

WONEN IN WIJCHEN

Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028

17 januari 2024

THUIS IN WIJCHEN



Bron: Henk Hulshof Fotografie (2023)

Voor u ligt de nieuwe woonvisie. Hierin geven we een blik op de toekomst van wonen in onze gemeente. De visie biedt een houvast voor de keuzes die we morgen en overmorgen moeten maken.

Naast de flinke nieuwbouwopgave is er ruime aandacht voor bestaande buurten en kernen. Zodat goed wonen in onze gemeente Wijchen mogelijk blijft, ook op de langere termijn. Met respect voor ieders wensen en mogelijkheden. Maar ook met respect voor de kwaliteiten die Wijchen en de omliggende kernen hebben. Zodat iedereen zich hier thuis blijft voelen.

Deze woonvisie is een vervolg op de woonvisie uit 2016. De koers van de vorige woonvisie houden we vast, en we sturen bij waar dat nodig is. De wereld om ons heen is de afgelopen tien jaar behoorlijk veranderd. Dat geldt ook voor onze woonwensen en behoeften.

We zijn niet over één nacht ijs gegaan. We hebben goed gekeken en geluisterd naar ervaringen en inzichten van onze inwoners en professionals. Met gevoel voor de kwaliteiten en het karakter van onze gemeente. Samen hebben we een beeld gevormd van onze toekomst. Met deze woonvisie nodig ik u uit om samen te blijven werken aan een mooie gemeente waarin goed wonen de norm is en waarin iedereen zich thuis voelt!

Geert Gerrits, wethouder Wonen
Januari 2024

INHOUD

02 THUIS IN WIJCHEN

06 SAMENVATTING

07 1. EEN NIEUWE WOONVISIE VOOR WIJCHEN

11 2. WONEN IN WIJCHEN

16 3. VIJF WOONOPGAVEN IN WIJCHEN

28 4. WERKEN AAN PRETTIG WONEN

40 5. MAATREGELEN EN STURING

47 BRONNENLIJST

WONEN IN WIJCHEN

De gemeente Wijchen is een prettige woongemeente voor jong en oud. Een gemeente waar onze inwoners in een groene omgeving met dorpse kwaliteit wonen, maar met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. We zetten ons voortdurend in om woningzoekenden de mogelijkheid te bieden hier prettig te (blijven) wonen.

Daar gaan we de komende jaren uiteraard mee door. Maar de grote opgaven rond wonen vragen ook om nieuwe keuzes en maatregelen. We zetten ons in om de bestaande woningvoorraad verder te verbeteren, en bouwen voldoende woningen voor verschillende doelgroepen.

SAMENVATTING

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

In deze samenvatting leest u de belangrijkste punten uit onze woonvisie zo beknopt mogelijk weergegeven. Deze punten vindt u in uitgebreidere vorm in hoofdstuk 4. In de andere hoofdstukken van de woonvisie schetsen we de context waarbinnen we dit beleid maakten, geven we een analyse van de woningmarkt, en benoemen we concrete maatregelen waarmee we de komende jaren aan de slag gaan.

RODE DRAAD

De rode draad in deze woonvisie is een verzameling uitgangspunten van waaruit wij aan een aangename woongemeente werken:

- **Kwaliteit staat in deze woonvisie voorop**. Kwaliteit van woningen (passend bij de behoefte en duurzaam), maar ook van de woonomgeving. We doen nu de goede dingen, om die kwaliteit ook voor de toekomst veilig te stellen.
- We hebben in deze woonvisie, met alle ambities die we hebben, altijd nadrukkelijk **aandacht voor de kwaliteit van de bestaande kernen en buurten**.
- Om aan de grote vraag naar woningen te kunnen voldoen en het groen in ons buitengebied te behouden, zoeken we naar **mogelijkheden voor inbreiding en transformeren**. Dit doen we altijd met aandacht voor de groene en dorpse kwaliteiten die we in de gemeente Wijchen gewend zijn.
- We werken aan **gevarieerde, gemengde buurten en kernen**, met woonmogelijkheden voor iedereen. Dat betekent dat we de juiste woningen op de juiste plekken toevoegen.
- We maken de komende jaren **tempo met het bouwen van woningen**, om het woningtekort terug te dringen.
- We zorgen ervoor dat we **in kunnen spelen op veranderingen in woonwensen en de woningmarkt**. Daarom maken we plannen die aanpasbaar zijn en sturen we bij wanneer dat nodig is.
- Woningbouw en het inrichten van de woonomgeving gaat op een **duurzame manier en is klimaatbestendig**. We houden rekening met de milieukwaliteit en samenstelling van het water- en bodemsysteem. Zo kan ons woonaanbod ook de komende decennia mee.
- De ontwikkelingen op de woningmarkt volgen elkaar snel op. Om deze veranderingen te ondervangen kiezen we ervoor een **stabiele koers** te varen: we weten waar we naartoe willen, en schalen onze inspanningen op of af wanneer de situatie daarom vraagt.

VISIE EN AMBITIES

Vanuit deze rode draad hebben we onze visie in vijf thema's onderverdeeld. Binnen deze vijf thema's werken we aan gerichte ambities. Deze ambities sommen we hier op. In hoofdstuk 4 kunt u deze uitgebreider teruglezen:



Ambitie 1: Een toekomstbestendige woningvoorraad

- Inzetten op verduurzaming van woningen
- Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving
- Mogelijkheden creëren voor woningaanpassingen
- Nieuwe woningen toevoegen in de bestaande voorraad



Ambitie 2: Nieuwe woningen, passend bij de behoefte

- Toevoegen van een divers woningaanbod: in ieder geval 2.060 woningen
- Sturen op een betaalbaar programma
- Bouwen aan kwaliteit
- Behouden betaalbaar aanbod
- Inspelen op een veranderende behoefte

Ambitie 3: Versnellen door slim samenwerken en prioteren

- Inzetten op 260 woningen per jaar
- Samenwerken met ontwikkelende partijen en de regio
- Flexwoningen toevoegen



Ambitie 4: Woonaanbod voor alle inwoners

- Passende woonmogelijkheden bieden voor alle doelgroepen
- Slim faciliteren van wonen en zorg/ ondersteuning
- Inzet op gemengde en gevarieerde buurten



Ambitie 5: Leefbare kernen en buurten

- Behouden en versterken van het groene, dorpse karakter
- Versterken van sociale cohesie
- Inzetten op toegankelijke kernen en buurten
- Woonomgeving aanpassen aan het klimaat van morgen

INLEIDING

1. Een nieuwe woonvisie voor Wijchen



Bron: gemeente Wijchen (2023)

INLEIDING

Het is prettig wonen in de gemeente Wijchen. Alverna, Balgoij, Batenburg, Bergharen, Hernen, Leur, Niftrik, Woezik en Wijchen bieden een veelzijdig woonaanbod voor diverse doelgroepen, en voorzieningen en natuur zijn altijd dichtbij. Tegelijkertijd zien we dat er veel uitdagingen op ons afkomen. Er is veel vraag naar extra woningen, de woningvraag verandert, een deel van de woningen moet worden verduurzaamd - om er maar een paar te noemen. Die uitdagingen maken dat we aan de slag moeten blijven om het wonen in Wijchen ook in de toekomst zo prettig mogelijk te maken. Daarvoor is een actuele woonvisie van groot belang. In de woonvisie schetsen we het beleid waarmee we als gemeente de komende jaren aan het thema 'wonen' werken.

We doen dit met de huidige woningvoorraad als vertrekpunt. Verreweg de meeste mensen zullen de komende jaren wonen in woningen die er nu ook al staan. De kwaliteit van die woningen (en de woonomgeving daaromheen) is over het algemeen erg goed. Toch zien we ook een aantal verbeterpunten om onze woningvoorraad nog beter te maken. De sterk gegroeide vraag naar woningen maakt het daarnaast noodzakelijk om meer woningen bij te bouwen. Daarbij is het een uitdaging om die extra woningen ook betaalbaar te maken en houden voor mensen met verschillende inkomens. Een belangrijke randvoorwaarde bij woningbouw is dat we kwaliteit toevoegen. Kwaliteit van de woningen, maar ook kwaliteit aan de openbare ruimte en de leefbaarheid van onze buurten en kernen.

Wonen in perspectief

Wonen is een centraal onderdeel van ons leven. We brengen het grootste deel van onze tijd in of om ons huis door. Omdat wonen zo centraal staat, is het ook onderdeel van veel andere facetten van gemeentelijk beleid. Het raakt aan de openbare ruimte, zorg, parkeren, leefbaarheid, mobiliteit, groen, enzovoorts. We stelden deze woonvisie daarom op in samenspraak met verschillende andere beleidsterreinen. Waar nodig en relevant verwijzen we in deze woonvisie naar aanpalend beleid. In hoofdstuk 2 staan we uitgebreider stil bij de lokale, regionale en landelijke beleidsmatige context waarin deze woonvisie tot stand kwam.

Proces

Deze woonvisie is in samenwerking met onze woonpartners opgesteld. Wij hebben als gemeente veel baat bij de kennis en ervaringen van onze partners en inwoners. Werken aan (blijvend) fijn wonen in onze kernen doen we samen. Het gesprek over de opgaven, kansen en ambities voor wonen in Wijchen voeren wij vaker met onze inwoners. Bij het opstellen van deze woonvisie hebben we dan ook gebruikgemaakt van de waardevolle input die onze inwoners en woonpartners eerder hebben gebracht tijdens bijvoorbeeld de Dorpentoer, de Toekomsttafel Wonen en in een online vragenlijst in het kader van het *Strategisch kompas Wijchen2035*. In april 2023 zaten we opnieuw met onze samenwerkingspartners en onze inwoners aan tafel in het kader van deze nieuwe woonvisie. Op 13 april 2023 gingen we met woningcorporaties, huurdersvertegenwoordiging, makelaars en projectontwikkelaars in gesprek over opgaven en ambities, maar ook over ieders rol en verantwoordelijkheid op het gebied van wonen. Op 17 april 2023 spraken we met inwoners verder over welke keuzes zij zouden maken als ze in de schoenen van de gemeente

stonden. Eenzelfde soort gesprek voerden we met de gemeenteraad in mei 2023. Deze gesprekken vormden - samen met een feitelijke analyse van de woonopgaven in Wijchen - de basis voor dit nieuwe woonbeleid.

Leeswijzer

Deze woonvisie is als volgt opgebouwd: we beginnen in hoofdstuk 2 met het schetsen van de context: we gaan daarbij in op Wijchen in het algemeen en de beleidscontext waartoe deze woonvisie zich verhoudt. Hoofdstuk 3 - de analyse - vormt de achtergrond waarop we deze woonvisie baseren. We analyseren hier vijf belangrijke opgaven voor het wonen in onze gemeente. Hoofdstuk 4 schetst onze visie, en formuleert hieruit ambities waar we de komende jaren mee aan de slag gaan. In het uitvoeringsprogramma in hoofdstuk 5 zetten we de maatregelen die daarbij horen uiteen. Daarbij gaan we ook in op de samenwerking en rolneming die wij voor onszelf en onze woonpartners zien.



Figuur 1: Woonavond met inwoners (bron: RUIMTEVOLK, 2023)



Figuur 2: Woonavond met inwoners (bron: RUIMTEVOLK, 2023)



Figuur 3: Werksessie met woonpartners (bron: Gemeente Wijchen 2023)

CONTEXT

2. Wonen in de gemeente Wijchen



Bron: gemeente Wijchen (2023)

CONTEXT

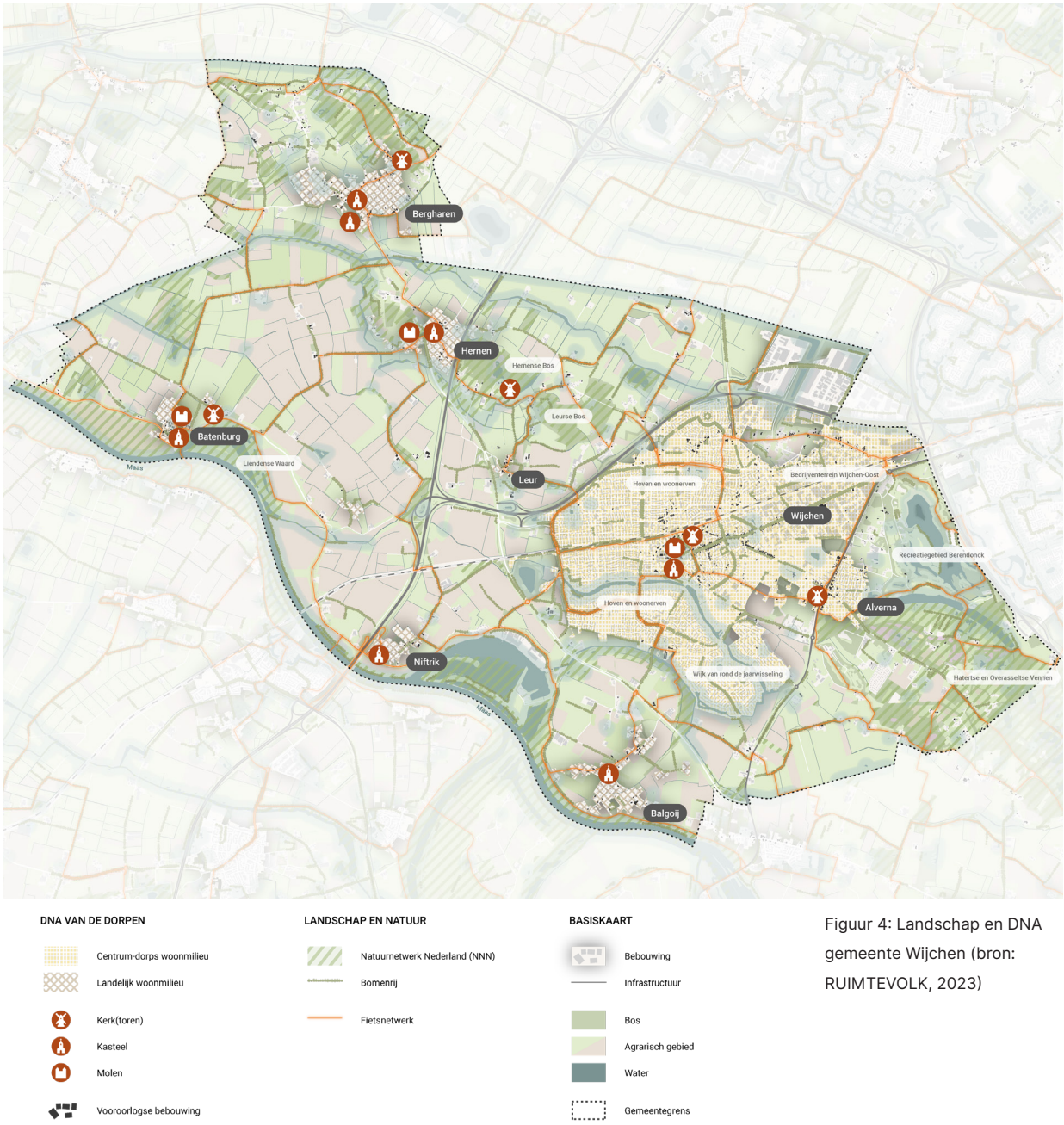
In dit hoofdstuk schetsen we de context waarin we deze woonvisie opstellen. We gaan hiervoor eerst in op de identiteit van de gemeente Wijchen. Vervolgens geven we een overzicht van (beleids)context waarbinnen deze woonvisie valt. Vanzelfsprekend kijken we naar het in 2022 opgestelde Strategisch Kompas voor Wijchen en de relatie met de concept-Omgevingsvisie, de binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen afgesloten Woondeal 2.0 en huisvestingsverordening, en de landelijke dynamiek en bijbehorende kaders en richtlijnen.

2.1 DNA VAN DE GEMEENTE WIJCHEN

Het is prettig wonen in Wijchen. We zijn een dorpse gemeente met stadse allure. Natuur en groen zijn altijd vlakbij, maar dat geldt ook voor veel voorzieningen. Zowel in onze gemeente zelf als in het nabijgelegen Nijmegen. Mensen met een kleine en grote portemonnee kunnen van oudsher in onze gemeente een goede woonplek vinden. Tegelijkertijd spelen er verschillende ontwikkelingen op de woningmarkt. De druk op de woningmarkt is groot en niet voor iedereen blijft wonen even betaalbaar. We zien de bevolkingssamenstelling en daarmee de woonbehoefte sterk veranderen: er komen meer kleine en oudere huishoudens, waardoor de vraag naar kleinere en andere typen woningen toeneemt. Ook verandert onze leefomgeving onder druk van bijvoorbeeld urgente klimaatopgaven. We hebben de afgelopen periode al fors ingezet om als gemeente samen met onze woonpartners deze ontwikkelingen zo goed mogelijk te begeleiden. In deze woonvisie houden we onze doelen en onze huidige inzet tegen het licht en actualiseren we waar nodig. Hierin staat Wijchen niet op zichzelf: we zijn onderdeel van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen waarin we met andere gemeenten samenwerken. Ook sluiten we met deze woonvisie aan op de landelijke dynamiek van nieuwe wet- en regelgeving die in deze nieuwe woonvisie eveneens vragen om een antwoord op lokaal niveau.

