



EVALUATIE WOONVISIE 2014-2020



Inhoud

1	Inleiding.....	2
2	Kaders.....	3
2.1	Rijkskaders.....	3
2.2	Provinciale kaders.....	3
2.3	(Sub)regionale kaders.....	4
2.4	Gemeentelijke kaders.....	4
3	Wonen in de gemeente Rheden.....	5
3.1	Woningvoorraad.....	5
3.2	Demografische ontwikkelingen	6
3.3	Leefbaarheid	7
4	Evaluatie Woonvisie 2014-2020	8
4.1	Betaalbaarheid	8
4.2	Aantrekkelijke woonmilieus	13
4.3	Bouwen voor de behoefte	15
4.4	Toekomstbestendig wonen	18
5	Aanbevelingen nieuwe Woonvisie 2020-2026	Error! Bookmark not defined.
5.1	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	22
5.2	Aantrekkelijke woonmilieus	22
5.3	Bouwen voor de behoefte	23
5.4	Toekomstbestendig wonen	23

Bijlage 1 Begrippen

Bijlage 2 Klimaatprogramma Wonen

1 Inleiding

De Woonvisie 2014-2020 “Wonen met toekomst 2.0” is vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2015. Omdat de Woonvisie volgend jaar afloopt, starten we dit jaar met een evaluatie van deze Woonvisie. De huidige Woonvisie kent 4 speerpunten: betaalbaarheid, aantrekkelijke woonmilieus, bouwen voor de behoefte en toekomstbestendig wonen.

In deze notitie wordt beschreven wat de stand van zaken is per speerpunt. Op basis van deze evaluatie, veranderingen in landelijk en regionaal beleid en economische en demografische ontwikkelingen, formuleren we aanbevelingen voor een nieuwe Woonvisie 2020-2026.

Deze aanbevelingen en bespreekpunten zullen breed voorgelegd worden aan interne en externe belanghebbenden, zodat we de juiste richting kunnen bepalen voor de toekomst van de Rhedense woningvoorraad.

De indeling van deze evaluatienota is als volgt. Eerst zal worden stilgestaan bij de landelijke, regionale en lokale kaders die van invloed zijn op het te voeren beleid. Daarna zal een situatieschets over het wonen in de gemeente Rheden worden gegeven. Vervolgens worden de vier punten uit de vorige woonvisie: betaalbaarheid, aantrekkelijke woonmilieus, bouwen voor de behoefte en toekomstbestendig wonen per actiepunt besproken. Ook de Verordening Sociale huur wordt geëvalueerd, zoals toegezegd is bij de vaststelling van deze verordening in 2017 (zie 4.1).

2 Kaders

Allereerst staan we stil bij de bestaande kaders welke invloed hebben op het te voeren beleid. Het gaat hier om kaders van verschillende schaalniveaus: rijkskaders, provinciale kaders, regionale kaders en gemeentelijke kaders.

2.1 Rijkskaders

Vanuit Het Rijk zijn de belangrijkste acties op het gebied van wonen vastgelegd in de Nationale Woonagenda 2018-2021. De acties worden ingezet ten behoeve van drie speerpunten:

- Meer woningen bouwen (versnellen en vergroten aanbod)

Dit speerpunt komt op twee manieren tot uiting: Het versnellen van bestaande bouwplannen en het vergroten van de plancapaciteit op de (middel)lange termijn. De rijksoverheid zal haar wetgeving erop inrichten om eventuele belemmeringen voor nieuwe bouwprojecten weg te nemen. Ook wordt op regionaal- en lokaal niveau aangestuurd op het vormen van netwerken om bouwprojecten te versnellen. Het uitbreiden van de plancapaciteit moet (sub)regionaal worden afgestemd, want de woningmarkt stopt niet bij gemeentegrenzen. Het is dan ook belangrijk om op (sub)regionale schaal af te stemmen hoe aan de bestaande plancapaciteit invulling wordt gegeven en wordt vergroot.

- Betaalbaar houden van wonen

Wonen moet betaalbaar blijven. Het uitrollen van klimaatwetgeving en bijpassende maatregelen drukken op de betaalbaarheid van woningen. Er zal continue een goede balans gevonden moeten worden tussen duurzaamheidsmaatregelen en betaalbaarheid. Dit speelt zowel voor de huur- als voor de koopsector. Op de sociale huurmarkt blijft passend toewijzen een belangrijke rol spelen. Het Rijk gaat wel onderzoeken of er in specifieke gevallen flexibeler kan worden omgegaan met de regels. Regionaal moet worden ingezet op voldoende beschikbare sociale huurwoningen. Op de koopmarkt worden huishoudens met nieuwe wetgeving beschermd tegen te veel lenen. Ook worden er nieuwe maatregelen uitgerold om de koopmarkt toegankelijker te maken.

