningslijst staan, waarover de gemeenteraad nog geen besluit heeft genomen.

Bijlage 7: Bronnen

Blik op Middenhuur, Position Paper en MKBA voor middenhuur in de gemeente Rheden, Stec groep, oktober 2019

Coalitieakkoord 2018-2022 'Rheden geeft Energie', Gemeente Rheden 2018

Erfgoednota Rheden Verbindend Verleden 2017-2021, gemeente Rheden 2017

Klimaatprogramma, Gemeente Rheden 2019

Landelijke monitor studentenhuisvesting 2019, Kences, Ministerie BZK, ABF research, oktober 2019.

Nationale Woonagenda 2018-2021, Rijksoverheid 2018

Omgevingsvisie Buitengebied, gemeente Rheden 2019

Online encyclopedie, https://www.encyclo.nl/

Rapportage woonruimteverdeling Entree 2018 Woningmarktregio Arnhem Nijmegen, maart 2019.

Rijksdienst voor ondernemend Nederland, https://www.RVO.nl

Ruimte voor Goed Wonen 2018, Provincie Gelderland 2018

Startnotitie Woonvisie 2020-2026, Gemeente Rheden 2019

Structuurvisies, Gemeente Rheden

Subregionale woonagenda 2017, subregio Arnhem e.o. 2017

Veerkracht in het corporatiebezit, Infact Research, Circusvis, Rigo, Jan. 2020.

Veiligheidsmonitor gemeente Rheden 2017; Hoe veilig is Rheden?, I&O Research, juni 2018.

Visie Wonen, Welzijn en Zorg, Gemeente Rheden 2016

Woningmarktonderzoek 2019, Regio Arnhem-Nijmegen, Companen 2019.

www.klimaatplein.nl

Gemeente Rheden / Gemeentehuis Hoofdstraat 3 / 6994 AB De Steeg / postbus 9110
6994 ZJ De Steeg / (026) 4976911 / gemeentehuis@rheden.nl / www.rheden.nl

Gemeente Rheden / 2020