Oriënterende raadsvergadering woonvisie en uitvoeringsstrategie woningbouw

3 oktober 2023

gemeente Rheden

Agenda

1. Welkom en inleiding door wethouder Gea Hofstede
2. Actualisatie van de woondeal (Mira Jansen)
3. Uitvoeringsstrategie woningbouw (Claudia Swart)
4. Vivare over het toevoegen van sociale huurwoningen in nieuwbouw (Alfred van den Bosch/ Karin Witkamp)

Actualisatie Woonvisie 2020-2026 Samen Wonen in Rheden

3 oktober 2023

gemeente Rheden

Waarom deze actualisatie

- **Woningbehoefteonderzoek 2022-2024 groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen**
- **Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen**
- **Woonzorgvisie gemeente Rheden 2023**
- **Woonwagenbeleid gemeente Rheden 2023**
- **Verbinding met de omgevingsvisie**

Wat is er al gedaan sinds 2020

- **Veel projecten met 70% betaalbare woningen**
- **Start wooncoach ter bevordering van de doorstroming**
- **Doelgroepenverordening is vastgesteld en wordt gebruikt.**
- **Zelfbewoningslicht is vastgesteld en wordt meegenomen in nieuwe contracten.**
- **Onderzoek CircusVis (leefbaarheid) heeft geleid tot actie in Dieren-Stenfert**

Wat doen we niet

- **De woonvisie is voor woonbeleid, beleid vanuit andere werkvelden wordt naar verwezen.**
- **Geen extra criteria voor woningbouw (wel aansluiten op bestaand beleid)**



Wat hebben we geactualiseerd

- Veel cijfers
- Verwijzingen naar beleid (ook vanuit andere beleidsterreinen)
- Beleid dat is vastgesteld op het gebied van wonen na 2020 (woondeal, woonzorgvisie, woonwagenbeleid)
- Meer flexibiliteit in de volkshuisvestelijke criteria

Duurzaamheid

- **We richten ons als gemeente met name op bewustwording, richtlijnen en inspanningsverplichtingen.**
- **We volgen de regionale lijn hierin om samen met regio sterk te staan.**
- **Geen nieuwe harde criteria om de woningbouw niet te belemmeren**



Duurzaamheid

- **We vragen bij nieuwbouw om maatregelen te nemen in verband met de aanwezigheid van bedreigde of beschermde soorten die de lokale biodiversiteit verhogen. In de Beleidsnota Biodiversiteitsplan 2022-2032 wordt hier verder op ingegaan.**
- **Als richtlijn voor nieuwbouw projecten geven wij mee, de landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving.**
- **We streven naar de toepassing van de vuistregel 3-30-300 om gezondheid en welzijn in onze bebouwde omgeving met stadsgroen te bevorderen, 3 bomen, 30% bladerdak, 300 meter tot een groene koelteplek.**

Criteria nieuwbouw

- **Woningen zijn minimaal 45m2 GO (dit was 70 m2 voor Velp en 60 m2 in de andere kernen)**
- **Woningen hebben minimaal 1 aparte slaapkamer**
- **Alle appartementen zijn levensloopgeschikte nultredenwoningen. (dit was alle woningen zijn levensloopgeschikt)**
- **30% sociale huur in projecten vanaf 30 woningen (min. 30% sociaal, 40 % middelduur en 30% duur) over alle woningbouwprojecten**
- **70% betaalbare woningen in projecten vanaf 10 woningen (sociale huur, middeldure huur en koop) en 30% duur (huur of koop)**
- **Ruimtelijke en planeconomische toets op aantal woningen**

30% sociale huur (woondeal)

- **Dit geldt over alle nieuwbouwplannen van de gemeente Rheden, dit hoeft niet per project.**
- **Hoe zorgen we voor 30% sociale huur over alle plannen:**

  - Plannen met meer dan 30% tot wel 100% sociale huur;

  - Onderzoek naar vereveningsfonds.



gemeente Rheden

Vragen?

- **Deelt de raad de raad de uitgangspunten:**

  - Geen nieuwe volkshuisvestelijke criteria toevoegen die de woningbouw kunnen belemmeren;

  - Meer flexibiliteit in volkshuisvestelijke criteria om bouwplannen meer haalbaar te maken/ krijgen.

Uitvoeringsstrategie woningbouw

Uitvoeren woondeal

gemeente Rheden

Doel van de uitvoeringsstrategie

- **Woningbouwopgave tot 2030: 1.675 woningen (afspraken uit woondeal 810, en zoveel meer als mogelijk)**
- **Woningbouwopgave van 2030 tot 2040: 1.390 woningen**
- **Doel van de uitvoeringsstrategie is voorkomen vertraging/ versnellen woningbouwopgave om doelstellingen te halen/woningbouw in realisatie te nemen**

Wat hebben we gedaan?