- Beter benutten van de bestaande voorraad

Om in de toekomstige woningbehoefte te voldoen wordt er naast nieuwbouw ook ingezet op een betere benutting van de bestaande woningvoorraad. Dit komt terug in drie aspecten: Het bevorderen van de doorstroming, passende huisvesting voor aandachtsgroepen en het versterken van lokaal woonbeleid en goed verhuurderschap. Er is behoefte aan meer dynamiek op de woningmarkt, waardoor deze flexibeler wordt. Er wordt volop ingezet op het creëren van aantrekkelijke mogelijkheden in de woningmarkt waardoor mensen uit zichzelf de gewenste verhuisbewegingen maken. Er kan hierbij worden gekeken naar transformatie, maar ook naar vernieuwende woonconcepten als Tiny Houses.

2.2 Provinciale kaders

Logischerwijs sluiten de provinciale kaders aan op de rijkskaders. Ook in de provinciale kaders staan de thema's betaalbaarheid, duurzaamheid en de grote woningbouwopgave centraal.

Er is een groeiende groep huishoudens die tussen wal en schip valt. Deze groep komt niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar heeft daarentegen ook niet de middelen om zich op de koopmarkt te begeven. Er wordt in kaart gebracht hoe groot de behoefte aan de zogenaamde middenhuur is en hoe hierop moet worden ingespeeld. Daarnaast moet het aantal sociale huurwoningen op peil worden gehouden.

De bestaande woningvoorraad moet worden verduurzaamd, dit is vastgelegd in het Gelders Energie Akkoord. De corporatiesector gaat voor in de verduurzaming, echter de particuliere sector is lastig mee te krijgen. Veel gemeenten staan hierbij nog in de kinderschoenen.

Ook het aanpassen van woningen aan veranderende doelgroepen, zoals senioren, heeft prioriteit. Senioren die langer thuis blijven wonen en thuis zorg ontvangen hebben een andere inrichting van hun woonomgeving nodig. Daarnaast is er steeds meer behoefte aan flexibel wonen, waarbij er wordt gestuurd op het creëren van tijdelijk extra woningaanbod.

2.3 (Sub)regionale kaders

Gemeente Rheden is onderdeel van de subregio Arnhem en omstreken. De subregio heeft begin 2018 de Subregionale Woonagenda 2017-2027 vastgesteld. Binnen de subregio spelen dezelfde thema's als op landelijk en provinciaal niveau. Echter op subregionaal niveau worden de kaders, die op hoger niveau worden gesteld, verder ingevuld. De keuze om de invulling op subregionaal niveau vorm te geven is een logische, aangezien de woningmarkt niet bij de gemeentegrenzen stopt. De zeven belangrijkste acties zijn:

- We formuleren een middellange- en lange termijn visie voor de sociale huursector. Hierin formuleren we concreet wat de kwantitatieve- en kwalitatieve opgave is per gemeente.
- Veel huishoudens vallen nu tussen wal en schip op de woningmarkt. Zij komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar hebben ook niet de middelen om de koopmarkt op te gaan. Voor hen is de middenhuur een alternatief. We brengen de huidige vraag en het aanbod in kaart, zodat we kunnen sturen op voldoende aanbod in de middenhuur.
- Subregionaal wordt kennis met elkaar gedeeld. Het gaat over de verschillen en overeenkomsten in de concrete aanpak op het gebied van energietransitie, herstructurering en leefbaarheid.
- Wonen en zorg blijft een belangrijke combinatie, ook binnen de Subregio Arnhem en omstreken. We gaan de huisvestingsopgave voor verschillende doelgroepen per gemeente in kaart brengen. Op die manier kunnen we sturen op daadwerkelijke cijfers en daarmee effectief ons beleid vormgeven.
- Met het oog op het vestigingsklimaat voor bedrijven wordt er gekeken naar de aantrekkelijkheid van wonen voor arbeidsmigranten, expats en kenniswerkers. We willen scherp krijgen wat er voor deze doelgroepen aan acties nodig is om daarmee het vestigingsklimaat te bevorderen.
- De woningbouwopgave die landelijk is gesteld op 750.000 nieuwe woningen, betekent voor de subregio Arnhem een bouwopgave van 13.500 woningen. In de subregio willen we niet alleen afstemmen en sturen op aantallen, maar ook op kwaliteit. Hierover zijn afspraken gemaakt.
- We bouwen de zogenaamde voorzienbare bouwplicht in om druk te houden op het realiseren van woningbouwplannen die al langere tijd op de planningslijst staan. Ontwikkelaars van woningbouw krijgen een bepaalde termijn om hun project te realiseren. Dit helpt mee om de gewenste versnelling te bereiken.

