

Wonen in Wijchen

Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028

18 april 2024

Naar een nieuwe woonvisie

→ Analyse van opgaven rond Wonen in Wijchen

→ Afstemming met team Wonen, portefeuillehouder en aanpalende domeinen

→ Gesprekken met inwoners en samenwerkingspartners

→ In gesprek met de gemeenteraad (16 mei 2023)

→ Formuleren van ambities en maatregelen

→ Voorleggen eerste concept-woonvisie aan partners

→ Bespreken eerste concept met college, en interne afstemming

→ Opstellen definitieve concept-woonvisie

Woonvisie Wijchen

Voortbouwen op wat al goed gaat

→ De gemeente Wijchen is een prettige woongemeente voor jong en oud.

→ Een groene omgeving met dorpse kwaliteit, maar met stedelijke voorzieningen binnen handbereik.

→ We gaan de komende jaren **door met onze huidige inzet** om woningzoekenden mogelijkheden te bieden.

→ Maar, de grote opgaven rond wonen vragen ook om **nieuwe keuzes en maatregelen**.

Visie, ambities en maatregelen

Ambities



Een toekomstbestendige woningvoorraad



Nieuwe woningen, passend bij de behoefte

Versnellen door slim samenwerken en prioriteren

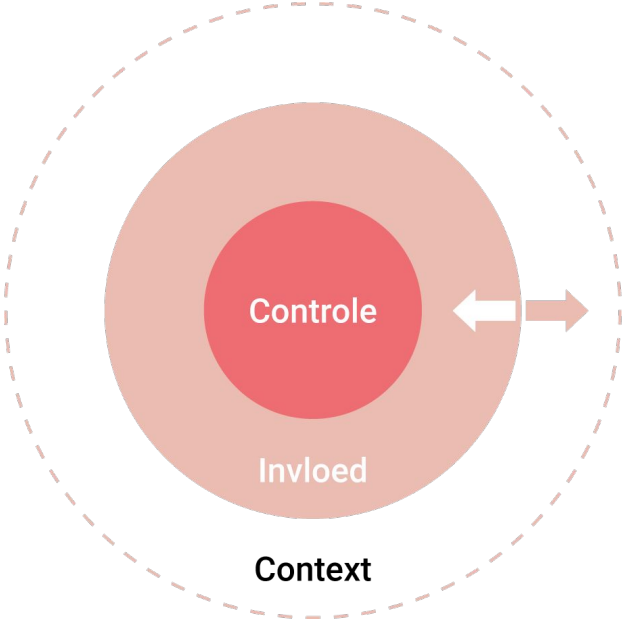


Woonaanbod voor alle inwoners



Leefbare kernen en buurten

Mate van invloed en vormen van sturing



Een toekomstbestendige woningvoorraad



Ambitie: een toekomstbestendige woningvoorraad

We hebben een goed woningaanbod en willen dat in de toekomst zo houden.

- → Inzetten op verduurzaming van woningen
- → Mogelijkheden creëren voor woningaanpassingen
- → Nieuwe woningen toevoegen in de bestaande voorraad

Maatregel: verkennen verruimen mogelijkheden voor woningsplitsing en woningdelen

Efficiënt gebruik van onze bestaande woningvoorraad:

→ Kansen via woningsplitsing of woningdelen (gebeurt soms al!)

→ We verkennen de mogelijkheden om regelgeving te versoepelen en dit soort initiatieven aan te moedigen

→ Uitzondering van planstop om ruimte te (blijven) bieden voor nieuwe kleinschalige initiatieven

Maatregel: voortzetten bestaande instrumenten toekomstbestendige woningen

Hulp voor inwoners die hun woning toekomstbestendig willen maken, bijvoorbeeld via:

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

Nieuwe woningen, passend bij de behoefte



11

Ambitie: nieuwe woningen, passend bij de behoefte

We willen goede woonruimte bieden aan inwoners in elke levensfase, passend bij hun financiële mogelijkheden.

We werken aan voldoende betaalbare en geschikte woningen voor alle inwoners.

