

Woonvisie Wijchen

Gemeenteraad

16 mei 2023

Programma

→ Richting een nieuwe woonvisie

→ Opgaven voor het wonen in Wijchen

→ In gesprek: (fictieve) casussen

Richting een nieuwe woonvisie

Waarom een nieuwe woonvisie?

Huidige woonvisie loopt weliswaar tot 2025, maar stamt uit 2017. Inmiddels…

- → Staat de woningmarkt er heel anders voor: hogere druk, woningtekort, gestegen prijzen, meer belemmeringen voor woningbouw
- → Heeft het rijk de regie weer genomen
- → Zijn er al 2 woondeals gesloten in de regio Arnhem-Nijmegen
- → Is de woningvraag veranderd
- → Is de vraag van aandachtsgroepen steeds prangender geworden
- → Is er een Strategisch Kompas en wordt er aan aan Omgevingsvisie gewerkt
- → Is het rapport ‘Wonen in Wijchen’ uitgekomen
- → Etc…

Aandachtspunten rapport ‘Wonen in Wijchen’

→ Dynamisch en adaptief woonbeleid: kunnen inspelen op veranderingen

→ Marktpartijen en en inwoners betrekken bij opstellen en uitvoeren woonbeleid

→ Beleidsdoelen concretiseren en zorgen voor adequate middelen voor monitoring: uitvoeringsprogramma met concrete maatregelen

Stappen

→ Rapport ‘Wonen in Wijchen’: dynamisch en adaptief woonbeleid, marktpartijen en inwoners betrekken bij opstellen woonvisie, beleidsdoelen concretiseren en monitoren

→ 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**
→ Formuleren van ambities en maatregelen
→ Voorleggen 75%-versie woonvisie aan partners, college en interne afstemming
→ Opstellen concept-woonvisie

Inwoners over wonen

- → Toekomsttafel Wonen (nov ‘21)
- → Jongerencafé (april ‘22)
- → Kinderburgermeestersontbijt (april ‘22)
- → Dorpentoer (mei ‘22)
- → Online vragenlijst Swipocratie (voorjaar ‘22)

- → **Verdiepende sessie woonvisie (17 april ‘23)**





Afbeelding: Verslag Dorpentoer Wijchen2035

Woonavond: verdiepende sessie met inwoners

Hoofdpunten uit het gesprek over mogelijke ambities:

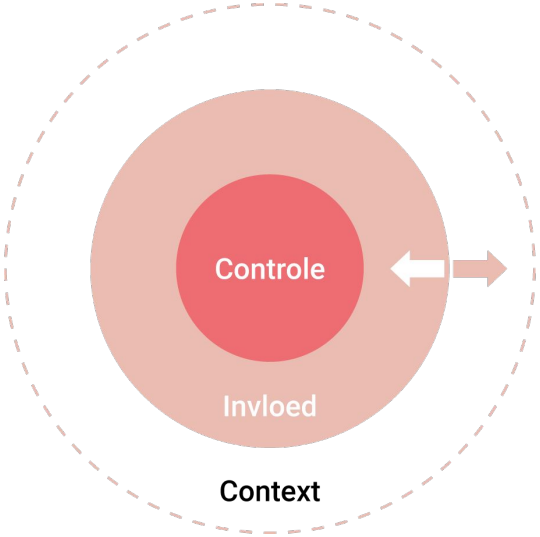
- → Nieuwbouw voor jongeren en starters: in kern Wijchen, maar ook (d.m.v. kleinschalige projecten) in de andere kernen
- → Diverser woningaanbod en nieuwe woonvormen, aansluiten bij ruimtelijke kwaliteit
- → Benutten bestaande voorraad (transformatie, woningdelen, kangoeroewoningen, etc.)
- → Stimuleren doorstroming met voldoende woningen voor senioren



In gesprek met woonpartners

In gesprek over ambities, rollen en samenwerking:

- → Belang van ondersteuning initiatiefnemers bij bijvoorbeeld woningsplitsing of CPO
- → Kansen voor meer middenhuur door corporaties
- → (Tijdig) ruimte bieden binnen planologische kaders: flexibiliteit in aantallen en typen
- → Versoepelen regelgeving en inkorten procedures
- → Aandacht voor kwaliteit woonomgeving i.r.t. vergrijzing, bereikbaarheid, dorpse karakter, klimaatadaptatie