2.4 Gemeentelijke kaders

Op gemeentelijk niveau is het woonbeleid vastgelegd in een aantal beleidsdocumenten. De Woonvisie 2014-2020 is daarvan de belangrijkste. In de Structuurvisies van elke kern komt ook het woonbeleid aan bod. Specifiek op het gebied van Wonen en Zorg is de nota Wonen, Welzijn en Zorg uit 2016 het kader. En er is de nota Studentenhuisvesting 2016. En wonen komt natuurlijk terug in het Klimaatprogramma 2019-2022¹.

De gemeente Rheden wil een bijdrage leveren aan het halen van de Global Goals, de duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties. En in het voorjaar van 2018 is er een nieuw college aangetreden, waarvan de belangrijkste beleidsuitgangspunten zijn vastgelegd in het Coalitieakkoord 'Rheden geeft energie' 2018-2022. Specifiek op het gebied van wonen zijn hierin vijf doelen opgenomen: Bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt. Verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Voldoende seniorenwoningen en aangepaste woningen voor mensen met een beperking. Leefbaarheid in de wijken vergroten. Onderzoeken van nieuwe woonvormen. Deze doelstellingen sluiten aan bij de hiervoor besproken kaders.

¹ Voor een overzicht van het klimaatprogramma op het gebied van wonen zie bijlage 2.

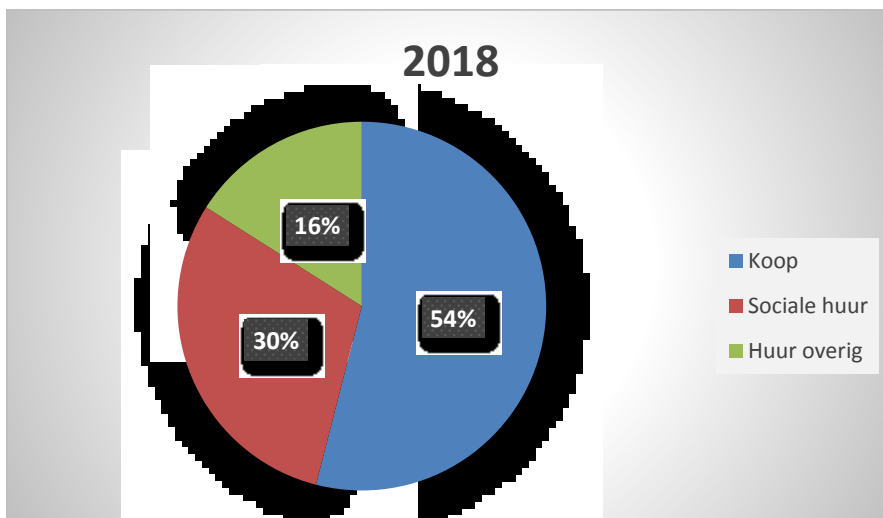
3 Wonen in de gemeente Rheden

In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij het wonen in de gemeente Rheden. Hoe zit het met de woningvoorraad? Wat zijn de demografische ontwikkelingen waar we rekening mee moeten houden? En wat wordt van ons gevraagd op het gebied van duurzaamheid?

We beschrijven de situatie in de gemeente Rheden, waarbij we kijken naar ontwikkelingen, trends en onderzoeken. Het schetst deels het kader voor de Woonvisie 2020-2026.

3.1 Woningvoorraad

De woningvoorraad van de gemeente Rheden bestaat uit 21.117 woningen (CBS, 2018). De gemeente Rheden heeft een grote huursector. Zowel de sociale huursector (30%) als de particuliere huursector (16%) zijn groot voor een dorpsgemeente. Het aandeel koopwoningen is 54%.



Figuur 1: Verdeling koop/huur gemeenten Rheden (Waarstaatjegemeente.nl)

De verdeling van woningen naar woningtype is de laatste jaren vrijwel gelijk gebleven. 40% van de woningen is een rijwoning (inclusief hoekwoningen). 22% van de woningen is een twee-onder-een-kap. 19% zijn gestapelde woningen, zoals appartementen. 10% zijn vrijstaande woningen en de overige 9% zijn overige woningen (bijv. geschakelde woningen). Tussen kernen en wijken zijn grote verschillen in woningtype. Zo is in bepaalde delen van Velp meer dan 50% van de woningen gestapeld (appartementen). In dorpen als De Steeg en Ellecom zijn meer dan de helft van de woningen twee-onder-een-kap- of vrijstaande woningen.



