Raadsinformatiebrief

Gemeente ROZENDAAL

Onderwerp Woonbehoefteonderzoek Rozendaal

Adviseur : R. Berendsen
Portefeuillehouder : S. Warmerdam
Datum : 21 mei 2024

Aan de Raad
In deze brief informeren wij u over de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek Rozendaal. Dit woonbehoefteonderzoek wordt als input gebruikt voor de Omgevingsvisie/Woonvisie die we dit jaar gaan opstellen. Bureau Companen heeft het onderzoek uitgevoerd in opdracht van de gemeente Rozendaal. Het woonbehoefteonderzoek is als bijlage bij deze raadsinformatiebrief gevoegd.

Inleiding
De gemeente Rozendaal is bezig met de voorbereidingen voor het opstellen van een Omgevingsvisie/Woonvisie. Hierin wordt het langjarig beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving vastgesteld.
In 2023 is er een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd met daarin op hoofdlijnen inzicht in de woonbehoefte voor Rozendaal. Hierin is onder meer duidelijk geworden dat de woningmarkt sterk veranderd is de afgelopen jaren. Dit bevestigt het belang om een actueel beeld te hebben op de woonbehoefte in Rozendaal. Hiervoor is bijgevoegd Woonbehoefteonderzoek uitgevoerd waarin is onderzocht wat het beeld van de Rozendaalse woningmarkt is.
Als onderdeel van het onderzoek zijn er 2 inwonersbijeenkomsten geweest, 1 fysiek in het gemeentehuis en 1 digitaal. Daarbij kwam een grote diversiteit aan woonwensen naar voren en een zekere mate van urgentie. De uitkomsten zijn betrokken bij het onderzoek.
Het woonbehoefteonderzoek is een belangrijke bouwsteen voor de Omgevingsvisie/Woonvisie. Op het moment dat er in de Omgevingsvisie/Woonvisie mogelijkheden worden opgenomen om woningen toe te voegen geeft het woonbehoefteonderzoek de onderbouwing voor welke doelgroep(en) woningen moeten worden gerealiseerd. In de Omgevingsvisie/Woonvisie wordt uiteindelijk bepaald in hoeverre er ook invulling kan worden gegegeven aan de onderzochte woonbehoefte.

Uitwerking geven aan het coalitieakkoord: input voor beleid en uitvoering
Met de uitvoering van dit onderzoek wordt invulling gegeven aan een onderdeel van het coalitieakkoord. Daarin is aangegeven dat op het moment dat toevoeging van woningen aan de orde is, bekeken moet worden om welk type woningen het gaat. Het voorliggende woonbehoefteonderzoek geeft een beter beeld van de kwalitatieve vraag en vormt hiermee een invulling van dit deel van het coalitieakkoord.

Woonbehoefteonderzoek
In het Woonbehoefteonderzoek zijn in hoofdstuk 2 een aantal conclusies, uitdagingen en aanbevelingen opgenomen. Deze worden hieronder kort toegelicht.

Conclusies
Vanwege de ligging van Rozendaal aan de rand van de Veluwezoom en de vele historische panden heeft Rozendaal een grote aantrekkingskracht. Door de ligging nabij de natuurgebieden zijn er geen mogelijkheden om uit te breiden en moeten eventuele nieuw te bouwen woningen op inbreidingslocaties worden gerealiseerd. Hierdoor heeft de gemeente beperkte mogelijkheden. De woningvoorraad kenmerkt zich door een dure koopvoorraad (gemiddelde WOZ-waarde van € 750.000,-) met sterke prijsstijgingen door weinig vrijkomend aanbod. Als gevolg hiervan wonen in Rozendaal minder lage inkomensgroepen. Ook staan er slechts 46 sociale huurwoningen (7% van de voorraad), dit is relatief minder dan in omliggende gemeenten (gemiddeld 29% sociale huurwoningen in regio Arnhem).

De gemiddelde leeftijd van oudere Rozendalers neemt toe, zo zijn er steeds meer 80-plussers woonachtig in Rozendaal. De ouderen wonen steeds vaker minder passend. De kansen voor lage en middeninkomensgroepen zijn zeer beperkt door het beperkte aanbod aan betaalbare koop en sociale huurwoningen.

Op basis van het regionale woningmarktonderzoek Arnhem-Nijmegen uit 2023 met een doorvertaling naar gemeente Rozendaal is onderzocht hoeveel woningen nodig zijn om in de lokale en regionale woningbehoefte te voor zien. De aanvullende behoefte is vooral een vraag van jonge starters die een betaalbaar woonproduct zoeken en oudere huishoudens die zouden willen doorstromen naar een levensloopgeschikte woning met meer comfort. Dan gaat het om kleiner wonen op een kleinere kavel of appartement.