Gemeente Wijchen en het DNA van de kernen
Mensen wonen al eeuwen in het gebied dat we nu de gemeente Wijchen noemen. De gemeente Wijchen bestaat uit de kernen Alverna, Balgoij, Batenburg, Bergharen, Hernen, Leur, Niftrik, Woezik, Wijchen en diverse buurtschappen. Er zijn aanwijzingen dat de eerste bewoners hier al in de steentijd hun plek vonden. In de Romeinse tijd woonden er met name rijke Romeinen in de omgeving van Wijchen en Batenburg. De bewoning in de middeleeuwen is nog steeds te zien aan de

kastelen in Wijchen, Hernen en Batenburg. Hun lange geschiedenis zorgt ervoor dat onze kernen een sterk eigen karakter hebben. Daardoor hebben we een gevarieerd aanbod aan woningen en woonomgevingen. Wijchen is het dorpse centrum van onze gemeente. Binnen Wijchen is er een verscheidenheid aan woonwijken. Om het centrum heen liggen de naoorlogse wijken met hun hoven en woonerven. Aan de zuidkant van Wijchen was (voor Huurlingsedam) Kerkeveld de laatste grote uitbreiding van het dorp. De andere kernen in de gemeente hebben een landelijk karakter: ruim opgezet, met veel vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers. Deze plaatsen zijn vaak organisch gegroeid vanuit een historisch lint of een historische kern. Door hun kleine schaal is het landschap in de kern vaak duidelijk beleefbaar. Wonen in onze kernen betekent altijd groen en natuur nabij. Een ideaal landschap om vanuit je woonplek te recreëren. Bossen als het Bergharense Bos, Hernense Bos en Leurse Bos, en waterrijke gebieden als recreatiegebied Berendonck, de Maas en Hatertse en Overasseltse Vennen worden afgewisseld met agrarische landschappen.



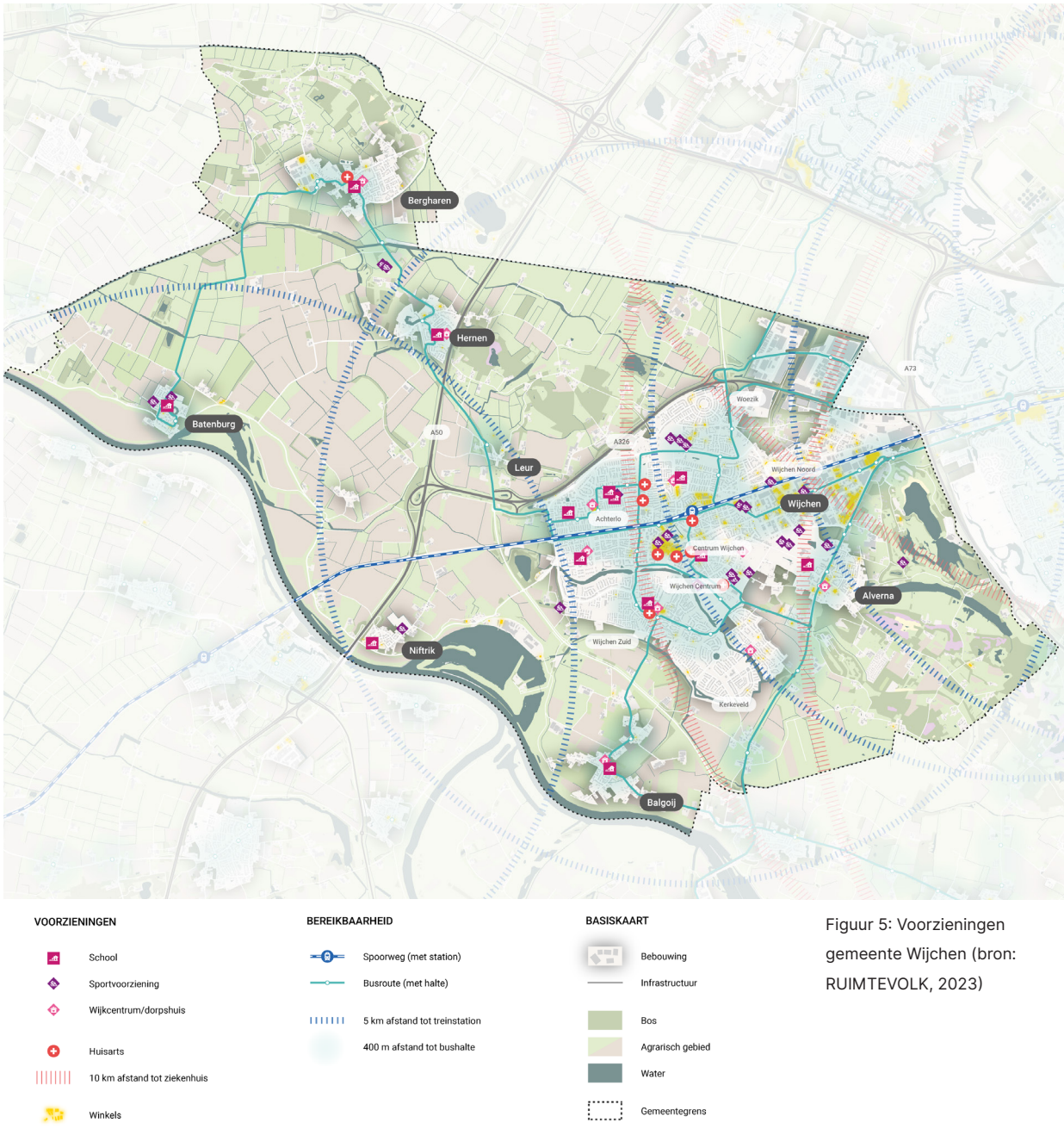
Figuur 4: Landschap en DNA gemeente Wijchen (bron: RUIMTEVOLK, 2023)

Voorzieningen dichtbij
Het voorzieningenaanbod in onze gemeente is over het algemeen goed. Basisscholen zijn altijd nabij en in Wijchen zijn verschillende middelbare scholen te vinden. In bijna alle kernen zijn dorps- of wijkcentra te vinden waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Dat gebeurt ook bij de vele sportverenigingen die onze gemeente rijk is. In de kern Wijchen is een veelzijdig winkel- en horeca-aanbod te vinden. Voorzieningen die niet binnen onze gemeentegrenzen te vinden zijn, kunnen toch dichtbij bezocht worden. De kernen in Wijchen zijn in de meeste gevallen goed verbonden met de regio. Met de trein zijn Nijmegen en Oss vlakbij en via de snelwegen A50, A73 en A326 is ook de bereikbaarheid met de auto uitstekend. De snelfietsverbinding naar Nijmegen wordt veelvuldig gebruikt.

2.2 BELEIDSCONTEXT

Strategisch kompas: Wijchen 2035
Het *Strategisch kompas: Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen'* geeft de visie en koers richting 2035 weer. Daarmee vormt het een belangrijk vertrekpunt voor onze ambities en keuzes in de Omgevingsvisie en in deze woonvisie. Het Strategisch kompas geeft in zes speerpunten richtingen mee als het om wonen gaat:

1. Voldoende woningen: we willen meer woningen realiseren en een divers woningaanbod creëren. Daarmee bieden we woonmogelijkheden voor verschillende doelgroepen en inkomens in onze kernen en wijken.
2. Aantrekkelijke wijken en kernen: woningbouw moet gepaard gaan met het behouden en versterken van het groene, dorpse karakter



Figuur 5: Voorzieningen gemeente Wijchen (bron: RUIMTEVOLK, 2023)

van Wijchen en de kleinere kernen. Dan hebben we het over groen en water, maar ook over het voorzieningenaanbod.

3. Iedereen aan het werk: we willen meer woningen voor jongeren en starters om het tekort aan arbeidskrachten tegen te gaan. Ook zien we dat we nu onvoldoende woonplekken hebben voor internationale werknemers die bij lokale bedrijven werken.
4. Sterke en sociale samenleving: we hebben in Wijchen een sterke en sociale samenleving. Om dat zo te houden, moeten we soms een stapje extra zetten voor inwoners met een zorg- of begeleidingsvraag. Via nieuw woonaanbod, of door meer ondersteuning te bieden of faciliteren.
5. Energieneutraal en fossielvrij: de woningvoorraad vormt een belangrijke schakel in de energietransitie. Woningen moeten worden verduurzaamd. We schakelen over op fossielvrije energiebronnen om huizen te verwarmen en van stroom te voorzien.
6. Krachtige samenwerking: we werken in Wijchen samen aan de opgaven. De gemeente met inwoners, ondernemers en (woon)partners. We kiezen vaker bewust wat we als gemeente zelf doen, en waar we juist samenwerking met andere partijen zoeken. We nemen daarin een regierol: wij schetsen het perspectief op de lange termijn en betrekken andere partners.

Omgevingsvisie
Tijdens het opstellen van deze woonvisie werkten we ook aan de Omgevingsvisie. In deze visie schetsen we hoe de fysieke leefomgeving van de gemeente Wijchen er in 2035 uit ziet. Wonen is een belangrijk onderdeel in deze visie. Net als bij de woonvisie vormt het Strategisch kompas een belangrijk vertrekpunt voor de Omgevingsvisie. Daarmee liggen de woonvisie en Omgevingsvisie in elkaars verlengde. De woonvisie en de Omgevingsvisie zijn op elkaar afgestemd zodat ze elkaar versterken.

Regionale samenwerking in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen
We werken als gemeente veel samen met de andere gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen. Zo ook op het gebied van wonen en ruimtelijke ontwikkeling:

- Woondeal 2.0: de regionale doelen op het gebied van wonen hebben we uitgewerkt in de regionale Woondeal. Daarin hebben we als de gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en het Rijk afspraken gemaakt over hoe we tot en met 2030 (versneld) 33.000 woningen gaan bouwen. De Wijchense bijdrage aan deze ambitie bedraagt 2.060 woningen tot en met 2030. Het grootste deel van die woningen (zo'n 1.700) komt op de versnellingslocaties Huurlingsedam en Wijchen-West. Ook maakten we regionaal

AANTAL TE REALISEREN WONINGEN

In het coalitieakkoord *Samen verschil maken* (2022) staat dat er in 10 jaar tijd ongeveer 3.000 woningen toegevoegd worden in de gemeente Wijchen. Met deze woonvisie geven we nadere invulling aan deze ambitie.

We gaan in deze woonvisie uit van een ander aantal woningen dan in het coalitieakkoord staat. Dit doen we omdat we met de regiogemeenten, de provincie Gelderland en het rijk in de Woondeal 2.0 concrete afspraken hebben gemaakt over het aantal te realiseren woningen. Dit zijn er 2.060 in de periode 2023 tot en met 2030 (dit is ook een kortere periode dan de 10 jaar uit het coalitieakkoord). In de Woondeal hebben we ook afgesproken om 30% meer woningen te plannen dan de afspraak om het doorschuiven of afvallen van woningbouwplannen op te vangen. We hebben daarom inmiddels grofweg 2.700 woningen gepland tot en met 2030.

Uitvoering geven aan de woonvisie Wijchen is een dynamisch proces, waarbij je moet kunnen inspelen op kansen en ontwikkelingen. We gaan daarom steeds uit van actuele regionale afspraken, bijvoorbeeld over aantallen te bouwen woningen. Het aantal van minimaal 2.060 woningen is dan ook een momentopname. De komende jaren monitoren we, ook in regionaal verband, de vraagdruk en woningbehoefte. We zoeken de komende jaren naar mogelijkheden om ook na 2030 nieuwe woningen te bouwen, om in 10 jaar op ongeveer 3.000 woningen uit te komen. Ondertussen kijken we samen met de regio ook alweer vooruit naar de periode tot 2040.

afspraken rond gewenste prijssegmenten van nieuwbouw, om een gelijk speelveld te creëren richting ontwikkelende partijen. De doelen en maatregelen uit de Woondeal 2.0 krijgen een plek in deze woonvisie.

- Verstedelijkingsstrategie: de gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen groeien hard. Hoe we die groei in goede banen leiden werken we samen met de Regio Foodvalley uit in de verstedelijkingsstrategie *Meer landschap, meer stad*. In deze strategie worden onder andere richtingen meegegeven voor de ontwikkeling van woonlocaties (met name nabij ov-locaties), de versterking van het landschap en groen, verbeteringen van de regionale verkeersverbindingen en de opwekking van duurzame energie.
- Regioarrangement: het Rijk maakt met alle provincies afspraken over hoe de verschillende ruimtelijke opgaven (waaronder wonen, maar ook bereikbaarheid, landbouw en natuur) binnen de beschikbare ruimte passen. Het Rijk vraagt hiervoor een ruimtelijk voorstel van de provincie. De provincie Gelderland bouwt haar ruimtelijk voorstel vanuit zeven regio's op: één regioarrangement per regio, waaronder de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. In dit regioarrangement landen veel onderdelen uit de regionale Woondeal 2.0 en de verstedelijkingsstrategie.

Nationale Woon- en Bouwagenda

Er liggen grote opgaven in de woningvoorraad, op de woningmarkt en bij de inrichting van onze ruimte. Daar zijn we in Wijchen niet uniek in: deze opgaven spelen in heel Nederland. Prijzen zijn hoog, woonlasten stijgen, nieuwbouw komt op veel plekken beperkt van de grond en verschillende andere functies (natuur, werken, infrastructuur, water) hebben een plek nodig. Om dit in goede banen te leiden, volgt nieuwe wet- en regelgeving elkaar in rap tempo op. Wet- en regelgeving waar we op lokaal niveau rekening mee moeten houden. Vanuit de rijksoverheid vormt de Nationale Woon- en Bouwagenda een belangrijk vertrekpunt van nieuw beleid. Die agenda bepaalt het beleid op het gebied van onder meer versnelling van woningbouw, betaalbaar wonen en wonen voor diverse doelgroepen. De komende Wet Regie op Volkshuisvesting moet veel beleidsuitgangspunten vastleggen in wetgeving, en stelt concrete eisen aan het gemeentelijk woonbeleid. Met deze woonvisie sluiten we aan op de richtingen die het rijk heeft aangegeven.

Het Rijk besteedt in toenemende mate aandacht aan de opgaven rondom wonen en zorg. De programma's *Een thuis voor iedereen* en *Wonen en zorg voor ouderen* van de Nationale Woon- en Bouwagenda zetten in op het realiseren van voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen. Aandachtspunten zijn een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding, maar ook het inzetten op een gezonde leefomgeving.[1, 2, 3] Als gemeente zoeken we vanzelfsprekend aansluiting bij deze programma's met bijbehorende middelen om aan de eigen lokale behoefte te voldoen en om onze verantwoordelijkheid in de regionale en landelijke opgaven te nemen.

ANALYSE

3. Vijf woonopgaven in Wijchen



Bron: gemeente Wijchen (2023)

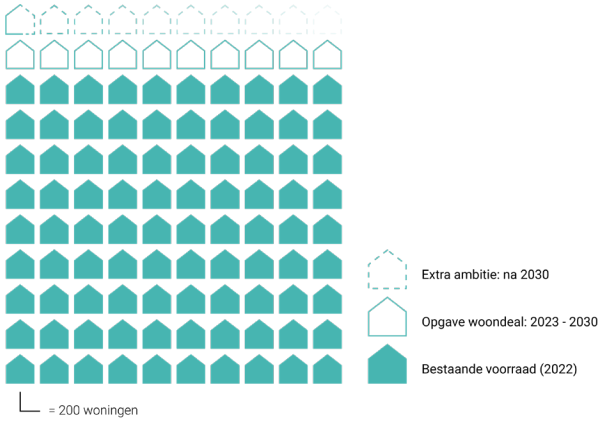
ANALYSE

Er gebeurt veel op de woningmarkt en in onze samenleving. Ontwikkelingen die allemaal invloed hebben op het wonen van de toekomst in de gemeente Wijchen. In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste opgaven op een rij. Hierbij nemen we de bestaande situatie als uitgangspunt en kijken we naar trends en ontwikkelingen om scherp te stellen wat er de komende jaren op ons af gaat komen. Deze trends en ontwikkelingen zijn gebaseerd op verschillende data en (regionaal) onderzoek naar de woningmarkt en woonbehoefte. Deze data en onderzoeken hebben we verder geduid in gesprekken met inwoners, de gemeenteraad en professionele woonpartners. We identificeren vijf belangrijke overkoepelende woonopgaven.

3.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD EN WOONOMGEVING

Voor ons toekomstige woonbeleid is het cruciaal om naar de staat van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving te kijken. Sluiten deze aan bij de woonvraag en woonbehoefte van onze inwoners in de toekomst? Negen op de tien van de benodigde woningen in 2030 staan er op dit moment al. In ons woonbeleid hebben we het dus vooral over al bestaande woningen. Hoe kan deze voorraad het best benut worden?