Vrijstaande woning in De Steeg



Appartementen in Velp

Woningbouwopgave

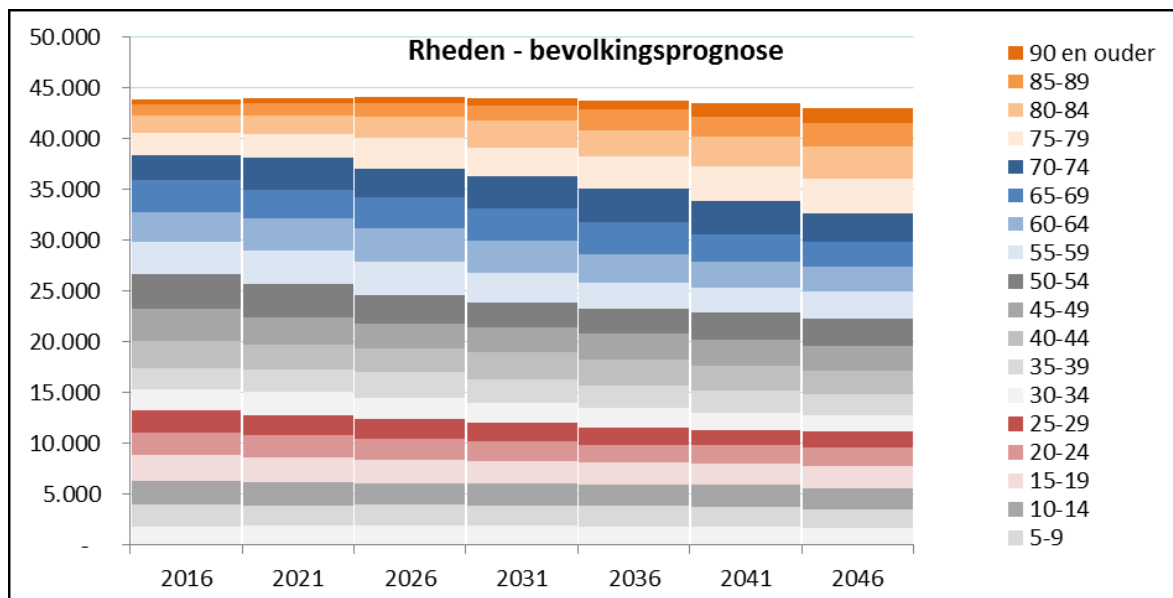
In de subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027 staat onder andere wat onze bouwopgave is in de subregio. Dit is gebaseerd op de huishoudensprognose van de provincie. In Nederland is de ambitie om 750.000 woningen te bouwen in 10 jaar tijd. In onze subregio zijn het 13.500 woningen in de periode 2017-2026. De gemeente Rheden levert haar bijdrage om deze subregionale bouwopgave te realiseren.

Nieuwe woningbouwprojecten worden getoetst aan ons gemeentelijk beleid, maar grotere projecten (>10 won.) worden ook getoetst aan kwalitatieve criteria, opgesteld door de subregio.

Dit betekent dat inbreiding gaat voor uitbreiding en dat prioriteit wordt gegeven aan projecten, die zorgen voor hergebruik van bestaand vastgoed en herontwikkeling van rotte plekken. Ook innovatieve woonprojecten of woningen, die bijdragen aan een gevarieerde wijkopbouw zorgen voor de kwaliteit waar we naar op zoek zijn.

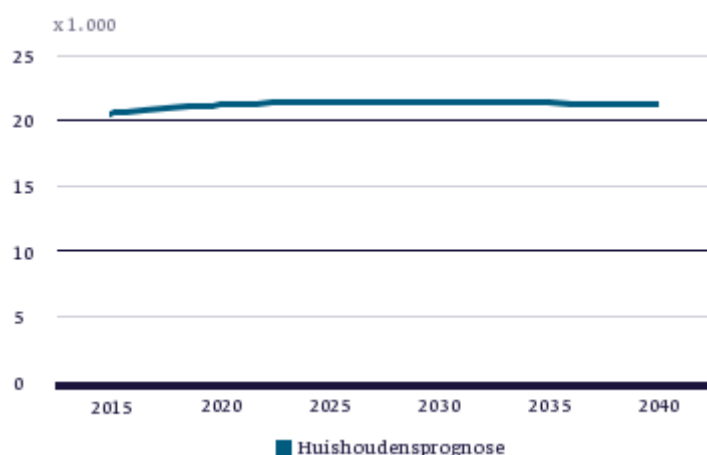
3.2 Demografische ontwikkelingen

Om de kwalitatieve woningbehoefte in kaart te brengen is het belangrijk om te kijken naar de huidige en toekomstige samenstelling van de bevolking in de gemeente Rheden. Onderstaand is de prognose van de bevolking in de gemeente Rheden weergegeven tot 2046. Er is een lichte daling te zien waarbij er sprake is van toenemende vergrijzing.



Met het afnemen van het aantal inwoners, gaat ook het aantal huishoudens licht afnemen, zoals blijkt uit de volgende grafiek.

