gemeente Rheden

Aan de leden van de gemeenteraad

datum
28-06-2021

behandeld door
Geke Blokland

bijlage(n)
2

onderwerp
Veerkracht gemeente Rheden

Beste raadsleden,

Naar aanleiding van een concreet vraagstuk over het gewenste aantal sociale huurwoningen op het ziekenhuisterrein en wat dat betekende voor een uitruil van sociale huurwoningen in overige Velp Zuid, is besloten om eerst uit te zoomen naar kwetsbare wijken in de hele gemeente. Vivare en Gemeente hebben gezamenlijk opdracht gegeven aan onderzoeksbureau Circusvis om een analyse te maken van de veerkracht van de Rhedense dorpen en wijken. Deze analyse is besproken met mensen van beleid, praktijk en bestuur en er is bekeken welke aanpak in welke wijk het beste resultaat zou opleveren. Dit heeft geleid tot bijgevoegde rapportage “Veerkracht gemeente Rheden”. Op basis van dit rapport zijn er bestuurlijke afspraken opgesteld door Vivare, HVR en Gemeente, die het uitgangspunt vormen voor verdere aanpak van kwetsbare wijken. Deze afspraken zijn hieronder benoemd.

Prioritering wijken

Uit het onderzoek komen duidelijk drie gebieden naar voren waar ingrijpen nodig is, omdat de problemen zich daar niet vanzelf oplossen. Dat zijn Velp Zuid, Rheden Zuid en Dieren Stenfert. Een kaartje van deze gebieden is te vinden in bijlage 1. In Velp Zuid zie je dat de herstructurering, die al jaren bezig is, zijn vruchten afwerpt. De leefbaarheid ontwikkelt zich in positieve zin. Het is voor Velp Zuid belangrijk om de herstructureringsplannen, die er nog zijn (deelgebied 3,5,6) af te maken en te blijven inzetten op de sociale aanpak die er al is.
Als het gaat om nieuwe wijkaanpak, dan wordt uit het onderzoek duidelijk dat Stenfert prioriteit heeft. Het gebied weet moeilijk om te gaan met de vele zwakke schouders en er zijn bovendien al jaren veel problemen. Ook de professionals bevestigen de uit de kaarten naar voren komende urgentie: dit wordt niet vanzelf beter en verdient de hoogste prioriteit. Daarna moet er een wijkaanpak komen voor Rheden Zuid, want ook hier staat de veerkracht onder druk. Dat betekent niet dat er de komende jaren niets gebeurt in Rheden Zuid. Partijen gaan gewoon door met de sociale aanpak, renovatie en verduurzaming, maar we starten met de integrale wijkaanpak in Dieren Stenfert. Hiervoor stellen we als partijen een breed convenant op, dat we voor het eind van 2021 ondertekenen. Partijen treffen voorbereidingen om de benodigde (financiële) middelen te

reserveren voor de genoemde gebieden in de aangewezen volgorde. Bij de Gemeente is er al een reservering gemaakt voor herstructurering van woongebieden.

Samen werken aan goede ondersteuning, zorg en veiligheid

Het onderzoek laat zien dat er vier knoppen zijn waar aan gedraaid kan worden om de veerkracht in wijken te verbeteren. Dat zijn ingrepen in de leefomgeving, waarbij de kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte wordt aangepakt. Dat is de sociale aanpak, waarbij bewoners worden begeleid en kansen worden vergroot. Er kan ingezet worden op herstructurering, waardoor woningprogramma en infrastructuur aangepast kunnen worden. En er is een knop herpositionering, waardoor de instroom en het gebruik van de woningen wijzigt. In alle gevallen geldt dat, om ongewenste ontwikkelingen te keren, meerdere maatregelen tegelijk nodig zijn. Het gaat altijd om een pakket aan maatregelen, waarbij het hoe dan ook essentieel is dat de bewoners de zorg en ondersteuning krijgen die ze nodig hebben. Dat vraagt aanwezigheid van alle partijen in de buurt en goede afspraken en uitwisseling tussen professionals. Bij de integrale wijkaanpak is de sociale aanpak een belangrijk onderdeel, waarbij we kunnen werken aan een breed sociaal contract. Ook de ondermijnende criminaliteit bedreigt juist de minder veerkrachtige buurten en kan daarom een waardevol onderdeel uitmaken van deze aanpak. Dit zal voor eind 2021 uitgewerkt worden in het convenant integrale wijkaanpak Dieren Stenfert.