In 2023 telt onze gemeente in totaal 18.317 woningen. De meeste van deze woningen staan in de kern Wijchen: 83%. Alverna en Bergharen zijn na Wijchen de grootste kernen, met respectievelijk 6% en 4% van de totale voorraad. De overige woningen zijn verspreid over de andere kernen en het buitengebied.[4] Het overgrote deel van de woningen in de gemeente Wijchen is een eengezinswoning (82%).[5] Daarbij is iets meer dan twee derde (68%) van alle woningen in de gemeente in particulier eigendom (een koopwoning). Een kwart van de Wijchense woningvoorraad is een huurwoning in bezit van een woningcorporatie. Dat is lager dan gemiddeld in Nederland. Het aandeel sociale huurwoningen is het grootste in de kernen Wijchen (26%) en Alverna (30%). In de andere kernen is het aandeel sociale huurwoningen lager dan 20%.[5]



Figuur 6: Huidige en toekomstige woningvoorraad gemeente Wijchen (bron: CBS, 2022; Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen, 2023; Straregisch Kompas Wijchen2035, 2022)

Verduurzaming

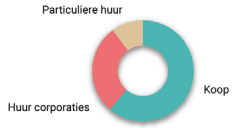
De Wijchense woningvoorraad is relatief energiezuinig in vergelijking met het landelijk gemiddelde. In 2022 had ongeveer 54% van alle woningen in de gemeente een geldig energielabel. Van die woningen heeft 60% een energielabel van B of beter. Dat is meer dan het landelijk gemiddelde van 49%. De redelijk goede energieprestatie van een groot deel van onze woningvoorraad hangt samen met het bouwjaar van woningen. De woningvoorraad in de gemeente Wijchen is relatief jong: bijna een derde van de woningen is na 1990 gebouwd.

Toch speelt er een verduurzamingsopgave voor woningen in onze gemeente. Het grootste deel van de Wijchense woningvoorraad is tussen 1971 en 1990 gebouwd. Een deel van deze woningen, en de woningen uit de periode hiervoor, voldoen wat betreft bouwtechnische kwaliteit en energetische prestaties niet aan de eisen van deze tijd.[6] Zo heeft 8% van de woningen met bekende vastgestelde labels in de gemeente Wijchen een energielabel E of lager.[7] Deze woningen kennen vaak een hoog energieverbruik en zorgen daarmee voor hogere energielasten voor bewoners.

Aanpasbaarheid van de woningvoorraad

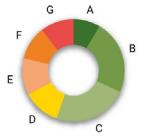
Een andere opgave in onze bestaande woningvoorraad is de geschiktheid van de woningen voor verschillende levensfasen. De combinatie van een vergrijzende bevolking en de ontwikkeling dat inwoners steeds langer thuis wonen zorgt voor een groeiende vraag naar levensloopgeschikte woningen. Dit zijn woningen die geschikt zijn voor mensen die minder mobiel zijn of een fysieke beperking hebben.





Figuur 7: Verdeling woningvoorraad naar eigendom, per dorp en wijk (bron: CBS, 2023)





Figuur 8: Verdeling (vastgestelde) energielabels per dorp en wijk (bron: RVO vastgestelde energielabels, 2022)

Het grootste deel van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Wijchen is op dit moment niet levensloopgeschikt. Wel is een relatief groot aantal van die woningen potentieel aan te passen: zo'n 80%.[8] Deze woningen kunnen in de basis worden aangepast naar de behoeften van minder valide personen. Voorbeelden van aanpasbare woningen zijn woningen met alle basisvoorzieningen (keuken, sanitair en slaapmogelijkheden) op de begane grond, woningen die met een lift te bereiken zijn en woningen waar trapliften in gemonteerd kunnen worden.[9]

Woningsplitsing en transformatie
Woningen in onze gemeente zijn over het algemeen ruim. Met een gemiddelde van 127 m^2 per woning scoort de Wijchense woningvoorraad in landelijk en regionaal opzicht bovengemiddeld qua woonoppervlak.[10] Dit strookt niet altijd goed met de ontwikkeling dat er steeds meer kleine huishoudens komen. Dit betekent dat op termijn het aanbod van ruime woningen niet meer past bij de behoefte van onze inwoners. Dit vertaalt zich naar een opgave (en een kans) om bestaande woningen aan te passen en beter te benutten, bijvoorbeeld door splitsen of woningdelen.

Ook voor ander vastgoed in onze gemeente, zoals kantoren, agrarische bebouwing of maatschappelijk vastgoed, is het onzeker of de invulling van de gebouwen over enkele jaren nog voldoende aansluit bij de behoeften uit de samenleving. Voor functies waar dit niet het geval is liggen mogelijkheden voor transformatie naar wonen.

WARMTETRANSITIE EN LOKALE ENERGIESTRATEGIE

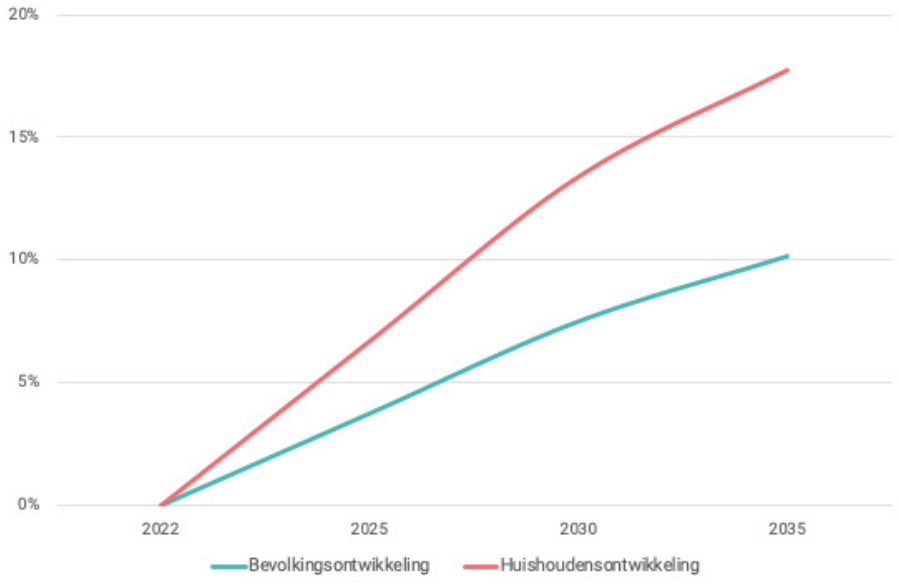
In navolging van het Klimaatakkoord werken we in Wijchen aan de transitie naar een aardgasvrije bebouwde omgeving. Hiermee willen we onze CO_2-uitstoot verminderen en klimaatverandering zoveel mogelijk beperken.[11] Dit betekent dat woningen die momenteel nog aardgas gebruiken over moeten gaan op alternatieve, duurzame warmteoplossingen. Deze opgave staat bekend als de warmtetransitie. De warmtetransitie vraagt grote inzet van woningeigenaren (particulieren en woningcorporaties), de netbeheerder, de gemeente en andere stakeholders.

Op de kortere termijn is het streven uit het Klimaatakkoord dat in 2030 20% van alle gebouwen in onze gemeente aardgasvrij is. In het Warmteplan Wijchen wordt beschreven hoe we de komende jaren toewerken naar een aardgasvrije bebouwde omgeving. Hierbij zien we mogelijkheden in het aardgasvrij-gereed maken van woningen door middel van isolatie, voornamelijk in Wijchen Noord en Valendries. In Wijchen Zuid en het centrumgebied worden daarnaast kansen gezien voor het opzetten van een warmtenet. De keuze voor de warmtebron die een wijk of kern uiteindelijk krijgt, maken we op basis van onder andere het type woning, de dichtheid van de bebouwing en de beschikbare infrastructuur. De uitwerking van de keuzes die we samen met inwoners en stakeholders maken in onze warmtetransitie komt terecht in onze Lokale Energie Strategie, die we in 2023/2024 ontwikkelen.

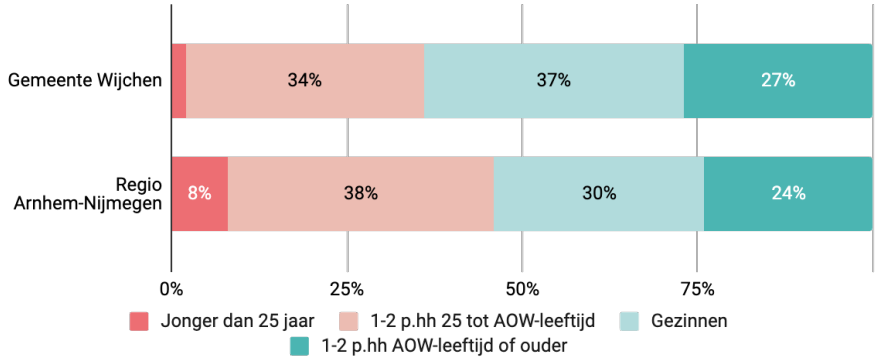
3.2 NIEUWE WONINGEN: VOLDOENDE BETAALBARE WONINGEN

Op 1 januari 2023 telde onze gemeente 41.549 inwoners, verdeeld over 17.927 huishoudens.[12] In de periode 2012 - 2023 nam het aantal huishoudens met ongeveer 6% toe: een toename van zo'n 1.000 huishoudens. Het aantal inwoners groeide in diezelfde periode met ongeveer 600.[13] De groei van meer huishoudens dan inwoners laat de ontwikkeling van huishoudensverdunning zien. Dat betekent dat de huishoudens uit minder personen gaan bestaan: het aandeel gezinnen neemt af ten opzichte van het aantal kleine (vaak oudere) huishoudens. De verwachting is dat deze trend de komende jaren doorzet.

Net als elders in het land verandert die samenstelling in onze gemeente de komende jaren. Huishoudens worden gemiddeld kleiner. Op dit moment wonen er veel gezinnen in Wijchen - zeker ook in vergelijking met de rest van de regio. Dat blijft waarschijnlijk zo, maar het aandeel gezinnen neemt naar verwachting af (net als de afgelopen jaren al gebeurde). Tegelijkertijd groeit het aandeel kleine huishoudens. Door die ontwikkeling verandert ook de woonbehoefte van inwoners in onze gemeente.



Figuur 9: Bevolkings- en huishoudensgroei gemeente Wijchen t.o.v. 2022 (bron: Companen, 2023; Primos2022, bewerking RUIMTEVOLK)



Figuur 10: Verdeling huishoudenstypen gemeente Wijchen en regio Arnhem-Nijmegen. De AOW-leeftijd is aan verandering onderhevig. In deze figuur wordt uitgegaan van een leeftijd boven de 65 jaar (Bron: Companen, 2023, bewerking RUIMTEVOLK)

Diverse woonbehoefte

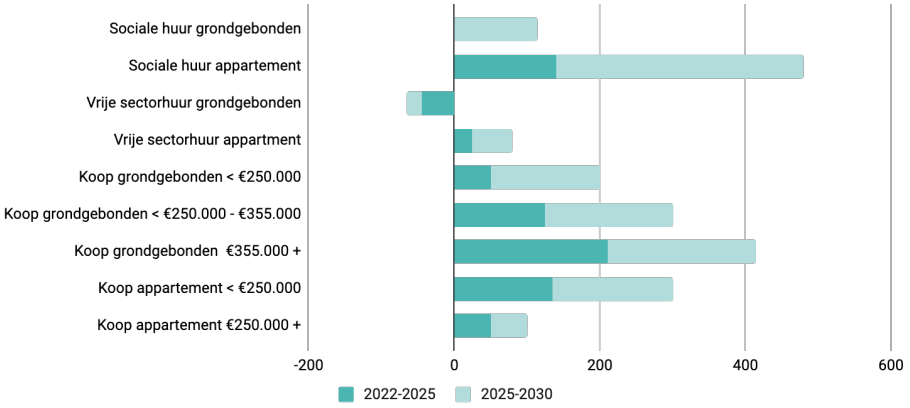
Het regionale woonbehoefteonderzoek biedt een vooruitblik op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen in onze gemeente voor de komende jaren. Het aantal benodigde woningen was uitgangspunt voor de Woondeal 2.0 die gemeenten, provincie en het Rijk in de Groene Metropoolregio sloten. Daarin wordt uitgegaan van een totale opgave in de gemeente Wijchen van minimaal 2.060 extra woningen tot en met 2030. Daarbij wordt ook rekening gehouden met het inlopen van het huidige woningtekort. Binnen de 2.060 benodigde woningen bestaat de vraag naar een diverser woningaanbod dan nu in onze gemeente het geval is. Volgens het woonbehoefteonderzoek is het nodig om een veelzijdig extra woningaanbod te creëren. Dat betekent extra aanbod van huur- en koopwoningen, zowel grondgebonden als appartementen en in verschillende prijsklassen.

Vraag naar betaalbaar wonen

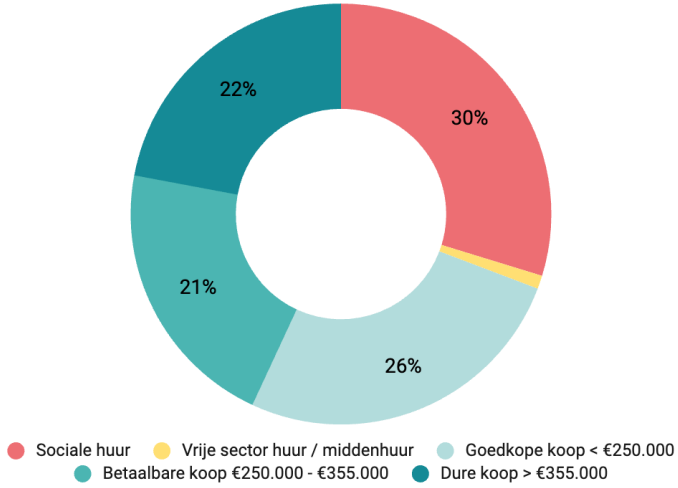
Het grootste deel van de woonbehoefte in de gemeente Wijchen gaat uit naar betaalbare woningen. Van de totale behoefte aan extra woningen richt rond de driekwart zich op het betaalbare segment. Dit is in lijn met de regionale ambitie vanuit de Woondeal 2.0. In detail gaat het om:

- Sociale huurwoningen: 26% tot 30% (dit is onder andere afhankelijk van de inkomensontwikkeling van woningzoekenden)
- Goedkope koopwoningen in de prijsklasse tot €250.000: 26%
- Betaalbare koop: €250.000 tot €355.000: 21%

Binnen de behoefte naar sociale huurwoningen ligt de nadruk op het toevoegen van appartementen en levensloopgeschikte woningen voor ouderen.



Figuur 11: Kwalitatieve woonbehoefte gemeente Wijchen, 2022 t/m 2030. De horizontale as toont per type en prijssegment (prijspeil 2023) het aantal benodigde woningen. (Bron: Companen 2023, bewerking RUIMTEVOLK)



Figuur 12: Prognose van de kwalitatieve woonbehoefte 2022 - 2030 voor de gemeente Wijchen, naar prijssegment (Bron: Companen 2023, bewerking RUIMTEVOLK)

De grootste vraag (53%) binnen de sociale huur ligt in categorie van €575 per maand tot de €647 (de eerste aftoppingsgrens, prijspeil 2023). Maar ook de vraag naar woningen tot €575 per maand is aanzienlijk: deze ligt op zo'n 30%. In de koopsector is er zowel vraag naar grondgebonden woningen als naar appartementen. Bij grondgebonden woningen gaat het met name om woningen in de prijscategorie van €250.000 tot €355.000 en in de categorie boven de €355.000. Wat betreft appartementen ligt de vraag voornamelijk in het segment onder de €250.000. De vraag naar huurwoningen in de vrije sector is beperkt. Deze vraag komt met name vanuit ouderen. Hierbij gaat het dan vooral om appartementen en grondgebonden levensloopgeschikte woningen.

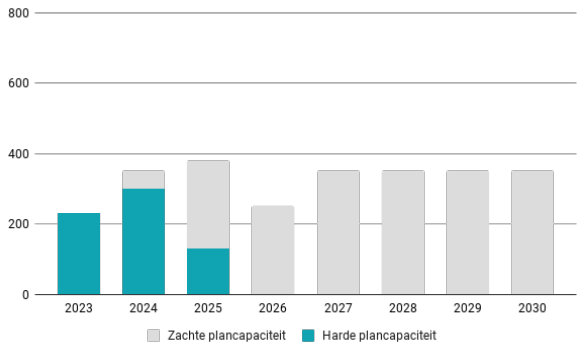
We willen jongeren en starters graag binden aan onze gemeente. Uit het regionaal woonbehoefteonderzoek blijkt dat jongeren in de gemeente Wijchen de voorkeur geven aan een koopwoning. Toch kan ook huur in de vrije sector een oplossing bieden voor deze doelgroep die op de koopmarkt of in de sociale huursector niet aan bod komen.

Er is veel vraag naar betaalbare nieuwe woningen. Tegelijkertijd hebben we de afgelopen jaren te maken gehad met sterk stijgende transactieprijzen van koopwoningen in de bestaande woningvoorraad. In de periode 2015 tot en met 2021 is de gemiddelde vraagprijs van een woning in onze gemeente gestegen met circa 45% naar een gemiddelde van €432.000.[14] Hierdoor komen met name starters op de koopmarkt moeilijk aan bod. Een ander effect is dat de druk op de huurvoorraad toenam, omdat mensen op zoek gingen naar betaalbare alternatieven. Er ligt een uitdaging om nieuwe én bestaande woningen op de langere termijn betaalbaar te houden voor woningzoekenden.