Huishoudensprognose gemeente Rheden 2015 - 2040



Bron: Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant)

Bovenstaande grafiek geeft de prognose van het aantal huishoudens in de gemeente Rheden tot en met 2040. De grafiek geeft aan dat het aantal huishoudens tot 2025 zal stijgen. Daarna neemt het heel licht af. Uit verdere cijfers blijkt dat vooral het aantal eenpersoonshuishoudens zal groeien. Het zal hierbij veelal gaan om alleenstaande ouderen.

Het is belangrijk om deze demografische ontwikkelingen mee te nemen bij het formuleren van gemeentelijk beleid.

3.3 Leefbaarheid

Om de leefbaarheid in de verschillende dorpen binnen de gemeente Rheden te meten kijken we naar de Leefbaarometer van de Rijksoverheid (2016). Deze geeft een beeld van de leefbaarheid, samengesteld met vijf indicatoren: Woningen, bewoners, voorzieningen, veiligheid en fysieke omgeving. Veiligheid en voorzieningen tellen statistisch gezien meer mee dan de andere drie indicatoren. Over het algemeen is de leefbaarheid in de gemeente Rheden goed. Te zien is dat sommige wijken, zoals Velp-Zuid, slechter scoren dan het gemiddelde in de gemeente. Als de leefbaarometer van 2016 wordt vergeleken met die van 2014 zien we een lichte verbetering.

Onderstaand zijn de veranderingen in leefbaarheid te zien per wijk binnen de gemeente Rheden.

	Leefbaarheid				
	<u>2002</u>	<u>2008</u>	<u>2012</u>	<u>2014</u>	<u>2016</u>
Dieren-zuid	Goed	Goed	Zeër goed	Zeër goed	Zeër goed
Dieren-noord	Ruim voldoende	Ruim voldoende	Ruim voldoende	Ruim voldoende	Ruim voldoende
Dieren-west	Ruim voldoende	Ruim voldoende	Goed	Goed	Goed
De Steeg	Goed	Goed	Goed	Goed	Zeër goed
Ellecom	Zeër goed	Uitstekend	Uitstekend	Uitstekend	Uitstekend
Laag-Soeren	Goed	Goed	Goed	Zeër goed	Zeër goed
Rheden	Ruim voldoende	Ruim voldoende	Ruim voldoende	Ruim voldoende	Ruim voldoende
Spankeren	Goed	Goed	Goed	Goed	Zeër goed
Velp-noord	Uitstekend	Uitstekend	Uitstekend	Uitstekend	Uitstekend
Velp-zuid	Ruim voldoende	Ruim voldoende	Ruim voldoende	Ruim voldoende	Ruim voldoende

4 Evaluatie Woonvisie 2014-2020

In dit hoofdstuk blikken we terug naar de afgelopen jaren. Hebben we onze ambities uit de Woonvisie al waargemaakt? Waar boekten we successen en waar moet nog aan gewerkt worden? We evalueren aan de hand van de speerpunten uit de Woonvisie: betaalbaarheid, aantrekkelijke woonmilieus, bouwen voor de behoefte en toekomstbestendig wonen.

4.1 Betaalbaarheid

Betaalbaarheid heeft enerzijds betrekking op het aantal beschikbare sociale huurwoningen en anderzijds op de huurprijs van sociale huurwoningen. Inzet is een woningvoorraad met voldoende woningen voor mensen met lage- en middeninkomens. Actiepunten zijn: het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties over aantallen sociale huurwoningen en woonlasten; extra aanbod creëren voor de mensen met lage middeninkomens; een onderzoek doen naar vraag en aanbod van studentenhuisvesting.

Aantallen sociale huurwoningen

Actiepunt uit de woonvisie was om met de woningcorporaties afspraken te maken om het aantal sociale huurwoningen binnen de gemeente Rheden tenminste op 6.077 te houden.

Aantallen Corporatiewoningen

In de gemeente Rheden zijn 8 woningcorporaties actief. Per 1-1-2018 is de stand als volgt:

	Zelfstandige woningen	Zorgvastgoed	Totaal
Vivare	5.729	77	5.806
Habion	126	51	177
Veluwonen	52	0	52
Mooiland	26	10	36
Portaal	15	100	115
Wbv Gelderland	6	0	6
Wst. De Woonplaats	9	40	49
Vestia	0	16	16
Totaal	5.963	294	6.257

Totaal zijn er dus 6.257 sociale huurwoningen van woningcorporaties in onze gemeente, waarmee de doelstelling is behaald. Daarnaast zijn er nog 19 woonwagendplaatsen verdeeld over de kernen.