Differentiatie in wijken

Om meer differentiatie in de wijken te krijgen kan gekozen worden voor herpositionering. Door bijvoorbeeld woningen in een duurdere huurklasse te gaan verhuren, stromen er andere huishoudens de wijk in. Dit is te zien in Velp Zuid waar veel meer woningen boven de aftoppingsgrens worden verhuurd. Woningen kunnen ook in de vrije sector worden verhuurd of worden verkocht. We hebben als partijen afgesproken dat we de totale sociale huurvoorraad in de gemeente Rheden gelijk willen houden. En dat kwetsbare bewoners evenveel kans houden als zij nu hebben op een woning. Dat betekent dat als we willen differentiëren in de kwetsbare wijken er elders in de gemeente sociale huurwoningen moeten worden toegevoegd. De zogenoemde contramal. De gemeente en Vivare hebben toegezegd dat ze bij nieuwe woningbouwlocaties in veerkrachtige wijken veel moeite zullen doen om ook sociale huurwoningen van de grond te krijgen. Hoeveel dit er moeten zijn moet werkenderwijs duidelijk worden. Ter indicatie: als je uitgaat van 10% differentiatie in Stenfert heb je het over 90 woningen. Dit past binnen de kaders van de Woonvisie 2020-2026. Het uitgangspunt is om de contramal in hetzelfde dorp of in nabijgelegen dorpen voor elkaar te krijgen. Gemeente en Vivare gaan in gesprek om langjarige afspraken te maken over het aandeel sociale huur in nieuwbouwprojecten.

Het Ziekenhuisterrein

Ook het Ziekenhuisterrein in Velp, dat wordt ontwikkeld tot een dynamische stedelijke wijk met veel sterke schouders, kan dienen als contramal voor meer differentiatie in de kwetsbare wijken in Velp Zuid. Tot 2026 zetten we in op nieuwbouw van 100 sociale huurwoningen in draagkrachtiger buurten, gekoppeld aan de afname van 100 sociale huurwoningen in kwetsbare buurten. In de vastgestelde kadernota voor het ziekenhuisterrein wordt uitgegaan van circa 350 woningen in het plangebied. Daarvan is 35% in de huursector in de klasse tussen € 650,= en € 950,= waarbij de woningen die worden toegevoegd in het sociale segment worden uitgewisseld binnen het bestaande sociale segment met dien verstande dat het aantal sociale huurwoningen in de gemeente Rheden gelijk blijft. In het Masterplan voor het Ziekenhuisterrein plannen we ca. 50 sociale huurwoningen. Dit zijn de locaties waar de voormalige zusterflat en het ziekenhuis staan. In het Masterplan komt als

uitgangspunt dat partijen 50 sociale huurwoningen realiseren door een toegelaten instelling volkshuisvesting. Vivare is hierbij de voorkeurspartij, waarbij partijen beseffen dat Gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel eisen kan stellen aan type woningen, maar geen verplichtingen kan opleggen wie de sociale huurwoningen uiteindelijk gaat realiseren.

Vivare zal voor 1 januari 2022 met een plan komen hoe zij de differentiatie in de kwetsbare wijken in Velp Zuid vorm wil gaan geven, met een bijbehorend tijdspad. Gemeente en Vivare onderzoeken gezamenlijk ook andere woningbouwlocaties in de gemeente waar de contramal van 50 woningen vorm kan krijgen om zo te komen aan een uitruil in de kwetsbare wijken Stenfert en Rheden Zuid.

Deze afspraken zijn een belangrijke stap in de voortgang van de wijkaanpak van kwetsbare wijken. We werken aan meer veerkracht, waardoor iedereen een prettige en veilige buurt heeft om te wonen.