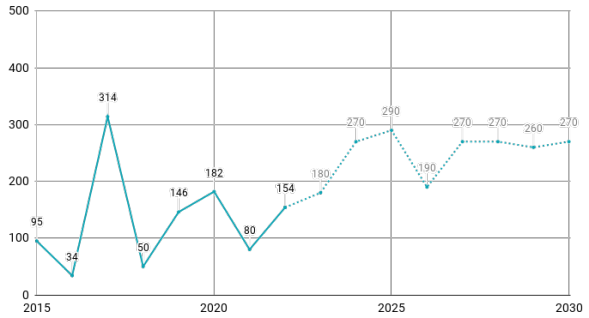
Haalbaarheid en betaalbaarheid
Om starters, alleenstaanden en inwoners met een lager inkomen voldoende kansen te bieden op de woningmarkt ligt er een opgave om het aanbod aan goedkope en betaalbare woningen te vergroten. Zowel in de koop- als in de huursector. Tegelijkertijd zijn de kosten om woningen te bouwen de afgelopen jaren fors gegroeid. Door schaarste aan materialen en personeel, maar ook doordat woningen kwalitatief steeds beter (moeten) worden. Door die gestegen bouwkosten is het voor ontwikkelende partijen moeilijker geworden woningbouwplannen financieel rond te krijgen. Het bouwen van betaalbare woningen is daarbij geregeld de bottleneck. In dit segment is de terugverdiencapaciteit immers het laagst.

3.3 WONINGBOUWPRODUCTIE: VERHOGEN EN VERSNELLEN

Er is de afgelopen jaren veel aandacht geweest voor het op peil brengen van woningbouwmogelijkheden. De woningbouwproductie liep dan ook op schema. Ook richting de nabije toekomst hebben we met de twee grote versnellingslocaties Huurlingsedam en Wijchen-West plek om een groot deel van onze woningbehoefte in te vullen. Het is van belang dat we de plannen op deze locaties concretiseren. Zeker gelet op het feit dat we na 2025 nog weinig "harde plannen" (in bestemmingsplannen vastgelegde plannen) hebben. Daarnaast blijven we voortdurend zoeken naar andere mogelijke locaties met mogelijkheden voor woningbouw.



Figuur 13: Afgesproken aantallen te realiseren woningen en plancapaciteit per jaar, gemeente Wijchen (bron: Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen, 2023)



Figuur 14: Woningbouw in de periode 2015 - 2022 en afgesproken netto productie t/m 2030 voor de gemeente Wijchen. (bron: CBS/BAG 2022; Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen, 2023)

Woningbouwproductie versus woningbehoefte
In de periode 2015 tot en met 2022 hadden we een woningbouwproductie van gemiddeld ongeveer 130 woningen per jaar. Wanneer we in 2030 nog 2.060 woningen willen hebben gerealiseerd, moet de gemiddelde productie omhoog naar 260 woningen per jaar. Dat is bijna een verdubbeling ten opzichte van de afgelopen jaren.

Lastige omstandigheden
Hoewel we de laatste jaren niet hebben stilgezeten wat betreft het opleveren van woningen, zien we uitdagingen om deze nieuwbouwopgave ook daadwerkelijk te realiseren. De omstandigheden rond woningbouw zijn ongunstig. In de eerste plaats door gestegen bouwkosten (door grondstoffenprijzen, maar ook door hogere eisen aan woningen), schaarste aan personeel en stagnerende leencapaciteit bij woningzoekenden. Hierdoor komen de kostprijs van woningen en de financiële mogelijkheden van woningzoekenden verder van elkaar te liggen. Uitstel of zelfs afstel van bouwplannen liggen op de loer. Daarnaast komt nog dat de ruimte voor nieuwbouw beperkt is zolang er geen duurzame oplossing is voor de stikstofproblematiek in Nederland en voor de capaciteitstekorten op het stroomnet. Zowel ontwikkelende partijen als de gemeente hebben last van capaciteitsproblemen, waardoor het lastig is voldoende mensen te hebben om plannen te maken, toetsen en uiteindelijk uit te voeren. Het zijn veel omstandigheden waar we mee te maken hebben, maar waar we als gemeente zeer beperkt invloed op hebben.

3.4 PASSENDE WONINGEN VOOR DE AANDACHTSGROEPEN

Het vinden van passende woonruimte is voor veel doelgroepen lastig. Binnen die doelgroepen zijn er een aantal woningzoekenden die extra aandacht verdienen. Deze aandachtsgroepen zijn ook door het Rijk gedefinieerd. Het gaat (onder meer) om ouderen, andere zorgbehoevenden, arbeidsmigranten, statushouders, woonwagenbewoners en spoedzoekers. In deze paragraaf belichten we de belangrijkste opgaven en beschrijven we de impact die verschillende ontwikkelingen op ons woonbeleid hebben. In onze Woonzorgvisie Wijchen 2021-2025 gaan we specifieker in op het onderwerp wonen en zorg.

Ouderen
Zoals op veel plekken in Nederland krijgen we te maken met een forse vergrijzing. Waar in 2022 een op de tien inwoners van de gemeente Wijchen 75 jaar of ouder was, is dit naar verwachting in 2040 een op de zes inwoners en in 2050 mogelijk een op de vijf. Ook op korte termijn is de vergrijzing in onze gemeente al goed zichtbaar: tussen 2020 en 2030 neemt het aantal 75-plussers naar verwachting toe met zo'n 45% (van 4.365 naar 6.330 inwoners). Wat betreft de spreiding van ouderen binnen onze gemeente, wonen er op dit moment naar verhouding voornamelijk veel 75-plussers in het centrum van Wijchen (zie figuur 16). Tussen 2020 en 2030 groeit het aandeel inwoners van 75 jaar en ouder ook het snelst in het centrum van Wijchen. Daarnaast zijn Homberg en Woezik ook relatief snel vergrijzende buurten.

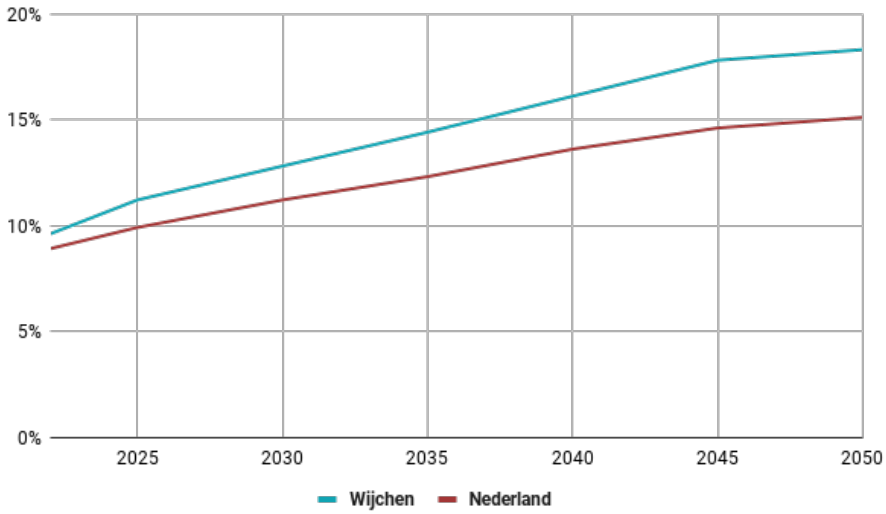
De meeste ouderen kunnen zonder zorg- of ondersteuningsvraag zelfstandig (blijven) wonen, maar door de toename van het totale aantal ouderen neemt de vraag naar zorg toch toe. Veel zorg kan thuis verleend worden. Dit vraagt dan wel om voldoende reguliere woningen die levensloopgeschikt zijn: via nieuwbouw of door aanpassingen van bestaande woningen. Het aanpassen van bestaande

woningen biedt ouderen de mogelijkheid in hun vertrouwde buurt te blijven wonen. Tegelijkertijd vraagt dit om flinke investeringen en is niet elke woning aan te passen. Daarnaast wonen veel ouderen nu in ruime eengezinswoningen - woningen die ook in trek zijn bij startende stellen of gezinnen. Nieuwbouw van geschikte woningen voor ouderen kan doorstroom op gang brengen, waardoor woningen worden vrijgespeeld voor deze doelgroepen. Bij nieuwbouw ligt een opgave in verschillende segmenten: koop, middenhuur en sociale huur. [9]

Geclusterde woonvormen voor ouderen

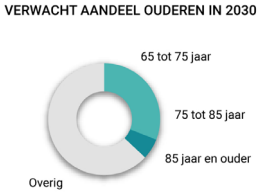
Ook ouderen die zorg aan huis ontvangen, hebben soms behoefte aan woonvormen waar zij in directer contact wonen met hun buren. Denk aan geclusterde woonvormen (collectieve woonvormen waarin mensen gemeenschappelijke ruimtes en/of (zorg) taken met elkaar delen). Naast ouderen met een zorgvraag zullen ook vitalere ouderen vaker kiezen voor een collectieve woonvorm. Hierbij spelen sociale overwegingen zoals het tegengaan van eenzaamheid en het behoud van sociale contacten, maar ook de wens voor regie over de woonsituatie.

Het regionale woonbehoefteonderzoek schat in dat de vraag naar geclusterde woonvormen in de gemeente Wijchen van 980 in 2022 naar 1.650 in 2040 groeit. Daarnaast neemt in deze periode de vraag naar geclusterde wonen mét Wlz-zorg (dus intramurale zorgplekken) toe van 330 naar 370 woningen.



Figuur 15: Verwachte ontwikkeling van het aandeel 75-plussers als percentage van de bevolking in de periode 2022- 2050. (bron: ABF Research - Primos Prognose, 2020)





Figuur 16: Leeftijdsverdeling per kern en buurt in 2030 met nadruk op het aandeel ouderen. (bron: Sinfore in Woonzorgvisie Wijchen 2021-2025, 2021)

Zorg en ondersteuning voor andere doelgroepen
In onze opgave om voldoende, geschikte woonruimte aan te bieden aan inwoners met een zorgvraag gaat het niet alleen om een toename van het aantal senioren met een zorgbehoefte. Het regionaal woonbehoefteonderzoek schetst op (sub-)regioniveau een indicatie van de woonbehoeften van deze doelgroepen.

Uitstroom uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang of Jeugdzorg
Mensen die uitstromen uit beschermd wonen, de maatschappelijke opvang en jeugdzorg hebben over het algemeen behoefte aan goedkope en betaalbare sociale huurwoningen (al dan niet met ambulante begeleiding). Voor de subregio Nijmegen toont het regionaal woonbehoefteonderzoek een jaarlijkse behoefte van 445 woningen voor deze doelgroep. De kwantitatieve woonbehoefte is in de analyse meegerekend in de totale behoefte aan (sociale huur-)woningen in de regio en de vertaling per gemeente.[15]

Mensen met een lichamelijke of fysieke beperking
Op regionaal niveau biedt het woonbehoefteonderzoek ook informatie over de woonbehoeften van mensen met een verstandelijke of een lichamelijke beperking. Tot 2040 wordt in de Groene Metropoolregio een lichte groei in de woonvraag van mensen met een verstandelijke beperking voorzien, zowel voor de geclusterde woonvorm als in het gespikkeld wonen (zelfstandige woningen, maar in de buurt van een zorgsteunpunt). De totale woonvraag van mensen met een lichamelijke beperking kent richting 2040 ook een lichte groei, waarbij de vraag naar zelfstandige woningen naar verwachting op het huidige niveau blijft.[15]

Internationale werknemers
Internationale werknemers vervullen een belangrijke rol in onze lokale economie. Uit onderzoek in de gemeenten Wijchen en Druten blijkt dat er in 2019 naar schatting 710 internationale werknemers in de gemeente Wijchen woonden.[16] De afgelopen jaren is dat aantal in onze gemeente, net als elders in de regio, toegenomen en ook richting de toekomst ligt er een duidelijke huisvestingsopgave, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Het onderzoek schat in dat er een aanvullende behoefte is van minimaal 130 extra woonplekken tot 2030. Uit het Regionaal woonbehoefteonderzoek 2022 blijkt echter dat in de hele provincie Gelderland het aantal internationale werknemers tot 2030 harder toeneemt dan in het onderzoek uit 2019 werd aangenomen. Dit duidt erop dat het aantal van 130 benodigde woonplekken waarschijnlijk een ondergrens is. Daar komt bij dat een onbekend aantal woonplekken waarschijnlijk op termijn vervangen moet worden: bijvoorbeeld als er sprake is van niet-vergunde woonruimte of kwalitatief onvoldoende huisvesting.

Statushouders
Elke gemeente in Nederland draagt bij aan het huisvesten van statushouders, zo ook Wijchen. De rijksoverheid bepaalt per half jaar hoeveel plaatsen gemeenten aan moeten bieden voor deze doelgroep. Statushouders komen met name in aanmerking voor een sociale huurwoning. Het aantal benodigde woonplaatsen voor statushouders is moeilijk te duiden. In het regionaal woonbehoefteonderzoek wordt voor de subregio Nijmegen voor 2024 een woonbehoefte van 150 (trendmatig scenario) tot 260 (hoog scenario) extra woningen verwacht.

Woonwagenbewoners
Vanuit rijksbeleid hebben wij als gemeente de wettelijke taak om binnen het woonbeleid aandacht te hebben voor goede huisvesting van woonwagenbewoners, onder andere door ruimte te bieden aan voldoende standplaatsen. De uitkomsten uit periodiek uitgevoerd onderzoek naar de behoefte aan standplaatsen op regionaal niveau zijn opgenomen in het Woonbehoefteonderzoek 2022.[15] Momenteel (2023) bevindt zich in de gemeente Wijchen één locatie met 13 standplaatsen en een locatie met 6 stenen woningen op een woonwagenlocatie. Nader onderzoek moet uitwijzen hoe groot de behoefte aan woonwagenstandplaatsen op gemeenteniveau is.

Spoedzoekers
In de gemeente Wijchen hebben we te maken met mensen die om allerlei redenen snel de behoefte hebben aan een (andere) woning. Deze ‘spoedzoekers’ kunnen jongeren zijn, mensen die na een relatiebreuk een nieuwe woning nodig hebben, economisch daklozen die hun woning zijn kwijtgeraakt, enzovoorts. Het is een lastig te definiëren en te kwantificeren groep. Het regionaal woonbehoefteonderzoek schat in dat er in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen zo’n 4.200 spoedzoekers zijn. Welk aandeel daadwerkelijk in de gemeente Wijchen een woning zoekt is vooralsnog niet bekend.

3.5 EEN GEZONDE WOONOMGEVING EN LEEFBAARHEID IN ALLE KERNEN

Wonen gaat over veel meer dan een dak boven het hoofd en 'stenen stapelen'. Goed wonen is onlosmakelijk verbonden met de kwaliteit van de woonomgeving. Wonen in de gemeente Wijchen is voor een belangrijk deel zo prettig, omdat juist die woonomgeving uitstekend is. Daarom is de woonvisie ook onlosmakelijk verbonden met de verdere ontwikkeling van het dorpse en landschappelijke karakter van onze gemeente. Anders gezegd: het bouwen en transformeren van woningen en gebouwen is naast een vastgoedopgave bovenal een integrale gebiedsopgave. Dat betekent dat we bij zowel nieuwbouw als de aanpak van de bestaande woningvoorraad rekening moeten houden met de bestaande ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in de verschillende kernen. We onderscheiden wat betreft woonomgeving en leefbaarheid twee categorieën: een sociale en fysieke.

Sociale woonomgeving
Als we het hebben over sociale woonomgeving hebben we het in de eerste plaats over de manier waarop onze inwoners in hun eigen buurt of dorp met elkaar wonen. Daarbij speelt mee dat we een evenwichtige opbouw van de bevolking willen stimuleren. Dat gaat dan om een evenwicht in leeftijd, huishoudenstype, sociaal-economische positie en een balans tussen maatschappelijke dragers en vragers. Kortom: een inclusieve woonomgeving waar iedereen een plek kan vinden. In de kleine kernen is het daarbij extra van belang om de sociale samenhang die er is te versterken en woonmogelijkheden te bieden aan lokale starters.

Een belangrijke randvoorwaarde voor sociale leefbaarheid is dat inwoners elkaar kunnen ontmoeten en dat zij gebruik kunnen maken van (dagelijkse) voorzieningen. Veel voorzieningen in onze gemeente zijn te vinden in de kern Wijchen. Het centrum van Wijchen kenmerkt zich door een ruim aanbod aan dagelijkse voorzieningen, detailhandel en horeca. Voorzieningen met betrekking tot gezondheid zijn ook voornamelijk in de kern Wijchen te vinden. Onze gemeente kent daarnaast een groot aanbod aan sportvoorzieningen en buurt- en dorpshuizen, verspreid over de verschillende wijken van Wijchen en de andere kernen. Beide typen voorzieningen zijn bij uitstek plekken waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Uit gesprekken met inwoners tijdens de *Dorpentoer Wijchen 2035* werd het op peil houden van het voorzieningenaanbod in de kernen vaak benadrukt als belangrijke opgave.[17]

Fysieke woonomgeving
De fysieke woonomgeving hangt voor een belangrijk deel samen met de sociale. Om ontmoeten mogelijk te maken, is een aangename fysieke woonomgeving van groot belang. Daarbovenop spelen een aantal ontwikkelingen die extra druk leggen op hoe we onze omgeving inrichten.