Opgaven voor het wonen in Wijchen

Thema’s

Thema’s



1. Bestaande woningvoorraad en woonomgeving



2. Nieuwe woningen: voldoende betaalbare woningen

3. Woningproductie verhogen en versnellen



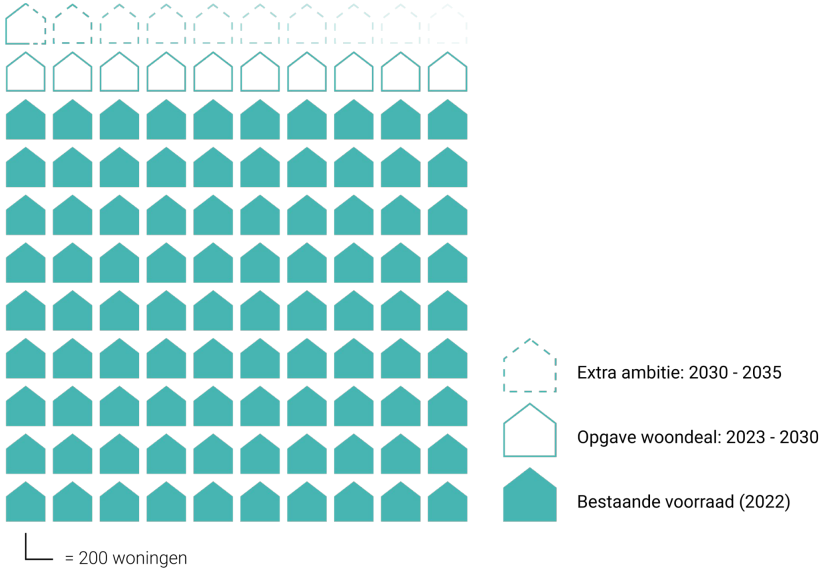
4. Passende woningen voor aandachtsgroepen



5. Een gezonde leefomgeving en leefbaarheid in alle kernen

1. Bestaande woningvoorraad en woonomgeving

- → Een groot deel van de woningen waar de woonvisie over gaat, staat er al
- → Relatief veel (ruime) eengezinswoningen, terwijl huishoudens kleiner worden
- → Verduurzaming woningvoorraad: huurwoningen en koopwoningen
- → Woningen levensloopgeschikt maken: inspelen op vergrijzing
- → Woningen toevoegen in bestaande voorraad: splitsing en transformatie



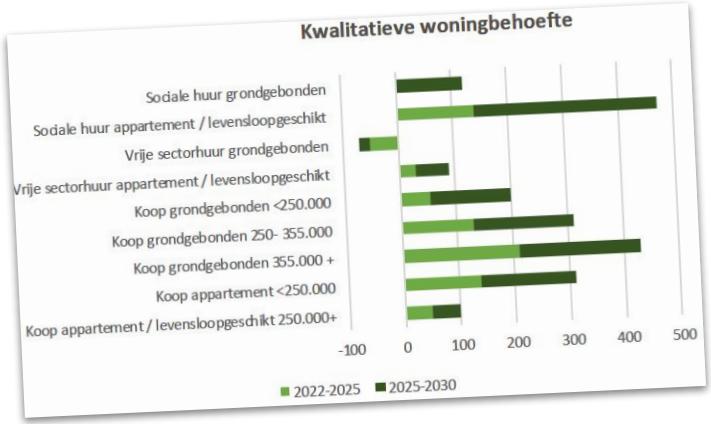
2. Nieuwe woningen: voldoende betaalbare woningen

→ Afspraak regionale Woondeal tot en met 2030: **2.060 extra woningen**

→ Veranderende samenstelling: meer oudere (en) kleinere huishoudens

→ Vooral vraag naar betaalbare woningen. Volgens regionaal woningbehoefteonderzoek:

- Sociale huur: 26% tot 30%
- Goedkope koop (tot € 250.000): 26%
- Betaalbare koop (€ 250.000 - 355.000): 21%