Prestatieafspraken

Vivare - In de prestatieafspraken met Vivare is afgesproken dat partijen ernaar streven om de sociale huurvoorraad in de periode 2015-2020 per saldo op het gewenste niveau van 5.873 woningen (peildatum 1-1-2015) te houden. Dit betreft zelfstandige en onzelfstandige woningen. Per 1-1-2018 betrof de woningvoorraad 5.806 woningen, maar door toevoeging van 50 woningen aan het Beltjeshof in Velp betreft de huurvoorraad van Vivare per 1-10-2018 5.856 woningen. Er zijn plannen om de komende jaren nog 35 nieuwe woningen toe te voegen (Imboslaan en Beverode in Dieren). Ook staat in de prestatieafspraken van 2017 en 2018 dat er geen nieuwe complexgewijze verkoop meer plaats zal vinden. In de herstructureringsplannen van Velp Zuid wordt ingezet op verdunnen, maar dit gaat niet om grote aantallen. Het is dus aannemelijk dat de beoogde huurvoorraad van 5.873 woningen in 2020 gehaald gaat worden.

Veluwonen - In de prestatieafspraken met Veluwonen is afgesproken dat de 47 sociale huurwoningen niet verkocht gaan worden. De 5 woningen met een huur boven de 710 euro worden bij mutatie wel te koop aangeboden, omdat verhuur in de vrije huursector niet tot de kerntaken van de woningcorporatie behoort.

Habion - In de prestatieafspraken met Habion wordt aangegeven dat er geen plannen zijn voor verkoop of sloop.

Portaal - In de prestatieafspraken met Portaal staat dat zij zich op termijn willen terugtrekken uit de gemeente Rheden, want Portaal heeft de regio Arnhem-Nijmegen niet als kernregio. Bij het eventueel afstoten van bezit zullen de woningen eerst worden aangeboden aan een andere woningcorporatie of aan een zorgvastgoedpartij. Dit heeft dus geen invloed op het grootte van de sociale huursector.

Met de overige woningcorporaties hebben we geen prestatieafspraken, omdat hun bezit te klein is. Verkoop is waarschijnlijk niet aan de orde of op kleine schaal en zal niet veel invloed hebben op het totaal aan sociale huurwoningen.

Evaluatie Verordening Sociale Huur

Op 21 februari 2017 is de Verordening sociale woningbouw gemeente Rheden vastgesteld door de gemeenteraad. Door deze verordening is het mogelijk om in bestemmingsplannen een bepaald percentage sociale huurwoningen te eisen bij nieuwe ontwikkelingen. Deze huurwoningen moeten vervolgens 10 jaar in het sociale segment verhuurd blijven. Bij de vaststelling is toegezegd dat de evaluatie van de verordening meegenomen wordt in de evaluatie van de woonvisie.

Tot nu toe is alleen bij het project Park Daalhuizen (voormalig Vitens terrein) in Velp gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een bepaald percentage sociale huur op te nemen in het bestemmingsplan. Van de 27 woningen worden er 10 in het sociale segment gerealiseerd. Als we voor de komende woonvisieperiode uitgaan van behoud van de sociale huursector, is uitbreiden van de sociale huursector niet nodig. Vervangende sloop-nieuwbouw wel. Het kan zijn dat er in een bepaalde kern behoefte is aan toevoeging van sociale huur, terwijl er in een andere kern een overschot is. Door sloop in de ene kern en nieuwbouw in een andere kern, zou de verordening nog van pas kunnen komen.



Park Daalhuizen

Beperken hoge woonlasten

Prestatieafspraken

In de prestatieafspraken met **Vivare** is opgenomen dat partijen het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten heeft wil beperken. Met het invoeren van passend toewijzen in 2016, mogen aan huurtoeslaggerechtigden, geen woningen meer worden toegewezen boven de aftoppingsgrens (€ 586,68 of € 628,76 in 2016, afhankelijk van gezinssamenstelling). Als gevolg van passend toewijzen werd in 2016 een grote druk op betaalbaarheid verwacht. Daarop heeft Vivare de streefhuur van haar woningen verlaagd en minder woningen naar Vivare Select gebracht.

Zo is de huurvoorraad onder de 1^e aftoppingsgrens toegenomen van 57% begin 2016 naar 73% begin 2018. De totale huurvoorraad onder de 2^e aftoppingsgrens is toegenomen van 82% begin 2016 naar 88% begin 2018.

Ook met **Veluwonen**, **Portaal** en **Habion** zijn afspraken gemaakt over het beperken van het aantal huishoudens met hoge woonlasten. Zij wijzen de woningen allemaal passend toe, zodat de huurprijs passend is bij het inkomen. Het huurbeleid is erop gericht dat de huren ook voor mensen met lage inkomens betaalbaar blijven. Dit heeft ertoe geleid dat bij Veluwonen de huren de afgelopen jaren gemiddeld zijn gedaald. Portaal voert geen huurverhoging door voor een groep huurders, van wie de huur hoog is in relatie tot hun inkomen.