Uitdagingen
De woningmarkt van Rozendaal voorziet in een specifiek exclusief deel van de woonvraag in de regio. Door de oplopende druk op de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen vinden vermogende vestigers uit de regio Arnhem-Nijmegen steeds vaker een plek in Rozendaal. Hierdoor wordt het weinig beschikbare aanbod in Rozendaal maar beperkt ingenomen door Rozendalers zelf.
De woningmarktdruk in de regio Arnhem-Nijmegen loopt verder op. De gemeenten in de regio voelen zich verantwoordelijk voor deze uitdaging. In de Woondeal 2.0 is een opgave van minimaal 33.000 woningen tot en met 2030 opgenomen. Hierin is voor Rozendaal een opgave van 10 woningen opgenomen, deze zijn in 2022 gerealiseerd (8 woningen aan de Steenhoek en 2 woningen in de nieuwbouwwijk de Del). In het woningbehoefteonderzoek regio Arnhem-Nijmegen (2023) is een aanvullende woonbehoefte voor Rozendaal vastgesteld: 50 woningen in de periode 2022-2030 en nog eens 50 woningen tussen 2031 en 2040.

Wij bij de Woondeal 2.0 de volgende kanttekening geplaatst: *“doordat de niet bebouwde locaties binnen de gemeente geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk maken, lijkt het realiseren van 66% betaalbaar op voorhand niet haalbaar, ook het realiseren van 30% sociale huurwoningen is gezien de omvang van de niet bebouwde locaties binnen de gemeente gelet de hoge ontwikkelkosten bij kleinere locaties geen sinecure. Het eerder genoemde onderzoek inzake de flexpool zal hiervoor een nadere onderbouwing leveren waar wij graag over in gesprek gaan”.* De afweging tussen enerzijds de woonbehoefte en anderzijds de beperkingen in de mogelijkheden moet worden uitgewerkt in de Omgevingsvisie/Woonvisie. Aandachtspunt hierbij is de aangekondigde Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv). Hierin wordt vastgelegd dat gemeenten bij nieuwbouw in moeten zetten op

realisatie van 2/3 betaalbare woningen. Gemeenten die momenteel weinig sociale huurwoningen hebben, dienen in te zetten op 30% sociale huurwoningen en 37% middensegment huur of betaalbare koop (tot NHG-grens) bij nieuwbouw te realiseren. Overigens is op dit moment niet duidelijk wat de gevolgen zijn van het nieuwe kabinet op deze aangekondigde wetgeving.

Companen adviseert op basis van de onderzoeksuitkomsten in te zetten op het toevoegen van

- sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen;
- het stimuleren van de doorstroming oudere huishoudens naar een levensloopgeschikte woning om de verhuisbeweging tot stand te brengen.

Aanbevelingen
Companen geeft drie aanbevelingen mee om te betrekken in de op te stellen Omgevingsvisie/Woonvisie:

1. De gemeente Rozendaal heeft momenteel geen actueel woningmarktbeleid vastgelegd in een woonvisie. Hierdoor is het ook nauwelijks mogelijk om te sturen op woonopgaven. De woningmarktsituatie is de afgelopen jaren zo veranderd, dat actieve sturing van de gemeente noodzakelijk is om de kansen van haar inwoners te vergroten. Companen geeft aan dat de omgevingsvisie/woonvisie hier een geschikt middel voor is.
   Hierbij wordt al wel de kanttekening gemaakt dat de er in Rozendaal beperkte bouwmogelijkheden zijn (alleen inbreiding), en dat de aanwezige cultuurhistorische- en natuurwaarden in de gemeente bijzondere aandacht vraagt bij toevoegen van woningen.
2. De tweede aanbeveling vraagt aandacht voor het beter benutten van kansen in de huidige woningvoorraad. De gesignaleerde beperkingen voor nieuwbouw kunnen verlammend werken in beleidsuitvoering. Op basis van de bewonersavonden en ervaringen bij andere gemeenten ziet Companen kansen voor het beter benutten van woonmogelijkheden in de huidige voorraad. In het beleid van de gemeente zou een visie opgenomen moeten waarin aandacht is voor:
   - de mogelijkheden voor (tijdelijke) woonunits;
   - de kansen voor mantelzorgwoningen en hofjesconcepten;
   - de mogelijkheden voor transformatie, woningsplitsing en woningdelen.
3. De derde aanbeveling ziet op het dilemma van het enerzijds tempo maken met woningbouw en anderzijds de juiste keuzes om ook kwaliteit toe te voegen in de toekomst. Dit dilemma vraagt richtinggevende uitspraken in woonbeleid. Om de komende jaren sturing te geven zou de gemeente drie niveaus kunnen onderscheiden:
   - Korte termijn (<5 jaar): Geef prioriteit aan echt realiseerbare plannen..
   - Middellange termijn (5 tot 10 jaar) en lange termijn: Er is momenteel nog geen zicht op planvoorraad voor middellange en lange termijn. Doordat processen en procedures om woningbouwplannen te realiseren langjarig zijn duurt het meestal lang voordat deze in uitvoering kunnen worden genomen. Plannen op de lange termijn is hierdoor wenselijk.