3. Woningbouwproductie verhogen en versnellen

- → Vanuit Woondeal ligt de focus op twee versnellingslocaties: Huurlingsedam en Wijchen-West
- → Jaarlijkse productie van **+135** woningen per jaar nu, naar **+255** woningen per jaar



omroep gld

Voorpagina Regio Sport Gemist Focus op Gelderland GLD Onderzoekt

RIJK VAN NIJMEGEN

Miljoenen voor 1300 woningen in Wijchen

Marco Loef

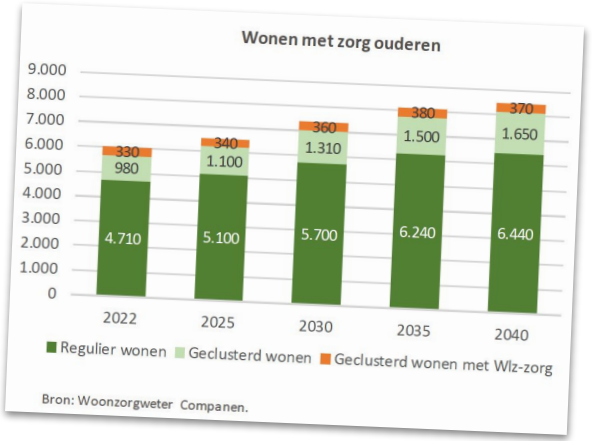
15 december 2022, 18:54 • 1 minuut leestijd

Geld voor woningbouw in Wijchen (ter illustratie)
© ANP

WIJCHEN - De Rijksoverheid trekt 4,4 miljoen euro uit voor de bouw van 1300 woningen in Wijchen-West. Dit is subsidie uit de WoningbouwImpuls (WBI)-regeling. De provincie draagt 1,5 miljoen euro bij aan de bouw van de huizen.

4. Passende woningen voor aandachtsgroepen

- → Vraag naar woningen voor mensen met een (lichte) zorg- of ondersteuningsvraag:
  - — Ouderen: geclusterd wonen (met of zonder zorg)
  - — Mensen met een beperking: naar verwachting geen extra woonplekken nodig
  - — Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang: woonplekken en ruimte voor uitstroom
- → Arbeidsmigranten (i.r.t. groei economie)
- → Taakstelling huisvesten vergunninghouders
- → Woonwagenbewoners
- → Spoedzoekers: lastig te becijferen (4.200 in regio Arnhem-Nijmegen)



5. Een gezonde leefomgeving en leefbaarheid in alle kernen

→ Sociale leefomgeving

- Aanwezigheid van voorzieningen: scholen, winkels, sport, ontmoeting
- Verschillen in voorzieningenaanbod in Wijchen en de andere kernen

→ Fysieke leefomgeving

- Hittestress en gezonde woonomgeving vraagt om vergroenen openbare en private buitenruimte
- Aandacht voor overstromingsrisico en klimaatadaptatie om weersextremen op te vangen

In gesprek: (fictieve) casussen

Per casus: wat vindt u?

Stel: u bent lid van het team Gebiedsontwikkeling. Grondhouding is “we willen meewerken”, maar we hebben kaders waar we rekening mee moeten houden. Die kaders kunnen soms tegenstrijdig zijn.

→ Wat vindt u van deze casus?

→ Welke eisen en/of randvoorwaarden zou de gemeente moeten stellen in deze casus?

→ Wat zou hierover in de woonvisie moeten staan?

Casus 1: haalbaar en betaalbaar?

- → Een ontwikkelaar heeft een plan voor 30 woningen. De helft van die woningen valt in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en koop tot € 355 duizend)
- → Woondeal 2.0: minimaal ⅔ van woningen in nieuwe plannen moet betaalbaar zijn
- → Vraag naar betaalbare woningen volgens onderzoek: ruim 75 procent
- → Door gestegen bouwkosten en eisen rond bijv. duurzaamheid is ontwikkelen duur: ⅔ betaalbaar is niet haalbaar, aldus de ontwikkelaar. Uitstel (of afstel) dreigt





Casus 2: extra woningen in de wijk?

→ Een particulier is eigenaar van drie woningen in dezelfde straat. Hij wil deze woningen graag verduurzamen en splitsen tot studio’s, zodat er meer woonruimte voor kleine huishoudens ontstaat

→ De initiatiefnemer wil de gesplitste woningen in het middensegment verhuren: het idee is aan starters, die op de koop- en sociale huurmarkt moeilijk aan bod komen

→ De woningen staan in een dichtbevolkte wijk, met beperkte groene ruimte en veel geparkeerde auto’s





Casus 3: wonen in een hofje in het buitengebied?

- → Voor een vrijkomend perceel in het buitengebied ziet een groep inwoners kans voor een woonconcept voor en door ouderen
- → Locatie biedt mogelijkheden voor rustig wonen in een natuurlijke omgeving, bewoners kunnen elkaar (deels) ondersteunen
- → Maar: het perceel ligt ver weg van voorzieningen en is beperkt bereikbaar met het openbaar vervoer







Woonvisie Wijchen

Gemeenteraad

16 mei 2023