Woningbouwversnelling Rheden

3 oktober 2023

Vivare

Agenda

- Investeren in Rheden
- Marktomstandigheden
- Rekenvoorbeeld
- Vivare in positie brengen
- Ruimtelijke voorwaarden



vivare

Vivare investeert komende jaren fors in Rheden

- Circa 250 miljoen aan investeringen t/m ’28
- Opgave o.a.
  - uitbreiding
  - Herstructurering/ verdichting
  - “Contramal”

Rheden begrote werkzaamheden periode t/m 2028

Maximale bedragen in euro’s incl. btw.	Vivare totaal t/m 2028	Uw gemeente t/m 2028
Regulier onderhoud	€ 333 miljoen	€ 80 miljoen
Herstructurering	€ 83 miljoen	€ 29 miljoen ca. 95 woningen
Nieuwbouw en aankoop	€ 364 miljoen	€ 52 miljoen Ambitie ca. 190 woningen
Groot onderhoud en verduurzaming	€ 210 miljoen	€ 80 miljoen ca. 1150 woningen in projecten: o.a. 2024 130 woningen Hugo de Grootstraat
Uitfaseren EFG	€ 21 miljoen	€ 7,5 miljoen ca. 275 woningen

vivare

Vivare investeert komende jaren fors in Rheden

Via verschillende actielijnen:

- Woonbehoefteonderzoek laat flinke opgave zien, namelijk **+530** sociale huur tot 2030
- In prestatieafspraken concrete én realistische afspraak maken over gewenste aantallen sociale woningbouw toevoeging.

- Uitbreiding nieuwbouw (o.a. IJsseldistrict)
- Herstructurering (o.a. Dr. Schaepmanstraat)
- Verdichting (verkenning bijna afgerond, locaties in beeld)
- Stedenbouwkundig onderzoek ontwikkeling Stenfert
- Hoekwoningaanpak – pilot

vivare

Uitdagende marktomstandigheden







▲ Medewerkers van het Antoni van Leeuwenhoek voerden actie voor een betere cao. © ANP / ANP

Cao-lonen stijgen naar recordhoogte

- Rente is flink gestegen
- Bouwkosten minimaal € 40.000 gestegen per woning
- Nieuwbouw betekent momenteel verslechtering van onze financiële positie (= onrendabel)
- Positief: op termijn afschaffing winstbelasting voor corporaties

vivare

Rekenvoorbeeld nieuwbouw

Nieuwbouwwoning van minimaal € 280.000
met sociaal huurprijs van € 675 per maand:

- Jaarinkomsten 12 x € 675 = € 8.100
- Bij rente hoger dan 2,9% kan rente niet betaald worden uit huurinkomsten
- (Inmiddels ook aanbiedingen van € 350.000 per woning. Hierbij zien we afwijkingen zoals m2, levensloopgeschiktheid, parkeren. Ook de winstopslag van de ontwikkelaars is hierin een factor.)

Woningbouwversnelling?

Vivare heeft gemeente nodig voor:

- **Locaties**:
  - Sturen op harde plannen voor sociale huur, 30% conform woondeal
  - Locaties verwerven (voorkeur eigen grondposities)
  - Voorwaarden scheppen om te verdichten
- **Voeren actief grondbeleid**:
  - Mét sociale grondprijs
  - Stichtingskosten in tenders meenemen
  - Vereveningsfonds sociale nieuwbouw
- **Toegelaten instelling (corporatie) in positie brengen**:
  - Publiek- en privaatrechtelijke instrumenten inzetten (bestemmings-/ omgevingsplannen; samenwerkings- en anterieure overeenkomsten, intentieovereenkomsten tussen Vivare en ontwikkelaar)
  - Doelgroepenverordening (‘echte’ sociale huur realiseren, exploitatieduur en aanbieding woningen via Entree)

Woningbouwversnelling?

Gemeente kan helpen door scheppen ruimtelijke voorwaarden:

Pas op met stapeling van eisen!

- Parkeernormen
- Bebouwd parkeren
- Eisen welstand
- Energieprestaties
- Klimaatadaptatie
- Circulariteit
- Cultuur historie
- Afstemming netcongestie
- Etc.

In gesprek

vivare