Zoals hiervoor al aangegeven worden deze adviezen en aanbevelingen worden meegenomen als input voor de Omgevingsvisie/Woonvisie.

Omgevingsvisie/Woonvisie

Wij hebben op onlangs aan adviesbureau RUIMTEVOLK opdracht gegeven om de Omgevingsvisie/Woonvisie op te stellen waarin een integrale visie is opgenomen voor de fysieke leefomgeving met een horizon op 2040. In de Omgevingsvisie/Woonvisie worden gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. In de raadsinformatiebrief van 5 december 2023 over de stand van zaken voorbereidingen Omgevingsvisie/Woonvisie hebben wij u geinformeerd over de globale planning voor het opstellen van de Omgevingsvisie/Woonvisie. Hierin is aangegeven dat er ongeveer één jaar nodig is om de Omgevingsvisie/Woonvisie vast te stellen en dat na selectie van het bureau een definitieve planning kan worden gemaakt.

Het proces om tot de Omgevingsvisie/Woonvisie te komen is onderverdeeld in drie fasen:

1. Omgevingsschets
   Eerste stap in het proces is het opstellen van een omgevingsschets waarin heldere ambities voor de fysieke en sociale leefomgeving worden benoemt. In deze omgevingschets worden de kernwaarden, kernkwaliteiten, opgaven en (beleids)ambities voor de volgende beleidsvelden benoemt: wonen & voorzieningen; groen, landschap en natuur; verkeer en mobiliteit; milieu en gezondheid; duurzaamheid en klimaat; economie. Daarnaast wordt er ook een woonscan opgesteld waarin de potentie voor wonen, werken en voorzieningen door transformatie, sloop-nieuwbouw, splitsing, erfdelen, optoppen, functies stapelen en mengen, etc. inzichtelijk worden gemaakt.
   Deze omgevingsschets wordt in de eerste helft van juli 2024 afgerond.

2. Hoofdlijnennotitie[1]
   Op basis van de omgevingsschets wordt een hoofdlijnennotitie opgesteld waarin de integrale kernambities, ruimtelijke keuzes en dilemma's in beeld worden gebracht en een aanzet wordt gegeven voor gebiedsuitwerkingen. Op basis hiervan wordt er een ‘Dag van Rozendaal’ gehouden waarin overdag met ambtenaren en stakeholders een inhoudelijke reflectie op omgevingsschets en hoofdlijnennotitie door middel van interactieve werkvormen. ‘s Avonds is er een bijeenkomst met bewoners en ondernemers waarin gereflecteerd kan worden op de omgevingsschets en hoofdlijnennotitie, ook door middel van interactieve werkvormen. Hierna krijgen ook college en raad in een interactieve bijeenkomst de mogelijkheid te reflecteren op de omgevingsschets en hoofdlijnennotitie.

   De hoofdlijnennotitie wordt afgerond in september 2024.

3. Omgevingsvisie
   De omgevingsschets, de hoofdlijnennotitie en de oogst van de ‘Dag van Rozendaal’ en de bijeenkomst met college en raad zijn input voor de omgevingsvisie die in deze fase wordt opgesteld. In deze fase vindt er opnieuw een ‘Dag van Rozendaal’ plaats waarin overdag ambtenaren en stakeholders inhoudelijk kunnen reflecteren op omgevingsvisie en ‘s avonds bewoners en ondernemers.

[1] NB. De exacte data voor de bijeenkomsten worden de komende periode in overleg met bestuurssecretariaat en de griffie ingepland.

Op basis hiervan wordt de ontwerp-omgevingsvisie opgesteld die in procedure wordt gebracht.

De ontwerp-omgevingsvisie wordt medio november 2024 afgerond en hierna ter inzage gelegd. De vaststelling van de omgevingsvisie is hierna voorzien in het eerste kwartaal van 2025.

Het college van burgemeester en wethouders,

Bas Pelgrum, gemeentesecretaris	Ester Weststeijn, burgemeester

Bijlage: Woonbehoefteonderzoek