<u>Gezonde woonomgeving</u>
Voor een gezonde leefomgeving is het van belang om in de woonomgeving voldoende ruimte te maken en houden voor groen en water. Die groene woonomgeving draagt ook bij aan een goede luchtkwaliteit en nodigt inwoners uit om te bewegen en ontmoeten. Als de woonomgeving op een goede manier is ingericht, kan deze bijdragen aan een goede gezondheid van onze inwoners. Een van de factoren daarbij is het tegengaan van het stedelijk hitte-eilandeffect. Dit effect kan op warme dagen hittestress veroorzaken. Dit betekent dat de luchttemperatuur 's nachts minder daalt, waardoor met name gevoelige bevolkingsgroepen (baby's, kinderen, ouderen) gezondheidseffecten ondervinden.

<u>Waterveiligheid en biodiversiteit</u>
Voor een veilige woonomgeving moeten we in de gemeente Wijchen ook kijken naar de effecten van hevige regen (als gevolg van een veranderend klimaat) en de overstromingskans van de Maas. Die overstromingskans speelt met name in de kernen Balgoij, Niftrik en Batenburg. Maar ook in de andere kernen is het van belang voldoende ruimte te hebben voor het opvangen, vasthouden en afvoeren van water. Dit heeft invloed op waar en hoe we woningen bouwen, maar ook hoe we onze openbare ruimte inrichten. Dit heeft extra urgentie gekregen nu er vanuit het Rijk wordt ingezet op het water- en bodemsysteem als leidend principe in ruimtelijke ontwikkelingen. De regio zet daarnaast in op het uitbreiden van het groen-blauwe raamwerk, waarmee

landschappen, natuurwaarden en cultuurhistorisch erfgoed versterkt moeten worden. Hierbij vormt biodiversiteit een belangrijk uitgangspunt in de inrichting van de leefomgeving. Een hoge mate van biodiversiteit zorgt ervoor dat de natuur weerbaar is tegen ziekten, plagen en beter kan stand houden tegen klimaatverandering.

Nieuwe invullingen buitengebied en werklocaties

Vanuit het Rijk wordt er via het Nationaal Programma Landelijk Gebied ook gewerkt aan de toekomst van het buitengebied in Nederland. Dat heeft ook invloed op hoe wij ons buitengebied inrichten. Een van de voorbeelden hiervan is dat een deel van de agrarische gebieden naar alle waarschijnlijkheid gaat extensiveren. Kleinschalige woningbouw kan een nieuwe invulling zijn voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB), als alternatief voor landbouw. Maar ook andere werklocaties in onze gemeente bieden mogelijk ruimte voor woningbouw. Door veranderingen in de economie, schaalvergroting en hogere eisen aan bedrijfsvastgoed raken steeds meer werklocaties gedateerd. Sommige van deze locaties bieden mogelijk kansen voor verdichting door het toevoegen van of transformeren naar woonruimte - al dan niet in combinatie met werkfuncties.



Bron: gemeente Wijchen (2023)



4. Werken aan prettig wonen



Bron: gemeente Wijchen (2023)

VISIE EN AMBITIES

Wijchen is een woongemeente waar we trots op zijn. Onze inzet op ‘goed wonen’ heeft de afgelopen jaren zijn vruchten afgeworpen. Met deze inzet gaan we de komende jaren door. Maar we willen meer. We willen wonen in Wijchen ook in de toekomst aantrekkelijk en toegankelijk houden. Hoe we dat voor ons zien, omschrijven we in deze woonvisie. Die visie is de stip op de horizon, waar we de komende jaren naartoe werken. Veel elementen uit die visie zijn niet nieuw: we gebruiken het Strategisch kompas en bestaand beleid als vertrekpunt. De woonvisie gaat concreter in op de richtingen van de nieuwe omgevingsvisie van de gemeente.

“In 2035 is het goed wonen in Wijchen, omdat de mogelijkheden aansluiten bij de wensen en behoeften van onze inwoners. Er zijn voldoende betaalbare en geschikte woningen voor alle inwoners, van jong tot oud. En inwoners hebben volop de mogelijkheid hun eigen woning aan te passen of binnen de gemeente te verhuizen naar een woning die hen past. Er is ruimte voor inwoners met een laag inkomen en met een hoog inkomen. En voor specifieke doelgroepen als ouderen en mensen met een beperking”.

Strategisch kompas: Wijchen2035 ‘De kracht van Wijchen’

RODE DRAAD

In dit hoofdstuk werken we ambities en beleidskeuzes voor de lange termijn uit. Dat doen we vanuit een Rode draad, die onze visie op wonen in Wijchen op hoofdlijnen verwoordt:

De gemeente Wijchen is een prettige woongemeente voor jong en oud. Een gemeente waar onze inwoners in een groene omgeving met dorpse kwaliteit wonen, maar met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. We zetten ons voortdurend in om woningzoekenden de mogelijkheid te bieden hier prettig te (blijven) wonen.

Daar gaan we de komende jaren uiteraard mee door. Maar de grote opgaven rond wonen vragen ook om nieuwe keuzes en maatregelen. We zetten ons in om de bestaande woningvoorraad verder te verbeteren, en bouwen voldoende woningen voor verschillende doelgroepen.

Nader uitgewerkt bestaat de Rode draad uit de volgende uitgangspunten. Deze uitgangspunten liggen ten grondslag aan alle (deel)ambities en maatregelen in de woonvisie:

- **Kwaliteit staat in deze woonvisie voorop**. Kwaliteit van woningen (passend bij de behoefte en duurzaam), maar ook van de woonomgeving. We doen nu de goede dingen, om die kwaliteit ook voor de toekomst veilig te stellen.
- We hebben in deze woonvisie, met alle ambities die we hebben, altijd nadrukkelijk **aandacht voor de kwaliteit van de bestaande kernen en buurten**.
- Om aan de grote vraag naar woningen te kunnen voldoen en het groen in ons buitengebied te behouden, zoeken we naar **mogelijkheden voor inbreiding en transformeren**. Dit doen we altijd met aandacht voor de groene en dorpse kwaliteiten die we in de gemeente Wijchen gewend zijn.
- We werken aan **gemengde en gevarieerde buurten en kernen**, met woonmogelijkheden voor iedereen. Dat betekent dat we de juiste woningen op de juiste plekken toevoegen.
- We maken de komende jaren **tempo met het bouwen van woningen**, om het woningtekort terug te dringen.
- We zorgen ervoor dat we **in kunnen spelen op veranderingen in woonwensen en de woningmarkt**. Daarom maken we plannen die aanpasbaar zijn en sturen we bij wanneer dat nodig is.
- Woningbouw en het inrichten van de woonomgeving gaat op een **duurzame manier en is klimaatbestendig**. We houden rekening met de milieukwaliteit en samenstelling van het water- en bodemsysteem. Zo kan ons woonaanbod ook de komende decennia mee.
- De ontwikkelingen op de woningmarkt volgen elkaar snel op. Om deze veranderingen te ondervangen kiezen we ervoor een **stabiele koers** te varen: we weten waar we naartoe willen, en schalen onze inspanningen op of af wanneer de situatie daarom vraagt.

4.1 EEN TOEKOMSTBESTENDIGE WONINGVOORRAAD

Wonen in de bestaande kernen en buurten van de gemeente Wijchen is ook in de toekomst prettig. We hebben een goed woningaanbod en houden dat zo. Dat betekent niet dat we stil kunnen zitten. Vanuit de opgaven die we in onze huidige woningvoorraad zien, willen we werken aan de verbetering van bestaande woningen. Dat doen we niet alleen vanuit volkshuisvestelijke opgaven en duurzaamheid, maar ook vanuit leefbaarheid, klimaatadaptatie en wonen en zorg. We geven een impuls aan de kwaliteit van de bestaande woningen, zodat onze (toekomstige) inwoners daar ook de komende decennia op een prettige manier in kunnen wonen. We werken daaraan via de volgende (deel)ambities:

- Inzetten op verduurzaming van woningen
- Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving
- Mogelijkheden creëren voor woningaanpassingen
- Nieuwe woningen toevoegen in de bestaande voorraad

Inzetten op verduurzaming van woningen
De energietransitie vraagt aanpassingen van de bestaande woningvoorraad. De noodzaak om aan de slag te gaan met de verduurzaming van woningen is met de onzekerheid over energieprijzen nog eens gegroeid. In Wijchen willen we, in lijn met het Klimaatakkoord, onze CO2-uitstoot terugbrengen en op termijn energieneutraal worden. Met de lokale warmtetransitie ondersteunen wij het landelijke Klimaatakkoord, het Gelders Energieakkoord (GEA) en helpen we om klimaatverandering te beperken. In lijn met het klimaatakkoord is het streven dat in 2030 20% van de gebouwen aardgasvrij is. Een belangrijk deel van onze ambities op het gebied van verduurzaming staan in het Warmteplan Wijchen: Onze route naar een aardgasvrij Wijchen (2023) geformuleerd. Dit warmteplan wordt geconcretiseerd in de Lokale energiestrategie (LES). In de uitvoering van de woonvisie sluiten we aan op de maatregelen uit het Warmteplan en de LES.

Mogelijkheden creëren voor woningaanpassingen
We willen onze inwoners de mogelijkheid geven zo lang mogelijk comfortabel te wonen op de plek die zij willen - ook als zij fysieke beperkingen of een zorgvraag krijgen. Dat vraagt voor een deel van de woningen om aanpassingen. Het aanpassen van woningen is primair de verantwoordelijkheid van woningeigenaren. Verhuurders (waaronder de woningcorporaties) zijn verantwoordelijk voor de aanpassingen van hun bezit. We zorgen ervoor dat particuliere woningeigenaren weten welke mogelijkheden er zijn om hun woningen levensloopgeschikt te maken. Daarbij zorgen we er aan de gemeente-kant voor dat de eventuele ruimtelijke procedures en benodigde vergunningen voor woningaanpassingen inzichtelijk en op orde zijn. Denk aan het plaatsen van mantelzorgwoningen op eigen terrein. Door ruimte te bieden aan Zorg-voor-elkaar-woningen geven we de mogelijkheid om woonruimte voor een ondersteuner te realiseren, ook als er (nog) geen sprake is van mantelzorg.

Nieuwe woningen toevoegen in de bestaande voorraad
We zetten in op woningsplitsing, woningdelen en transformatie van ander vastgoed naar wonen. Met slim gebruik en herbestemmen van bestaand vastgoed maken we optimaal gebruik van de ruimte en blijft er in onze regio voldoende ruimte over voor groen: natuur en recreatie. We zoeken naar meer mogelijkheden om woningen toe te voegen binnen de bestaande voorraad. Dit doen we in eerste instantie door initiatieven voor woningsplitsing te faciliteren. Daarbij wegen we de positieve kanten van woningsplitsing af tegen de ruimtelijke effecten op de directe woonomgeving - zoals parkeerdruk en een grotere druk op de openbare ruimte. We zoeken de balans tussen de volkshuisvestelijke doelen en de ruimtelijke kwaliteit van wonen in onze bestaande kernen en buurten.

We onderzoeken de mogelijkheden om woningen toe te voegen op plekken die nu een andere bestemming hebben dan wonen. Daarbij is een belangrijke randvoorwaarde dat we de dorpse en

landschappelijke kwaliteiten als leidende principes hanteren: het toevoegen van woonruimte mag niet ten koste gaan van de groene en ruimtelijke kwaliteit van onze kernen.

In het buitengebied werken we in principe mee aan het omvormen van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar woonfuncties, als dat ruimtelijk gezien wenselijk en mogelijk is.

MAATREGELEN
Om onze ambities op het gebied van een toekomstbestendige woningvoorraad te behalen, nemen we de volgende maatregelen. Deze werken we in hoofdstuk 5 verder uit:

A. Inzetten op aanpak Bewust Wonen in gemeente Wijchen
B. Verkennen verruimen mogelijkheden voor woningsplitsing en woningdelen
C. Aansluiten bij actielijnen uit het Warmteplan en de Lokale Energiestrategie
D. Voortzetten bestaande instrumenten toekomstbestendige woningen

4.2 NIEUWE WONINGEN, PASSEND BIJ DE BEHOEFTE

We willen goede woonruimte bieden aan inwoners in elke levensfase, passend bij hun financiële mogelijkheden. Vanuit die visie werken we aan voldoende betaalbare en geschikte woningen voor alle inwoners, van jong tot oud, werkend of studerend, voor zowel lokale als regionale woningzoekenden. De woningen die we de komende jaren toevoegen dragen bij aan een divers woningaanbod in onze gemeente, waarmee we nu en in de toekomst beter aansluiten op de woonbehoefte. We zetten in op de volgende sporen:

- Toevoegen van een divers woningaanbod: in ieder geval 2.060 woningen
- Sturen op een betaalbaar programma
- Bouwen aan kwaliteit
- Behouden betaalbaar aanbod
- Inspelen op een veranderende behoefte

Toevoegen van een divers woningaanbod: in ieder geval 2.060 woningen
We bieden een plek voor woningzoekenden, nu en in de toekomst. Dit betekent dat we voldoende woningen moeten hebben voor alle verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Van jong tot oud, van klein tot groot. We zetten daarom in op het toevoegen van in ieder geval 2.060 woningen tot en met 2030. Dat is in lijn met de Woondeal 2.0. We zetten ons met dit aantal woningen in voor lokale woningzoekenden, maar ook voor de regionale woningbouwopgave. We zetten in op een woningbouwverdeling waarbij we met een ruime planvoorraad anticiperen op eventuele planuitval en ook vooruitkijken naar de woonbehoefte op de lange termijn - na 2030. In totaal hebben we op dit moment (juli 2023) plannen voor ruim 3.000 woningen in de planvoorraad staan.

Door de toename van het aantal ouderen en kleine huishoudens verandert de vraag naar woningen. Daarnaast willen we inzetten op het behouden en aantrekken van meer jongeren, om het aantal jongeren en ouderen meer in balans te brengen. Dit vraagt om een ander en diverser woningaanbod dan we nu gewend zijn. In onze kernen staan veel (ruime) eengezinswoningen: bijvoorbeeld rijtjeshuizen, twee-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. We verwachten meer vraag naar compactere, levensloopgeschikte of gezamenlijke woonconcepten. Voor ouderen, maar ook voor jongeren. Er zijn de afgelopen jaren verschillende projecten gerealiseerd die uitstekend geschikt zijn voor startende jongeren (zoals het Molenhuis of Young People Living). Dit soort projecten willen we meer toevoegen. Met een diverser woningaanbod zetten we in op gemengde en gevarieerde buurten en kernen. Dit draagt bij aan ontmoetingen en daarmee aan de leefbaarheid. We hebben daarbij ook aandacht voor de juiste locatie: sommige doelgroepen zijn qua woning gebaat bij een centrale locatie (nabij voorzieningen), andere zoeken juist meer rust en ruimte.

Het toevoegen van woningaanbod dat beter bij de vraag past, heeft als bijkomend voordeel dat we mensen verleiden en helpen door te stromen naar een beter geschikte woning - liefst in de eigen buurt. Dit kan bijvoorbeeld gaan om ouderen die nu in een (niet levensloopgeschikte) ruime eengezinswoning wonen, of gezinnen die op zoek zijn naar een ruimere woning. Door deze doorstroming (liefst in de eigen kern of buurt) komt er potentieel aanbod vrij voor andere woningzoekenden.

Sturen op een betaalbaar programma

We zetten in op het realiseren van betaalbare woningen. Een groot deel van de extra woonbehoefte in onze gemeente gaat uit naar het betaalbare segment: sociale huur, middenhuur en koopwoningen tot maximaal €355.000 (betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2023). In lijn met de Woondeal 2.0 willen we dat minimaal twee derde van de woningen in nieuwe plannen in het betaalbare segment valt. Dit betekent dat we in de huursector inzetten op voldoende realisatie van nieuwe sociale huurwoningen en huurwoningen in het middensegment. In de koopsector stimuleren we de ontwikkeling van woningen in een goedkoop segment. Daarbij zetten we ons ervoor in om een substantieel deel van de betaalbare koopwoningen in het segment rond de €200.000 te realiseren. We dagen ontwikkelaars uit om met creatieve ideeën te komen om woningen in dit goedkope koopsegment te realiseren. Hierbij hebben we uiteraard ook oog voor de uitdagingen waar ontwikkelaars voor staan, zoals stijgende bouwkosten en de complexiteit van bouwen op locaties in bestaand verstedelijkt gebied. Per locatie kijken we daarom wat ambitieuze, maar haalbare doelstellingen zijn als het gaat om de realisatie van goedkope koopwoningen.

Om een divers woningaanbod met voldoende betaalbaar aanbod te realiseren, werken we met een woningbouwverdeling die voor alle nieuwe woningbouwprojecten leidend is. We sturen erop dat de percentages uit de woningbouwverdeling op gemeenteniveau gehaald worden en streven ernaar dat dit op projectniveau gebeurt. Als dit in een project door omstandigheden niet mogelijk blijkt, zoeken we naar mogelijkheden om toch tot een haalbaar project te komen: bijvoorbeeld door slimmer te bouwen, compactere woningen te realiseren of voor het parkeren naar maatwerkoplossingen te zoeken.