Presentatie door Circusvis

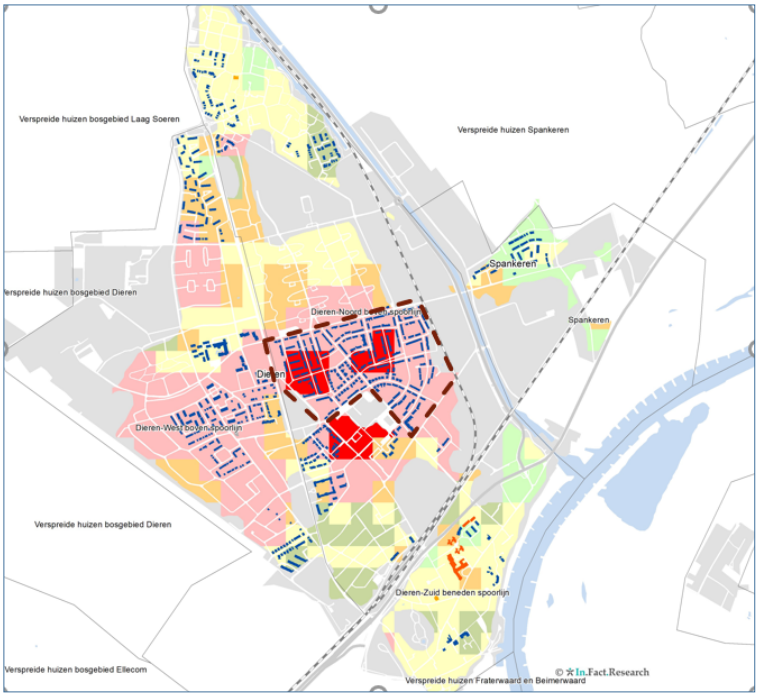
Mocht u willen doorpraten over dit onderwerp, dan bieden wij aan om onderzoeksbureau Circusvis uit te nodigen voor een nadere toelichting op hun rapport: “Veerkracht in de gemeente Rheden”. We horen graag of u hier interesse in hebt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Rheden,
namens hen,

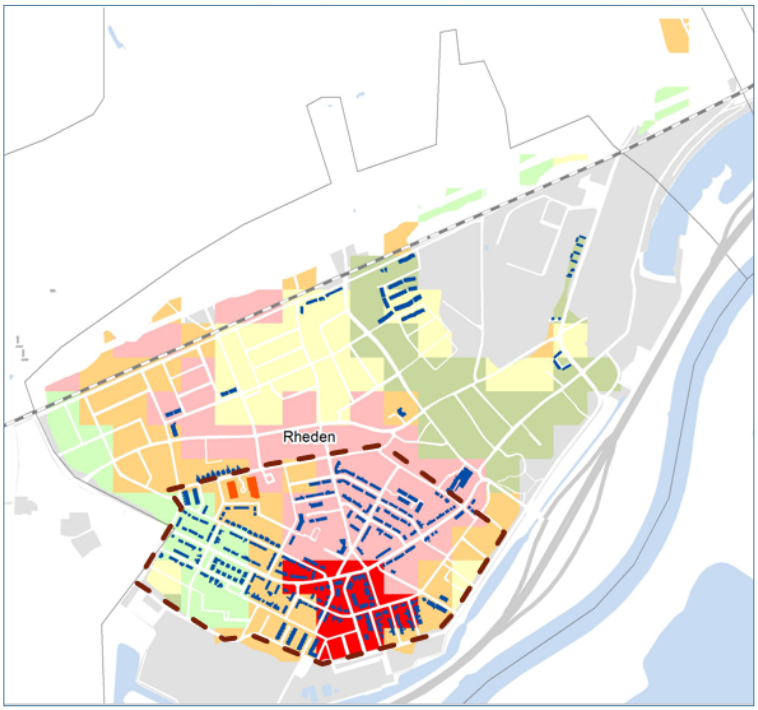
Gea Hofstede
wethouder

Bijlage 1

Aandachtsgebied Stenfert in Dieren



Aandachtsgebied Rheden Zuid



Aandachtsgebied Oud Velp Zuid