Om huurschulden terug te dringen is er een convenant vroegsignalering, waarbij gemeente, Vivare en andere partijen, bijv. zorgverzekeraar en nuts-bedrijven, samenwerken. In een vroeg stadium hopen we mensen te kunnen helpen om grotere schulden te voorkomen.

De woonquote geeft aan welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto woonlasten.

Woonquote	2014		2015		2016	
	Rheden	Nederland	Rheden	Nederland	Rheden	Nederland
corporatiewoningen	31,4	31,6	32,3	32,5	31,2	31,5
particuliere huurwoningen			36,0	36,8	35,0	35,9

Bron: Lokale Monitor Wonen, cijfers van 2017 zijn niet bekend.

In corporatiewoningen geven huurders ruim 31% van hun inkomen uit aan woonlasten (huur, energie, water en heffingen). In particuliere huurwoningen ligt dat gemiddelde hoger op 35%. In de periode 2014-2016 is de woonquote zeer licht gedaald voor de huurders van corporatiewoningen. Voor de huurders in particuliere huurwoningen ontbreken cijfers van 2014, maar is de curve waarschijnlijk vergelijkbaar. De cijfers wijken niet veel af van het Nederlands gemiddelde. De woonlasten van de Rhedense huishoudens zijn de afgelopen jaren dus niet toegenomen.

Extra aanbod middenhuur

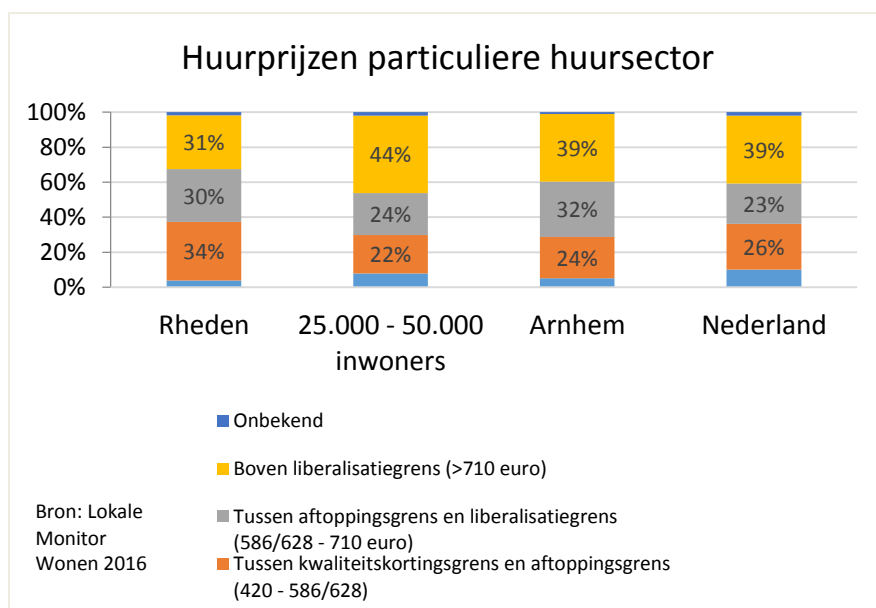
Tot nu toe zijn er alleen in het project Bloemershof in Dieren 16 nieuwbouwwoningen gepland in het huursegment 710-900 euro per maand. Om te weten of dit voldoende is om aan de vraag tegemoet te komen doen we mee aan een onderzoek van STEC "Blik op middenhuur". Zij zullen de vraag en het aanbod van middenhuur in de regio en in onze gemeente in kaart brengen. De planning is dat dit onderzoek in de eerste helft van 2019 wordt afgerond. Op basis van de resultaten wordt bijgestuurd.

Grote goedkope particuliere huurvoorraad in Rheden

Om het beeld van de particuliere huursector scherper te krijgen hebben we alvast wat voorwerk verricht. De gemeente Rheden kent een grote particuliere huurvoorraad van ca. 3.200 woningen. Dit is zo'n 16% van de totale woningvoorraad. Vergelijkbare gemeenten hebben een particuliere huurvoorraad van 10%, maar ook in Arnhem is het aandeel particuliere huur kleiner (14%).

De huurprijzen in de particuliere huursector zijn lange tijd een black box geweest. Sinds 2017 zijn de particuliere huurprijzen opgenomen in de Lokale Monitor Wonen. Deze worden geschat met behulp van de puntentelling van de woningen en de CBS huurenquête².

² Voor meer informatie over de totstandkoming van de cijfers zie bijlage 2.