De woningbouwverdeling sluit aan op afspraken in de Woondeal 2.0 en de vraag naar woningen volgens het Woonbehoefteonderzoek 2022. We actualiseren deze verdeling als nieuwe regelgeving of een nieuw woonbehoefteonderzoek hierom vraagt.

Bouwen aan kwaliteit

Het realiseren van voldoende passende, betaalbare woningen is een belangrijke opgave. We stellen hierbij de randvoorwaarde dat we met woningbouw kwaliteit toevoegen. We zetten in op nieuwe woningen met een hoge kwaliteit. Woningen die duurzaam en klimaatbestendig zijn, die zo veel mogelijk circulair en natuurinclusief gebouwd worden. We stimuleren innovatie die bijdraagt aan duurzame woningbouw. Bij nieuwe woningen worden daken zoveel mogelijk gebruikt voor het opwekken van zonne-energie.

We vinden het belangrijk dat de kwaliteit van het groene, dorpse karakter van onze gemeente behouden blijft. Mede om die reden realiseren we het grootste deel van de 2.060 woningen in de

Segment*	Percentage
Sociale huur	30%
Goedkope koop (tot €250.000) Middenhuur (max. 186 Woningwaardeingsstelsel-punten, tot circa €1.100 per maand - prijspeil juli 2023)	20%
Betaalbare koop (€250.000 tot €355.000)	17%
Totaal betaalbaar	*67%*
Vrije sector	33%
Totaal	**100%**

Tabel 1: Woningbouwverdeling gemeente Wijchen.

*) We zetten in op differentiatie van huur- en koopprijzen binnen deze segmenten

kern Wijchen. In de andere kernen zoeken we ook naar mogelijkheden om woningen toe te voegen, passend bij de schaal van de kern. Dit doen we onder meer om die kernen levendig te houden en bij te dragen aan draagvlak voor voorzieningen In projecten zetten we in op een zo hoog mogelijke kwaliteit van de woonomgeving.

Behouden betaalbaar aanbod
We streven ernaar om een betaalbaar en passend woningaanbod te realiseren voor alle (toekomstige) Wijchense huishoudens. Betaalbaar aanbod willen we ook betaalbaar houden. Daarom zetten we in op het behoud van koopwoningen in het betaalbare segment en op middenhuurwoningen in het middenhuursegment. De gestegen woningprijzen op de koopmarkt maken het met name voor starters op die markt moeilijk om in te stappen. Om de betaalbaarheid ook voor die groep te vergroten, bieden we op dit moment de Starterslening aan. Ook stimuleren we verkenning naar instrumenten zoals erfpachtconstructies en nieuwe financieringsvormen. We verlenen graag medewerking aan het mogelijk maken van dergelijke instrumenten. Met Talis en De Kernen maken we afspraken over de beschikbaarheid van de sociale huur en de middenhuur.

Inspelen op een veranderende behoefte
Hoeveel woningen we na 2030 moeten bouwen, voor wie en waar, is een vraag die we ons de komende jaren moeten blijven stellen. We weten namelijk niet hoe de woningbehoefte er over een aantal jaar uitziet. Woningbouwplannen maken en gebiedsontwikkeling kost tijd, waardoor omstandigheden vaak veranderen tijdens deze processen. We hebben in het verleden al vaak meegemaakt dat de vraag naar woningen verandert - zowel in aantal als in type woningen. Daarom houden we de vinger aan de pols van de woningvraag, bijvoorbeeld via woningmarktonderzoeken en de Regionale Woningmarktmonitor Arnhem-Nijmegen (inclusief driejaarlijkse regionale woonbehoefteonderzoeken). Periodiek kijken we of ons programma nog aansluit op de woonbehoefte en onze realisatie. Zo nodig passen we de woningbouwverdeling aan. Tegelijkertijd willen we met het oog op de veranderlijkheid van de vraag naar woningen ook in onzekere tijden onze woningbouw op gang houden. Als gemeente zorgen we dat we voldoende plannen hebben om bij een aantrekkende economie snel tot realisatie over te kunnen gaan. We bieden flexibiliteit binnen bestemmingsplannen (en met het ingaan van de Omgevingswet het omgevingsplan) om in onzekere tijden in te kunnen spelen op de vraag.

MAATREGELEN
Om onze ambities op het gebied van nieuwe woningen met voldoende betaalbaarheid te behalen, nemen we de volgende maatregelen. Deze werken we in hoofdstuk 5 verder uit:

A. Sturen via een (adaptieve) woningbouwverdeling
B. Maken prestatieafspraken met Talis en De Kernen + huurdersorganisaties
C. Corporaties in positie brengen om sociale huur te realiseren en/of exploiteren
D. Onderzoeken instrumenten realisatie betaalbare woningen
E. Verkennen inzet kwalitatief afwegingskader woningbouw
F. Uitbreiden en toepassen mogelijkheden circulair en natuurinclusief bouwen

ONTWIKKELING EN EXPLOITATIE SOCIALE HUUR

Aansluitend bij de afspraken uit de Woondeal 2.0 werken we er naar toe dat op gemeenteniveau 30% van de woningvoorraad een sociale huurwoning is. Met onze woningbouwverdeling sturen we erop dat nieuwe woningbouwprojecten bijdragen aan dit streven. We hanteren als uitgangspunt dat sociale huurwoningen worden gerealiseerd door één van de actieve woningcorporaties in onze gemeente (Talis en De Kernen).
Door hun sterke verbondenheid met onze gemeente en hun maatschappelijke taak geeft dit een goede garantie dat nieuwbouwwoningen langdurig behouden blijven voor de doelgroep die is aangewezen op het sociale huursegment. Bovendien maken we met de woningcorporaties prestatieafspraken over de leefbaarheid van de woonomgeving en over het gebruik en de kwaliteit van de sociale huurwoningen op het gebied van betaalbaarheid, verduurzaming en toewijzing aan bijzondere doelgroepen.

G. Samenstellen Starterspakket (inzet Starterslening en KoopStart, onderzoeken erfpachtconstructies en nieuwe financiëringsvormen)
H. Selecteren instrumentarium behoud betaalbaarheid woningen (o.a. doelgroepenverordening)
I. Hanteren globale bestemmingsplannen

4.3 VERSNELLEN DOOR SLIM SAMENWERKEN EN PRIORITEREN

Om onze ambitie van minimaal 2.060 woningen te halen, is het van groot belang in te zetten op de versnelling van woningbouw. De tegenwind in de bouwwereld vraagt om extra inzet om projecten van de grond te krijgen en daadwerkelijk tot uitvoering te brengen. Daarvoor hebben we als gemeente onze partners voor woningbouw (woningcorporaties, (particuliere) ontwikkelaars) hard nodig. We werken aan het versnellen van woningbouw via de volgende sporen:

- Inzetten op 260 woningen per jaar
- Samenwerken met ontwikkelende partijen en de regio
- Flexwoningen toevoegen

Inzetten op 260 woningen per jaar
Om het tempo in planontwikkeling en woningbouw te houden en te verhogen naar gemiddeld 250 woningen per jaar, zetten we met name in op de twee grote versnellingslocaties Wijchen-West en Huurlingsedam. Door deze keuze kunnen we de inzet en kennis van de gemeente, provincie en Rijk (vanuit de Woondeal) en ontwikkelende partijen bundelen. Hierdoor kunnen we de snelste meters maken om richting onze ambitie van 2.060 woningen te werken. Tegelijkertijd geven we de mogelijkheid op andere locaties woningen toe te voegen - ook in de kleinere kernen. In de kleinere kernen zal het met name gaan om projecten van beperkte omvang, of bijvoorbeeld CPO-projecten. We gaan uit van een plancapaciteit van 130% ten opzichte van de woningbehoefte. Dit betekent dat we plannen maken voor 30% meer woningen dan onze ambitie. Daarmee zorgen we voor een marge waarmee we eventuele planuitval of uitstel opvangen. Met de plannen die we op dit moment (peildatum juli 2023) hebben voor ruim 3.000 woningen voldoen we hier ruimschoots aan. Om geen middelen en mankracht in te zetten op projecten die niet van de grond komen, monitoren we de voortgang van woningbouwplannen via onze gemeentelijke woningbouwmonitor. Mogelijk schalen we onze inzet af op plannen waar de voortgang achterblijft.

Per 29 juni 2021 hanteren we een planstop, omdat we voldoende plancapaciteit hebben voor de woningbehoefte. Dit betekent dat we in principe geen nieuwe initiatieven voor woningbouw in behandeling nemen, tot er voldoende plannen tot realisatie zijn overgegaan. Bepaalde initiatieven zoals goedkope koop (tot € 200.000), woningsplitsing en huisvesting van bijzondere doelgroepen van de planstop uitgezonderd. We monitoren onze plancapaciteit om te bepalen of de planstop voortgezet of afgeschaft moet/kan worden.

Samenwerken met ontwikkelende partijen en de regio
Woningbouw is een ingewikkeld proces met veel verschillende stappen. De verschillende fases in planvorming en uitvoering maken dat een gemiddeld woningbouwplan tussen de zeven en tien jaar duurt. Een belangrijk deel van die tijd zit in de eerste fase van het ontwikkelen van plannen. We zetten daarom in op vroegtijdige samenwerking met initiatiefnemers voor woningbouw. In die projecten versterken we de huidige goede samenwerking met onze woonpartners - woningcorporaties, bouwers en andere ontwikkelende partijen. We zoeken vanuit de kaders in de woonvisie naar manieren om een zo goed mogelijk, haalbaar plan te realiseren. We maken hierbij gebruik van de ondersteuning, kennis en afspraken uit de Groene Metropoolregio en het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland. Daarnaast werken we aan het globaler maken van woningbouwplannen en bestemmingsplannen (en onder de Omgevingswet omgevingsplannen). Hiermee kunnen we beter inspelen op onverwachte veranderingen op de woningmarkt.

Flexwoningen toevoegen
Een manier om relatief snel nieuwe woningen toe te voegen, kan het realiseren van tijdelijke woningen zijn. Zeker op locaties waar op de lange termijn permanent gebouwd gaat worden, kunnen tijdelijke woningen al een eerste snelle stap zijn in het creëren van meer woonruimte. In de Woondeal 2.0 hebben we afgesproken dat we vooralsnog inzetten op het realiseren van 150 flexwoningen in de gemeente Wijchen voor de periode 2022 - 2030. We maken afspraken met onze woningcorporaties over de realisatie van deze woningen en hun mogelijke aandeel hierbinnen.

MAATREGELEN

Om onze ambities op het gebied van nieuwe woningen met voldoende betaalbaarheid te behalen, nemen we de volgende maatregelen. Deze werken we in hoofdstuk 5 verder uit:

A. Prioriteren van inzet op grootschalige locaties (in eerste plaats Wijchen-West en Huurlingsedam)
B. Monitoren uitvoering woningbouwplannen en onderzoeken bijsturen bij uitblijven realisatie
C. Nader onderzoeken mogelijkheden van flexwoningen en potentiële locaties

4.4 WOONAANBOD VOOR ALLE INWONERS

We vinden het belangrijk dat iedereen die dat wil, prettig in onze gemeente kan wonen. Ongeacht leeftijd, inkomen, woonvoorkeur of gezinssituatie. In een woningmarkt onder druk is dit een uitdaging. Zeker voor verschillende doelgroepen die een zorg- of ondersteuningsvraag of specifieke woonopgave hebben. Voor deze zogenaamde aandachtsgroepen (die vanuit het Rijk gedefinieerd zijn) zetten we ons extra in. We willen dat ook deze doelgroepen op een prettige manier in Wijchen kunnen wonen - waar nodig met ondersteuning vanuit de gemeente of maatschappelijke partners. We streven daarbij naar de situatie naar gevarieerde en gemengde buurten waar alle doelgroepen deel uitmaken van de samenleving. We doen dat via de volgende sporen:

- Passende woonmogelijkheden bieden voor alle doelgroepen
- Slim faciliteren van wonen en zorg/ ondersteuning
- Inzet op gemengde en gevarieerde buurten

Passende woonmogelijkheden bieden voor alle doelgroepen
We willen de verschillende aandachtsgroepen zo goed mogelijk faciliteren in hun woonvraag. Als gemeente dragen wij de verantwoordelijkheid om voldoende geschikte woningen en geschikte woonomgevingen aan te bieden voor deze huishoudens. We investeren daarom in voldoende (nieuwe) woonruimte voor de verschillende aandachtsgroepen. Dit vraagt om voldoende woningen die geschikt zijn voor mensen met een zorg- en ondersteuningsbehoefte. Zo faciliteren en stimuleren we woningeigenaren en verhuurders in het levensloopgeschikt maken van de bestaande woningvoorraad. Ook met nieuwbouw streven naar het vergroten van het aanbod aan levensloopgeschikte woningen. Dat doen we in de eerste plaats om mensen een geschikte woonplek te bieden, maar ook om doorstroom op gang te brengen: als ouderen verhuizen, komen er huizen vrij voor andere woningzoekenden.

Bepaalde locaties lenen zich uitermate goed voor het toevoegen van levensloopgeschikte woningen. Bij deze woningbouwontwikkelingen gaan wij actief met ontwikkelende partijen in gesprek over de mogelijkheden voor levensloopgeschiktheid. Op gemeenteniveau streven we er naar dat de helft van de nieuwbouw levensloopgeschikt is. Ook zetten we ons in voor voldoende passende woonvormen voor arbeidsmigranten, statushouders, woonwagenbewoners en spoedzoekers. We begrijpen daarbij dat

WOONZORGVISIE WIJCHEN 2021-2025

In 2021 stelden wij in samenwerking met de woonzorgpartijen en woningcorporaties een gemeentelijke woonzorgvisie vast. Deze woonzorgvisie is een verdiepend beleidsstuk dat voortbouwt op de ambities voor het onderwerp wonen en zorg zoals deze beschreven staan in de vorige woonvisie. Negen uitgangspunten staan centraal:

1. Het aanbod van wonen en zorg is primair gericht op de vraag van de inwoners van Wijchen, maar we leveren onze bijdrage aan de bovenlokale vraag
2. Samenwerking is noodzakelijk om in de vraag van inwoners te voorzien
3. Langer zelfstandig thuis wonen heeft prioriteit
4. Partijen ontwikkelen tijdig locaties voor uitbreiding of vervangende nieuwbouw voor wonen en zorg
5. Het aanbod is verspreid over de gemeente Wijchen, kleinschalig en verbonden met de wijk of het dorp
6. Inwoners kunnen kiezen uit verschillende aanbieders
7. Zorginstellingen en gemeente zorgen voor passende zorg die van goede kwaliteit is
8. Inwoners zijn ook zelf aan zet om tijdig stappen te zetten
9. Goede inrichting van de fysieke leefomgeving bevordert het welzijn van inwoners

de woonbehoeften van ook deze inwoners divers zijn. Een divers woningaanbod (zie ook thema 4.2) draagt daarom bij aan het bieden van een woonplek voor verschillende doelgroepen. We informeren inwoners over woonmogelijkheden die er zijn.

Slim faciliteren van wonen en zorg/ondersteuning
We zoeken naar woonmogelijkheden die aansluiten op de zorg- of ondersteuningsvraag die mensen hebben. Daarbij hebben we oog voor de grote verschillen in voorkeuren. Sommige inwoners willen graag wonen op een plek die in de buurt is van de juiste zorg en ondersteuning, terwijl anderen de voorkeur hebben om zo lang mogelijk in hun eigen omgeving te kunnen (blijven) wonen. Het invullen van deze diverse woonvraag vraagt om een goede samenwerking met de zorgpartijen, woningcorporaties en maatschappelijke partners. Als gemeente scheppen wij met ons woonbeleid randvoorwaarden om wijkgerichte zorg en ondersteuning zo goed mogelijk te faciliteren. Zo stimuleren we het levensloopgeschikt maken van woningen en levensloopgeschikte nieuwbouw. Ook staan we open voor innovaties in de zorgtechnologie die bijdragen aan het langer thuis wonen. Daarnaast faciliteren we inwonersinitiatieven voor woonzorgconcepten en bieden we met onze regeling ‘Zorg-voor-elkaar woningen’ ruimte om bijgebouwen te gebruiken voor het ontvangen of verlenen van zorg.

Tegelijkertijd benutten we de mogelijkheden voor het clusteren van wonen, zorg en welzijn nabij voorzieningen zoals winkels en openbaar vervoer. Dit maakt het mogelijk om (ambulante) zorg op een efficiëntere manier te leveren. Met nieuwbouw zetten we in op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen en eventueel geclusterde, beschermde of beschutte woonvormen op goed bereikbare locaties nabij bestaande (zorg)voorzieningen.

Inzet op gemengde en gevarieerde buurten
We zien in onze gemeente verschillende doelgroepen die over het algemeen lastiger een geschikte woning kunnen vinden. Hierbij gaat het om doelgroepen zoals, mensen met een verstandelijke beperking en mensen die uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang uitstromen, statushouders en internationale werknemers die zich hier voor langere tijd vestigen (long stay). We vinden het belangrijk dat deze doelgroepen op een passende wijze gehuisvest kunnen worden in onze kernen en buurten. Hierbij kiezen we zo veel mogelijk voor gemengde en gevarieerde buurten, waarmee we integratie bevorderen en clustering van kwetsbare doelgroepen tegengaan. Dit betekent dat we zowel in de kern Wijchen als in de andere kernen inzetten op het aanbieden van passende woningen. Daarbij hebben we aandacht voor de behoeften van de verschillende doelgroepen, draagkracht van de omgeving en faciliteren we een zachte landing in de buurt. We werken voor de integratie van aandachtsgroepen samen met de woningcorporaties en andere maatschappelijke partners.