- **Inventarisatie projecten tot 2030 en daarna (knelpunten benoemen)**
- **Interviews intern: projectleiders, inhoudelijke disciplines zoals duurzaamheid, mobiliteit, etc.**
- **Interviews extern: woningcorporaties en marktpartijen**
- **Verslagen interviews en bevindingen verzamelen**
- **Bevindingen delen: vanuit bevindingen naar aanbevelingen voor uitvoeringsstrategie**
- **Versnellingsteam vanuit gemeente samenstellen**

Inventarisatie projecten

- **Projectenlijst is doorgenomen en knelpunten per project in kaart gebracht**
- **Prioritering/focus kan worden aangebracht o.b.v.:**
  - Bijdrage aan woningbouwprogramma
  - Inzet van ambtelijke capaciteit
  - Voldoen aan bestaand beleid; Woonvisie, Doelgroepenverordening, etc.
  - Omgeving: hoe ligt het project in de omgeving, zijn er veel/weinig bezwaren te verwachten
  - Samenwerking met marktpartijen/woningcorporaties (ervaringen over en weer)
  - Organisatorische aspecten
  - Financiële haalbaarheid project
  - Score project op duurzaamheidsaspecten en ander gemeentelijk beleid (bijv. erfgoed)

Aandachtspunten bij projecten

- Eigen gronden gemeente inbrengen voor versnellen; inzet capaciteit daarop
- Nieuwe kansen sonderen voor potentiële locaties voor opgave tot 2030 en daarna
- Bepalen goede aanpak mogelijke transformatie van Haveland als potentiële locatie voor opgave na 2030
- Woningbouwopgave tot 2030 is kwetsbaar; groot deel opgave is neergelegd in IJsseldistrict
- Nabijheid N2000 gebieden maakt zoektocht potentiële locaties lastig

Bevindingen gerubriceerd

- **Proces en organisatie**
- **Inzet ambtelijke capaciteit**
- **Samenwerking**
- **Toepasbare instrumenten (gemeentelijk beleid: Woonvisie, nota grondbeleid)**

Proces en organisatie

- **Integrale afweging binnen de organisatie**
- **Helder opdrachtgeverschap nodig, zowel ambtelijk als bestuurlijk**
- **Heldere en uniforme projectaanpak (bijv. gebruik formats en protocollen), projectmatig werken**
- **Omgevingsmanager nodig als onderdeel projectteam: voor participatietraject**
- **Stapelen van ambities: goed afwegingskader nodig, locatie specifiek**

Inzet ambtelijke capaciteit

- **Keuzes nodig, gegeven aanwezige ambtelijke capaciteit**
- **Coördinatie van de inzet op projecten (vooral verdeling inhoudelijke disciplines)**
- **Prioritering van projecten is van belang; wat doen we wel/niet, heldere keuzes daarin maken (kleinere projecten temporiseren bijv.)**
- **Effectievere inzet en meer efficiëntie noodzakelijk (relatie met inrichten projecten/organisatie)**
- **Ambitie versus capaciteit en doorzettingsmacht**

Samenwerking

- **Samenwerking tussen verschillende partijen vraagt aandacht**
- **Bestuurlijk en ambtelijk meer focus nodig, urgentie moet gevoeld worden**
- **Belemmeringen vanwege bezwaar en beroep: participatie/samenwerking aan de voorkant**
- **Aandacht blijven houden voor goede samenwerking met marktpartijen (versnelt de opgave)**
- **Hoe wordt samenwerking marktpartijen beïnvloed als marktpartijen "te veel" betaald hebben**

Instrumenten/inzet beleid

- **Actualisatie woonvisie op onderdelen als uitkomst bevindingen verschillende partijen (wens om kleiner te bouwen versus eis minimale omvang in beleid)**
- **Afwijken bestaand beleid kan leiden tot vertraging/stagnatie (college niet akkoord bijv.): afwegingskader als oplossing**
- **Nota grondbeleid: dit beleid is van 2019 en gaat uit van een faciliterend grondbeleid. Regie (eigendom) kan leiden tot versnellen, dan meer actief grondbeleid nodig (addendum grondbeleid)**
- **Beleid versus uitvoerbaarheid/haalbaarheid: voorbeeld mobiliteit/parkeervoorzieningen binnenstedelijk**
- **Doorstroming belangrijk punt; hoe bereik je dat/is dat vast te leggen in beleid?**

Vervolg

- **Benoemde concrete acties verder brengen**
- **Inrichten versnellingsteam (VT) voor implementatie acties (wonen, RO, coördinatie en lijnorganisatie)**
- **Kwartiermaker vervolgproces (tijdelijk, nieuwe vacature voor structurele oplossing)**
- **Monitoren en bijsturen waar nodig**
- **Overlegstructuur VT inrichten**
- **Ondersteuning bij projecten/projectleiders**
- **Opgave volkshuisvesting en realisatie woningbouw**
- **Dwarsverbanden tussen fysieke domein en sociaal domein: leefbaarheid als brede opgave**