→ 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

Maatregel: sturen via een (adaptieve) woningbouwverdeling

Sturen op een betaalbaar programma, in lijn met landelijke wetgeving en regionale Woondeal. Met ruimte voor flexibiliteit:

Segment*	Percentage
Sociale huur	30%
Goedkope koop (tot €250.000) Middenhuur (max. 186 Woningwaardeings-stelsel-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

- → Monitoring en bijsturen als daar aanleiding voor is (bijv. bij een nieuw woningmarktonderzoek)
- → Grotere ontwikkelingen gefaseerd uitvoeren: mogelijkheden om programma aan te passen
- → Geldt op gemeenteniveau

Maatregel: samenstellen Starterspakket

Inzet Starterslening en KoopStart, onderzoeken nieuwe financieringsvormen. Als gemeente juichen we middelen en instrumenten die starters op de Wijchense woningmarkt meer kansen bieden toe:

→ We gaan door met inzet Starterslening, en hebben ervaring met KoopStart

→ De verantwoordelijkheid ligt primair bij ontwikkelende partijen en hypotheekverstrekkers. Als gemeente gaan we graag met hen het gesprek aan over mogelijkheden

Versnellen door slim samenwerken en prioriteren



Ambitie: versnellen door slim samenwerken en prioriteren

De tegenwind in de bouwwereld vraagt om extra inzet om projecten van de grond te krijgen:

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

Maatregel: prioriteren van inzet op grootschalige locaties

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:

→ Vastgelegd in Woondeal als versnellingslocaties
→ Focus van inzet en middelen op deze locaties, waar een groot deel van de woningvraag kan worden ingevuld
→ Tijdelijk planstop draagt hier ook aan bij

Woonaanbod voor alle inwoners



Ambitie: woonaanbod voor alle inwoners

Voor verschillende doelgroepen die een zorgvraag of specifieke woonopgave hebben is prettig en passend wonen een extra opgave.

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

Maatregel: Netwerk Wonen en Zorg Wijchen nieuw leven inblazen

Voor een goede uitvoering van afspraken op het gebied van wonen en zorg is behoefte aan structurele afstemming. Daarom nieuw leven in het Netwerk Wonen en Zorg Wijchen:

→ Gemeente, Talis, De Kernen, zorginstellingen en welzijnspartijen
→ Stimuleren van gesprek tussen partijen
→ Vraag en aanbod van wonen en zorg in beeld brengen
→ Kennisuitwisseling tussen partijen en disciplines

Leefbare kernen en buurten



Ambitie: leefbare kernen en buurten

We willen een gevarieerde woonomgeving die bijdraagt aan woongeluk en die inspeelt op de grote ruimtelijke opgaven.

→ 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

Maatregel: quickscan geschikte inbreidings- en transformatiemogelijkheden

We zijn zuinig op de ruimte om onze kernen heen. Om dorpse karakter en het groene landschap zoveel mogelijk te behouden:

→ Mogelijkheden voor inbreiding zo veel mogelijk te benutten

→ Onderzoek naar geschikte locaties voor inbreiding (bebouwen onbenutte plekken) en transformatie naar wonen (bijvoorbeeld van werken naar wonen)

→ Randvoorwaarde is het dorpse en groene karakter te behouden en versterken

Maatregel: Woonfonds bestaande wijken

Het aanpakken van de woonopgaven in onze bestaande wijken en kernen vraagt om financiële middelen:

→ Fonds waarin ontwikkelaars van nieuwbouw op uitleglocaties een financiële bijdrage leveren aan de woonkwaliteit in de gemeente

→ Deze middelen komen ten goede aan benodigde investeringen in de bestaande woonomgeving

Rode draad

→ Kwaliteit van woningen en woonomgeving staat in deze woonvisie voorop

→ Nadrukkelijk aandacht voor de bestaande kernen en buurten

→ Zoeken naar mogelijkheden voor inbreiding en transformeren

→ We werken aan gemengde en gevarieerde buurten en kernen

Rode draad

→ We maken tempo met het bouwen van woningen

→ We zorgen ervoor dat we kunnen inspelen op veranderingen op de woningmarkt

→ Woningbouw gebeurt duurzaam en klimaatbestendig

→ We varen een stabiele koers: we weten waar we naartoe willen

Dank voor uw aandacht!

Heeft u nog vragen?



Wonen in Wijchen

Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028

18 april 2024