MAATREGELEN

Om onze ambities op het gebied van wonen voor alle inwoners (en aandachtsgroepen in het bijzonder) te behalen, nemen we de volgende maatregelen. Deze werken we in hoofdstuk 5 verder uit:

DEFINITIE LEVENSLOOPGESCHIKTE WOONVORMEN

Om te waarborgen dat we de juiste woningen toevoegen voor mensen met een beperkte mobiliteit, hanteren we definities voor levensloopgeschikte woonvormen. We maken daarbij onderscheid tussen grondgebonden woningen en appartementen:

Definitie levensloopgeschikte grondgebonden woning
Een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet)bevinden zich op de begane grond. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk.

Definitie levensloopgeschikt appartement
Een woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is rollator toe- en doorgankelijk voor mensen met een lichamelijke beperking. Alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer, toilet)bevinden zich op dezelfde verdieping. De leefruimten zijn zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein zo veel mogelijk drempelloos toegankelijk. Daarnaast zijn woongebouwen voorzien van automatische deuropeners op de deuren naar verkeersruimten. Er is voldoende bereikbare stallingsruimte voor zowel fietsen met een hulpmotor als scootmobielen.

A. Netwerk Wonen en Zorg Wijchen met gemeente, Talis, De Kernen, zorginstellingen en welzijnspartijen nieuw leven inblazen
B. Opstellen beleid huisvesting arbeidsmigranten/ internationale werknemers
C. Huisvesten statushouders
D. Inventariseren benodigde maatregelen voor volkshuisvestelijke opgave voor woonwagenbewoners
E. Inzetten Doorstroomaanpak
F. Actualiseren woonzorgvisie



4.5 LEEFBARE KERNEN EN BUURTEN

Wonen gaat over veel meer dan alleen woningen zelf. De woonomgeving speelt een belangrijke rol in hoe fijn mensen kunnen wonen in onze gemeente. We willen daarom een gevarieerde woonomgeving die bijdraagt aan het woongeluk van onze inwoners en die tegelijkertijd inspeelt op de grote ruimtelijke opgaven waar we voor staan. We behouden en versterken het groen en de ruimte in onze kernen en buurten, om zo bij te dragen aan een leefbare woonomgeving die ook met een veranderend klimaat aangenaam is. Een groene woonomgeving draagt ook bij aan ontmoetings- en beweegmogelijkheden, wat bevorderlijk is voor de sociale samenhang en gezondheid. Randvoorwaarde voor een prettige woonomgeving is dat woonplekken en voorzieningen voor inwoners van alle kernen bereikbaar zijn met verschillende vervoersmogelijkheden. Met de juiste ingrepen kan woningbouw en maatregelen in de woonomgeving bijdragen aan de leefbaarheid in onze kernen en buurten:

- Behouden en versterken van het groene, dorpse karakter
- Versterken van sociale cohesie
- Inzetten op toegankelijke kernen en buurten
- Woonomgeving aanpassen aan het klimaat van morgen

Behouden en versterken van het groene, dorpse karakter
Een belangrijk uitgangspunt is dat we ons groene, dorpse karakter behouden en versterken. Een van de kernkwaliteiten van de gemeente Wijchen is dat we een dorpse woonomgeving met stadse allure hebben. Die kwaliteit willen we vasthouden. Dat is een uitdaging, gelet op de grote ruimtelijke opgaven die op ons afkomen - waaronder dus woningbouw. Het aantal toe te voegen woningen moet bij de schaal van de kern passen. Waar mogelijk kiezen we bij woningbouw voor inbreiding (binnen het bestaand verstedelijkt gebied) boven uitbreiding. Dat geeft ons de mogelijkheid het groen dat onze kernen omringt te behouden. Bij inbreiding zijn we zuinig op ons bestaande groen in de wijk. We kijken bijvoorbeeld naar vrijkomend (maatschappelijk) vastgoed om woningen te realiseren. Inbreiding betekent desalniettemin dat we op sommige plekken compacter of hoger moeten gaan bouwen. De ruimte om woningen te bouwen is immers schaars. Vooral bij nieuwe wijkontwikkeling in de kern Wijchen geven we meer ruimte aan hogere woongebouwen. Hierbij gaan we niet uit van een harde (maximale) hoogtegrens. We kijken op projectniveau wat passend en mogelijk is binnen het huidige karakter van de wijk.

Het behouden en versterken van het groene, dorpse karakter betekent ook dat we goed nadenken over waar we extra woningen toevoegen - en welk type woningen. Uitgangspunt bij deze keuze is dat woningbouw bijdraagt aan het gemengder maken van kernen en buurten, en de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving
We werken aan de verbetering van onze woningen in de bestaande wijken en kernen. Dit pakken we graag samen op met het aanpakken van andere woonopgaven zoals leefbaarheid, de kwaliteit van de openbare ruimte, klimaat en energie. Om deze investeringen als gemeente te kunnen doen, zijn extra middelen nodig. De nieuwbouwopgave van Wijchen biedt de kans om hier financiële middelen voor te vinden. We stellen een Woonfonds voor bestaande wijken in. Dit fonds wordt gevoed met een financiële bijdrage van ontwikkelende partijen van nieuwbouwprojecten op uitleglocaties in onze gemeente. Met dit fonds kunnen we samen met andere partijen, zoals woningcorporaties, investeren in de woonopgaven van bestaande buurten en kernen.

Versterken van sociale cohesie
Onderdeel van het dorpse karakter van Wijchen is de sterke sociale cohesie. Mensen kennen elkaar en bieden elkaar een helpende hand als dat nodig is. Ook voorzieningen als winkels, gezondheidsvoorzieningen, wijk- of dorpscentra, basisscholen en sportverenigingen dragen bij aan de sociale samenhang in onze kernen. Door toenemende vergrijzing en het afnemen van het aandeel gezinnen staan sommige van die voorzieningen echter onder druk. We denken dat woningbouw nabij voorzieningen bij kan dragen aan het in stand houden van een deel van die voorzieningen. Die woningen kunnen een plek bieden aan lokale woningzoekenden, maar ook aan mensen van buiten onze gemeente. Meer mensen zorgt immers voor meer potentiële gebruikers.
Om de sociale cohesie in de buurten en kernen een extra stimulans te geven, willen we de zeggenschap van inwoners over hun eigen woonomgeving vergroten. Daarom ondersteunen we inwonersinitiatieven. Daarnaast geven we ruimte aan woningbouwprojecten in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO): als inwoners hun eigen woningen gezamenlijk vormgeven, wordt hun betrokkenheid met de buurt groter. Het vraagt een actieve rol van de gemeente, om dit soort projecten te faciliteren. Wij hebben daar tot nu toe goede ervaringen mee en zetten onze inzet voort.

Inzetten op toegankelijke kernen en buurten
Een goede bereikbaarheid naar en tussen de kernen en verbinding met omliggende natuur vinden de inwoners belangrijk. In die bereikbaarheid worden fiets, openbaar vervoer en deelvervoer steeds belangrijker. Die ontwikkeling nemen we mee in de (her)inrichting van onze openbare ruimte. Dat betekent dat we meer ruimte geven voor fietsparkeren en hubs voor deelmobiliteit. We zoeken naar mogelijkheden om alternatief vervoer aantrekkelijker te maken ten opzichte van de auto.

Woonomgeving aanpassen aan het klimaat van morgen
We houden rekening met het veranderende klimaat door het voorkomen van hittestress, wateroverlast en droogte en zo creëren we een aangename, groene en gezonde woonomgeving. We volgen hierin de uitgangspunten van het ‘groen-blauwe’ raamwerk uit de verstedelijkingsstrategie van de Groene Metropoolregio. We ontwikkelen waterrobuust en klimaatbestendig zodat we beter voorbereid zijn op extreme periodes van wateroverlast en verdroging. We hebben daarbij meer aandacht voor parken, bomen en biodiversiteit, waarbij we al forse stappen hebben gezet om deze te verbeteren. Daarbij besteden we extra aandacht aan specifiek de meer kwetsbare wijken met kwetsbare inwoners om het gebruik van de leefomgeving, en hiermee beweging en gezond leven, te stimuleren. Hiervoor kunnen we het eerder genoemde fonds voor de bestaande woonomgeving inzetten. Naast de gemeente hebben ook de inwoners zelf een actieve rol in het vergroenen en klimaatbestendig maken van hun woonomgeving. Bijvoorbeeld door meer groen aan te planten in hun tuin. Als gemeente stimuleren en faciliteren we dit met aantrekkelijke acties. Groene voortuinen maken de straten aantrekkelijker. Ze zorgen er daarnaast voor dat overtollig water in de bodem weg kan in plaats van in de riolering.

MAATREGELEN

Om onze ambities op het gebied van leefbare kernen en buurten te behalen, nemen we de volgende maatregelen. Deze werken we in hoofdstuk 5 verder uit:

A. Uitvoeren quickscan geschikte inbreidings- en transformatiemogelijkheden
B. Instellen Woonfonds bestaande wijken
C. Ondersteunen lokale CPO-projecten
D. Betrekken leefbaarheidsgroepen van wijken en dorpen

UITVOERING

5. Maatregelen en sturing



Bron: gemeente Wijchen (2023)

UITVOERING

5.1 SAMENWERKING

Met deze woonvisie schetsen we ons antwoord op de uitdagingen die er de komende jaren op het gebied van wonen op ons afkomen. Met de beschreven ambities en doelen werken we toe naar een gemeente waar het prettig wonen is én blijft. Als gemeente dragen we daarbij onze verantwoordelijkheid binnen de landelijke en regionale volkshuisvestingsopgave: we streven naar het realiseren van voldoende woonruimte, waarbij aandacht uitgaat naar de betaalbaarheid van woningen en de kwaliteit van wonen. We kijken verder dan onze gemeentegrenzen en dragen actief bij in regionale, provinciale en landelijke samenwerkingsverbanden. Hier zetten we in op gezamenlijke kennisontwikkeling en het benutten van instrumenten die kunnen bijdragen aan onze woonopgaven.

We werken de komende jaren hard aan een prettig wonen in de gemeente Wijchen. Dat doen we door de maatregelen in deze woonvisie uit te voeren. Als gemeente hebben we echter maar deels invloed op woningbouw, het functioneren van de woningmarkt en de keuzes van onze inwoners. Projectontwikkelaars en woningcorporaties bouwen de woningen, de woningmarkt is onderhevig aan allerlei economische factoren en nationaal (en internationaal) beleid en onze inwoners maken hun eigen keuzes. Voor het verwezenlijken van onze ambities is de inzet van onze lokale woonpartners en de samenleving daarom onmisbaar. Waar we als gemeente minder directe invloed op hebben, scheppen we in en vanuit deze woonvisie randvoorwaarden voor onze partners op de woningmarkt. Waar nodig sturen we onze kaders bij om te anticiperen op ontwikkelingen zoals nieuwe wet- en regelgeving. Daarbij streven we ernaar om voor alle partijen een betrouwbare partner te zijn. Dit doen we door het maken van heldere afspraken en door duidelijk te communiceren over (nieuwe) kaders en mogelijkheden. Zoals we al eerder hebben uitgesproken: werken aan (blijvend) fijn wonen in onze kernen en buurten doen we samen.

5.2 OVERZICHT MAATREGELEN

In het vorige hoofdstuk hebben we maatregelen benoemd om onze ambities te verwezenlijken. In dit hoofdstuk volgt een uitwerking van de maatregelen die we nemen.

Ambitie 1: Een toekomstbestendige woningvoorraad

A. Inzetten op aanpak Bewust Wonen in gemeente Wijchen
Als gemeente faciliteren we onze oudere inwoners graag om prettig en gezond oud te kunnen worden. Bewustwording over de mogelijkheden en de geschiktheid van de woning is daarbij van groot belang. Onder de noemer ‘Bewust Wonen’ wordt binnen onze gemeente ingezet op het delen van kennis over mogelijke aanpassingen en woontechnologieën die het mogelijk maken comfortabel zelfstandig thuis te wonen. We nemen deze bestaande aanpak onder de loep. Indien nodig zetten we in op

extra maatregelen om het bewustzijn te vergroten, zoals het toegankelijk maken van informatie en het herintroduceren van vrijwillige woonadviseurs.

C. Verkennen verruimen mogelijkheden voor woningsplitsing en woningdelen
We benutten graag de mogelijkheden om zo efficiënt mogelijk met onze bestaande woningvoorraad om te gaan. Op sommige plekken binnen onze gemeente zien we kansen voor het splitsen van woningen als antwoord op de krapte op de woningmarkt. Woningdelen kan mogelijkheden bieden om meerdere huishoudens in één woning te huisvesten. Woningcorporatie Talis heeft hier al goede ervaringen mee. We verkennen de mogelijkheid om regelgeving rond woningsplitsing en -delen verder te versoepelen en dit soort initiatieven aan te moedigen. Vanuit deze ambitie hebben we ervoor gekozen om ondanks de huidige planstop ruimte te (blijven) bieden voor nieuwe kleinschalige initiatieven op het gebied van woningsplitsing.

D. Aansluiten bij actielijnen uit het Warmteplan en de Lokale Energiestrategie
Met ons woonbeleid sluiten we aan op de in het Warmteplan geformuleerde maatregelen. Daarbij staan vier uitgangspunten centraal:

- Focus op ontzorging: woningen verduurzamen is primair de verantwoordelijkheid van woningeigenaren. In het geval van koopwoningen is dat de eigenaar-bewoner, bij huurwoningen de woningcorporatie of andere verhuurder. Niet iedereen is echter (financieel) in staat of bereid om zijn of haar woning te verduurzamen. Om onze inwoners te stimuleren hun woning te verduurzamen en/of isoleren, informeren en ontzorgen we hen. Daarbij werken we zo mogelijk samen met (gespecialiseerde) partners en lokale energieleveranciers.
- Publiekscampagne - Isoleren en besparen stimuleren: het isoleren van woningen is een eerste belangrijke stap naar een toekomstbestendige woningvoorraad. Isoleren levert comfort en besparing op. We starten een informatiecampagne om isoleren te stimuleren. Hierbinnen benadrukken we de benodigde aandacht voor isoleren in relatie tot beschermde diersoorten en de Wet Natuurbescherming.
- Programmatische gebiedsgerichte aanpak: we gaan met prioriteit aan de slag in Wijchen Zuid, het centrum van Wijchen en de wijken in het noordoosten van Wijchen. In die gebieden werken we met inwoners, woningcorporaties en andere (vastgoed)partijen aan warmtenetten en woningisolatie. Waar mogelijk koppelen we deze trajecten aan andere opgaven die in deze gebieden spelen.
- Lokale initiatieven aanmoedigen: steeds meer inwoners kiezen ervoor om zelf, met buren of andere bekenden, aan de slag te gaan met verduurzaming en nieuwe energiebronnen. We gaan inwoners actief stimuleren met eigen initiatieven te komen en ondersteunen deze initiatieven met kennis en middelen als dat nodig is.

E. Voortzetten bestaande instrumenten toekomstbestendige woningen
Inwoners van onze gemeente kunnen op dit moment gebruik maken van verschillende instrumenten om hun woning toekomstbestendig te maken. Dit gaat om het verduurzamen van woningen, maar ook om het levensloopgeschikt maken. We bieden de volgende instrumenten:

- Toekomstbestendig wonen lening (inclusief verzilverlening)
- Energiecoaches
- Energieloket
- Landelijke subsidieregeling: ISDE (Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing)

Als gemeente Wijchen stimuleren we onze inwoners om gebruik te maken van de beschikbare mogelijkheden om de woning te verbeteren en de energielasten te verlagen. Hierbij zetten we in op duidelijke en laagdrempelige informatievoorziening over voorwaarden en ondersteunen we inwoners die vragen hebben. Met onze samenwerkingspartners (zoals de woningcorporaties, of makelaars en welzijnsorganisatie MeervoorMekaar) denken we na over geschikte manieren om informatie over bestaande instrumenten bij onze inwoners te brengen.

Ambitie 2: Nieuwe woningen, passend bij de behoefte

A. Sturen via een (adaptieve) woningbouwverdeling
Samen met ontwikkelende partijen zetten we ons in om tot en met 2030 2.060 woningen toe te voegen. Met onze woningbouwverdeling sturen we, in lijn met landelijke wetgeving en de regionale Woondeal, op de realisatie van voldoende betaalbare woningen binnen deze woningbouwopgave. De gehanteerde percentages in dit overzicht gelden op gemeenteniveau.

De verdeling biedt ruimte voor flexibiliteit. Aan de hand van de woonbehoefte monitoren we de gehanteerde verdeling over de segmenten en de gehanteerde prijspeilen. We actualiseren deze woningbouwverdeling als daar aanleiding voor is (bijvoorbeeld bij een nieuw regionaal woningmarktonderzoek). Ook houden we bij grotere woningbouwprojecten rekening met mogelijke veranderingen in de vraag, door ze gefaseerd uit te voeren.

B. Maken prestatieafspraken met Talis en De Kernen + huurdersorganisaties
Met de woningcorporaties Talis en De Kernen en de huurdersvertegenwoordiging maken we afspraken over de sociale huursector in onze gemeente. Deze prestatieafspraken gaan over de omvang van de sociale huurwoningvoorraad, het huisvesten van

Segment*	**Percentage**
Sociale huur	30%
Goedkope koop (tot €250.000) Middenhuur (max. 186 Woningwaardeingsstelsel-punten, tot circa €1.100 per maand - prijspeil juli 2023)	20%
Betaalbare koop (€250.000 tot €355.000)	17%
Totaal betaalbaar	*67%*
Vrije sector	33%
Totaal	**100%**

*) We zetten in op differentiatie van huur- en koopprijzen binnen deze segmenten

aandachtsgroepen, betaalbaarheid, woonkwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. De gemeentelijke woonvisie is leidend voor het vormen van nieuwe afspraken. Alle betrokken partijen zetten zich in om de geformuleerde afspraken na te komen.

C. Corporaties in positie brengen om sociale huur te realiseren en/of exploiteren
In de forse opgave om voldoende betaalbare huurwoningen te ontwikkelen vinden wij het belangrijk dat betaalbare huurwoningen op de lange termijn beschikbaar zijn voor de doelgroep. Dat geldt in eerste plaats voor sociale huurwoningen, maar ook voor middeldure huurwoningen. We geven daarom de voorkeur aan huurwoningen die door de woningcorporaties verhuurd worden. In de regel realiseren de woningcorporaties deze woningen zelf, maar het kan ook voorkomen dat de woningcorporaties huurwoningen afnemen bij andere ontwikkelende partijen. Als gemeente nemen wij het voortouw om deze partijen te verbinden en heldere afspraken te maken over realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen in woningbouwprojecten. We denken mee met partijen over kansen om verschillende opgaven gelijktijdig aan te pakken en scheppen de juiste randvoorwaarden voor een vruchtbare samenwerking en realisatie van betaalbare huurwoningen.

D. Onderzoeken instrumenten realisatie betaalbare woningen
We sturen op een betaalbaar programma op gemeenteniveau. In de praktijk zal het op sommige locaties (financieel) lastig zijn twee derde van de woningen in het betaalbare segment te bouwen (en 30% sociale huur). We zoeken naar instrumenten om hier een financiële impuls te geven om toch tot realisatie over te kunnen gaan, bijvoorbeeld vanuit de verschillende rijksprogramma's om woningbouw te stimuleren.

E. Verkennen inzet kwalitatief afwegingskader woningbouw
Nieuwe woningen moeten aansluiten bij de ambities en doelen van deze woonvisie. Op kwantitatief gebied sturen we hierop met onze woningbouwverdeling. We vinden het echter ook van belang dat nieuwe ontwikkelingen aansluiten bij onze

kwalitatieve ambities op het gebied van onder andere leefbaarheid, duurzaamheid en wonen en zorg. Dit terwijl we plannen ook haalbaar willen houden. Een mogelijke manier om hier keuzes in te maken en de verschillende ambities die we hebben te prioriteren, is een afwegingskader gebruiken. We verkennen de wenselijkheid van het gebruiken van zo'n afwegingskader.

F. Verkennen mogelijkheden circulair en natuurinclusief bouwen
We staan positief tegenover woningbouwontwikkelingen die een koppeling maken met belangrijke opgaven op bijvoorbeeld het gebied van duurzaamheid, klimaat en natuur. Zoals benoemd in ons Strategisch Kompas 2035 streven we daarom naar zo veel mogelijk ruimte voor circulaire en natuurinclusieve bouw in onze gemeente. Binnen de Groene Metropoolregio dragen we daarnaast bij aan regionale afspraken over het versnellen en versterken van biobased en conceptueel circulair bouwen in het kader van toekomstbestendige bouw. We onderzoeken op welke manier we als gemeente ons kunnen inzetten om deze ontwikkeling te faciliteren en stimuleren. Hierbij kijken we onder andere naar mogelijkheden om aanvullende bouwnormen voor woningen op te nemen. Ook brengen we graag goede voorbeelden onder de aandacht, bijvoorbeeld door het uitzetten van een prijsvraag duurzaam bouwen voor marktpartijen.

G. Samenstellen Starterspakket (inzet Starterslening en KoopStart , onderzoeken erfpachtconstructies en nieuwe financiëringsvormen)
Als gemeente juichen we middelen en instrumenten die starters op de Wijchense woningmarkt meer kansen bieden toe. Op dit moment kunnen starters in onze gemeente aanspraak doen op een starterslening en wordt binnen het nieuwbouwproject Huurlingsedam een KoopStart constructie toegepast. We continueren de Starterslening en waar nodig stellen we deze bij. Hiernaast onderzoeken we of erfpachtconstructies en nieuwe financiëringsvormen interessant zijn voor Wijchen. De verantwoordelijkheid voor de verkenning ligt primair bij ontwikkelende partijen en hypotheekverstrekkers. Als gemeente gaan we graag met hen het gesprek aan over mogelijkheden.

H. Selecteren instrumentarium behoud betaalbaarheid woningen (o.a. doelgroepenverordening)
In 2021 is onderzoek uitgevoerd naar mogelijke instrumenten om betaalbare huur- en koopwoningen langdurig beschikbaar te houden voor de bestemde doelgroep. De in beeld gebrachte kansrijke instrumenten onderzoeken we nader op hun toegevoegde waarde en toepasbaarheid. In het bijzonder bekijken we de toepassing van de doelgroepenverordening voor nieuwbouwprojecten. Ook verkennen we de mogelijkheden die de instrumenten zelfbewoningsplicht, antispeculatiebeding en opkoopbescherming kunnen bieden. Deze instrumenten moeten qua inspanning in verhouding staan tot de problematiek. Om de problematiek te meten, monitoren we de opkoop van woningen al een aantal jaar. Tot nu toe heeft dat niet tot een grote noodzaak voor aanvullend instrumentarium geleid.

I. Hanteren globale bestemmingsplannen
Bestemmingsplannen zijn in de regel gedetailleerd en laten weinig ruimte aan interpretatie. Het is echter mogelijk globalere bestemmingsplannen op te stellen. Via open normen in een bestemmingsplan kunnen eisen worden ingevuld door beleidsregels. Dit maakt het mogelijk om gemakkelijker in te spelen op een veranderende context. Het voorkomt immers dat bij gewijzigde omstandigheden een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld - vaak een tijdrovende klus. Het aanpassen van beleidsregels is voldoende. We onderzoeken in een pilot of deze vorm van flexibiliteit in onze praktijk wenselijk is.

Ambitie 3: Versnellen door slim samenwerken en prioriteren

A. Prioriteren van inzet op grootschalige locaties (in eerste plaats Wijchen-West en Huurlingsedam)
Om aan de forse woningbouwopgave te voldoen focussen we ons de komende jaren in eerste instantie op de realisatie van woningbouw op de locaties Wijchen-West en Huurlingsedam. Dit zijn locaties waar een groot deel van onze lokale woningbouwproductie terecht moet komen. De locaties hebben we in de Woondeal vastgelegd als versnellingslocaties. We zetten in op snelle uitvoering en passen hier gerichte middelen voor

toe, waaronder de verkregen rijkssubsidies (vanuit de Woningbouwimpuls en het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport).

B. Monitoren uitvoering woningbouwplannen en onderzoeken bijsturen bij uitblijven realisatie
We vinden het belangrijk dat woningbouwplannen ook binnen aanzienlijke termijn uitgevoerd worden. Met onze gemeentelijke planmonitormonitoren we de voortgang van onze plancapaciteit en bespreken we met initiatiefnemers de voorziene planning van projecten. We streven ernaar om tijdig in gesprek te gaan over mogelijke belemmeringen die zorgen voor het uitblijven van realisatie. Tegelijkertijd anticiperen we op veranderende omstandigheden door te onderzoeken welke (juridische) maatregelen we als gemeente kunnen inzetten wanneer realisatie van plannen uitblijft.
Verkennen mogelijkheden versnelling, flexibiliteit en maatwerk in lokale regelgeving en procedures
Om onze woningbouw ambities te realiseren is de inzet van verschillende partijen vereist. We blijven het gesprek met ontwikkelende partijen voeren, waarbij we ons allen inzetten om vroegtijdig knelpunten in beeld te brengen en gezamenlijk op zoek te gaan naar oplossingen voor belemmeringen. We maken gebruik van kennisdeling en beschikbare middelen op landelijke, provinciale en regionale schaal. Binnen onze gemeentelijke organisatie onderzoeken we de mogelijkheden om onze gemeentelijke kaders en procedures voor ontwikkeling zo gunstig mogelijk te maken, zonder daarbij de aandacht voor kwaliteit uit het oog te verliezen.

C. Nader onderzoeken mogelijkheden van flexwoningen en potentiële locaties
In samenwerking met Talis, De Kernen en projectontwikkelaars geven we de komende periode een concrete invulling aan de opgave om 150 flexwoningen tot en met 2030 binnen onze gemeente toe te voegen. Samen met hen voeren we het gesprek over kansrijke locaties en de inzet van de woningen voor verschillende doelgroepen. We maken daarbij gebruik van de beschikbare middelen op landelijk en provinciaal niveau.

Ambitie 4: Woonaanbod voor alle inwoners

A. Netwerk Wonen en Zorg Wijchen met gemeente, Talis, De Kernen, zorginstellingen en welzijnspartijen nieuw leven inblazen
Voor een goede uitvoering van onze afspraken op het gebied van wonen en zorg is behoefte aan structurele afstemming met de woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstanties. Als gemeente willen we dit gesprek stimuleren door nieuw leven te blazen in het Netwerk Wonen en Zorg Wijchen. Dit netwerk brengt mogelijkheden om op kwantitatief en kwalitatief gebied vraag en aanbod beter in beeld te brengen en kennis uit te wisselen. Het opnieuw opzetten van dit netwerk is afhankelijk van de capaciteit binnen en de keuzes van de gemeentelijke organisatie, en van de capaciteit van betrokken partijen.

B. Opstellen beleid huisvesting internationale werknemers
Met het onderzoek naar arbeidsmigranten en het regionaal woonbehoefteonderzoek hebben we op regionaal en gemeentelijk niveau een beeld van de (toekomstige) huisvestingsopgave van arbeidsmigranten en internationale werknemers. Om in kwalitatieve huisvesting voor deze doelgroep te voorzien zijn duidelijke beleidsmatige kaders en passende maatregelen nodig. We gaan aan de slag met beleid waarin we benodigde aantallen, locatie-eisen/keuzes en kwalitatieve aspecten voor huisvesting meenemen.

C. Huisvesten statushouders
Als gemeente hebben we de wettelijke taak om statushouders in Wijchen een woning te bieden en hen te begeleiden bij hun inburgering en participatietraject. Het grootste deel van de statushouders is aangewezen op een woning in de sociale huursector. Voor de huisvesting van statushouders werken we nauw samen met de woningcorporaties. Talis en De Kernen zetten zich in voor passende huisvesting van deze doelgroep in de sociale huurvoorraad. Samen met deze partijen en welzijnsorganisaties zetten we ons in voor een goede integratie van de doelgroep in de woonomgeving. Daarbij hebben we aandacht voor de (sociale) draagkracht van kernen en buurten.

D. Inventariseren benodigde maatregelen voor volkshuisvestelijke opgave voor woonwagenbewoners
Op basis van regionaal onderzoek naar woonwagenstandplaatsen kunnen we een eerste beeld vormen van de toekomstige behoefte naar extra standplaatsen. We inventariseren de benodigde maatregelen om op gemeentelijk niveau in te kunnen spelen op de huisvestingsvraag van woonwagenbewoners.

E. Inzetten Doorstroomaanpak
Een deel van onze oudere inwoners heeft (op den duur) de wens om te verhuizen naar een passende woning. Soms zitten (financiële) drempels hen in de weg om daadwerkelijk te verhuizen. In de Provincie Gelderland biedt het Actieplan Wonen ondersteuning voor bewoners in een sociale huurwoning in de vorm van het beschikbaar stellen van verhuiscoaches of verhuisvergoeding. Als gemeente Wijchen zetten wij in op duidelijke informatievoorziening over de mogelijkheden. Dit komt ook in onze aanpak Bewust Wonen terug.

F. Actualiseren woonzorgvisie
In 2021 stelden wij in samenwerking met de woonzorgpartijen en woningcorporaties een gemeentelijke woonzorgvisie vast. De woonzorgvisie zoomt specifiek in op de vraagstukken rond wonen en zorg. Daarmee heeft dit beleid veel raakvlakken met de woonvisie. Om de woonzorgvisie weer aan te laten sluiten op het nieuwe woonbeleid, actualiseren we de woonzorgvisie wanneer de looptijd verstreken is. Daarbij zorgen we dat onze nieuwe ambities rond wonen en zorg worden overgenomen.

Ambitie 5: Leefbare kernen en buurten

A. Uitvoeren quickscan geschikte inbreidings- en transformatiemogelijkheden
De ruimte om woningen te bouwen is beperkt. Zeker omdat we ons dorpse karakter en groene landschap zo veel mogelijk willen behouden. Daarom zijn we zuinig op onze ruimte. We willen de juiste dingen op de juiste plek doen. Om uitbreiding in het buitengebied zo veel mogelijk te vermijden (om onze groene omgeving te sparen), proberen we de mogelijkheden voor inbreiding zo veel mogelijk te benutten. Op gemeenteniveau zetten we een onderzoek uit naar mogelijke locaties voor inbreiding en transformatie naar wonen. Randvoorwaarde daarbij is dat we het dorpse en groene karakter van onze kernen willen behouden en versterken. Mede aan de hand van deze scan onderzoeken we hoeveel ruimte we ook buiten huidig bebouwd gebied nodig hebben voor woningbouw.

B. Instellen Woonfonds bestaande wijken
Het aanpakken van de woonopgaven in onze bestaande wijken en kernen vraagt om financiële middelen. Om dit te bekostigen, ontwikkelen we een fonds waarin ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten op uitleglocaties een financiële bijdrage leveren aan de woonkwaliteit van de gemeente. Met deze bijdrage kunnen de benodigde investeringen in de bestaande woonomgeving gefinancierd worden.

C. Ondersteunen lokale CPO-projecten
In de gemeente Wijchen willen we gebruik maken van de kennis en kunde van onze inwoners om innovatieve en vernieuwende woonvormen op te zetten. We bieden ruimte aan collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) in onze kernen. Bijkomend voordeel van deze vorm van ontwikkelen is dat de betrokkenheid met de woonomgeving wordt vergroot. Als gemeente ondersteunen we graag de wooninitiatieven die in de samenleving ontstaan. We nemen een faciliterende rol in, waarbij we inzetten op duidelijke communicatie en heldere processen en procedures.

D. Betrekken leefbaarheidsgroepen van wijken en dorpen
Binnen de gemeente zijn we trots op de sterke identiteit en uitstraling van onze wijk en kernen. Het is belangrijk om goed zicht te hebben op welke behoeften en opgaven er bestaan. Daarom betrekken we leefbaarheidsgroepen van dorpen en wijken bij het ontwikkelen van beleid en plannen. Deze organen helpen ons als gemeente en samenleving om afgewogen keuzes te maken.

BRONNENLIJST

1 Ministerie van BZK (2022). Nationale Woon- en Bouwagenda.
2 Ministerie van BZK (2022). Een thuis voor iedereen.
3 Ministerie van BZK & Ministerie van VWS (2022). Wonen en zorg voor ouderen.
4 BAG/ABF Research (2023). Woningen.
5 Centraal Bureau voor de Statistiek (2022). Kerncijfers wijken en buurten 2022.
6 BAG/ABF Research (2023). Woningen naar bouwjaar.
7 RVO (2022). Woningen naar energielabel.
8 Ministerie van VWS (2016). Aanpasbaarheid woningen 'Langer thuis'.
9 Gemeente Wijchen (2022). Woonzorgvisie Wijchen 2021-2025.
10 BAG/ABF Research (2023). Oppervlakte woningen.
11 Gemeente Wijchen (2023). Warmteplan Wijchen - Onze route naar een aardgasvrij Wijchen.
12 Werkorganisatie Druten Wijchen (2023). Druten-Wijchen in cijfers - Bevolking.
13 Centraal Bureau voor de Statistiek (2022). Bevolking- en huishoudensontwikkeling.
14 Huizenzoeker (2022). Gemiddelde vraagprijs van aangeboden koopwoningen.
15 Companen (2023). Woonbehoefteonderzoek 2022-2040 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen.
16 Werkorganisatie Druten Wijchen (2021). Arbeidsmigranten in Wijchen en Druten.
17 Gemeente Wijchen (2022). Verslag dorpentoer Wijchen 2025.

COLOFON

Deze woonvisie is opgesteld door RUIMTEVOLK in opdracht van de gemeente Wijchen. Het copyright van de beelden,kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK tenzij anders aangegeven.
Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie.

Janneke Rutgers (RUIMTEVOLK)
Koen Klouwen (RUIMTEVOLK)
Judith Hinfelaar (RUIMTEVOLK

November 2023

Gemeente Wijchen

RUIMTE VOLK