In de gemeente Rheden heeft 68% van de particuliere huurwoningen een huur onder de liberalisatiegrens (<710,68 prijspeil 2016). Bij vergelijkbare gemeenten ligt dit percentage een stuk lager: 54%. Maar ook ten opzichte van Arnhem en Nederland kent Rheden een grote goedkope particuliere huurvoorraad. Met dit grote aanbod aan betaalbare particuliere huurwoningen is uitbreiding in dit segment misschien niet nodig. Dit zal het onderzoek van Stec uitwijzen.



Middenhuur in Velp

Studentenhuysvesting

Actiepunt uit de woonvisie was om onderzoek te doen naar de woningbehoefte van studenten van de Hogeschool Van Hall Larenstein en de Hogeschool Arnhem-Nijmegen en het ontwikkelen van een visie op studentenhuysvesting.

In het voorjaar van 2016 is de nota studentenhuysvesting gepubliceerd door de gemeente Rheden. Hierin wordt de woningbehoefte van studenten in de gemeente in kaart gebracht.

De centrale vraag van deze nota was:

“Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte van studenten van de Hogeschool Van Larenstein en de Hogeschool Arnhem-Nijmegen?”

Uit de nota kunnen we concluderen dat er in 2015 in de gemeente Rheden ca. 375 studenten woonden. In Arnhem woonden er ca. 2.614. De restvraag op dat moment was 886 kamers, waarvan het grootste deel in Arnhem. De afgelopen jaren is er in Arnhem flink bijgebouwd voor studenten en in Rheden zijn er 45 gemeubileerde kamers voor buitenlandse studenten bijgekomen.

Uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2017 en uit recente gesprekken met de gemeente Arnhem, Van Hall Larenstein en de HAN blijkt dat de woningmarkt voor studenten in Arnhem en Rheden in evenwicht is. Er wordt alleen nog een lichte groei van buitenlandse studenten verwacht. In Rheden is er daardoor nog behoefte aan ca. 40 gemeubileerde kamers voor buitenlandse studenten.



Studentenhuisvesting in Velp

Samenvatting betaalbaarheid

- De ambitie om de sociale huursector op peil te houden is behaald. De sociale huursector is zelfs licht gegroeid en er wordt nog een hele kleine toename verwacht de komende jaren door het toevoegen van nieuwbouw.
- Het beperken van het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten heeft is gelukt. Door maatregelen van de woningcorporaties zijn de woonlasten van huurders ongeveer gelijk gebleven. De woonquote: het deel van het inkomen wat huishoudens uitgeven aan woonlasten is zelfs licht gedaald.
- Het toevoegen van extra woningen in de middenhuur (710-900) staat gepland voor 1 project in Dieren. Onderzoek naar de particuliere huursector in onze gemeente laat zien dat er veel goedkope en middeldure woningen worden verhuurd. Of dit voldoende is voor de vraag zal moeten blijken uit onderzoek door Stec.
- Het onderzoek naar studentenhuisvesting is uitgevoerd. De woningmarkt voor studenten blijkt in evenwicht te zijn. Er is alleen nog een kleine vraag naar ca. 40 gemeubileerde kamers voor buitenlandse studenten.

4.2 Aantrekkelijke woonmilieus

Bij goed wonen gaat het niet alleen om een kwalitatief goede woning maar ook om de woonomgeving of nog preciezer geformuleerd: het woonmilieu. Actiepunten zijn: aansluiten bij bestaande kwaliteiten van de dorpen; afspraken maken met woningcorporaties over woningverbetering en herstructurering; blijven werken aan schone, veilige en leefbare buurten en dorpen; met woningcorporaties afspraken maken over de verkoop van huurwoningen.

Aansluiten op kwaliteiten van een dorp

Alle nieuwe woningbouwinitiatieven worden getoetst aan kwalitatieve criteria, zoals benoemd in de woonvisie, de structuurvisies en de subregionale woonagenda. Er wordt gekeken of het type woningen en de prijsklasse passen bij de behoefte. Of een plan iets toevoegt aan de bestaande woningmarkt. En of het bijdraagt aan het oplossen van een probleem, zoals aanpak van een verloederde plek in het dorp, transformatie van leegstaande panden, behoud van een monument etc. Zo draagt elk nieuwbouwproject bij aan versterking van de identiteit en kwaliteitsverbetering van het dorp.

Woningverbetering en herstructurering

In de afgelopen jaren kwam alleen het woningbezit van Vivare in aanmerking voor herstructurering en woningverbetering. Met Vivare zijn afspraken gemaakt over de herstructurering van Velp Zuid. Daar zijn de afgelopen jaren 162 woningen gesloopt, 110 woningen gebouwd en 200 woningen gerenoveerd. Hierdoor zijn er minder kleine goedkope woningen in de wijk gekomen en meer grotere, wat duurdere sociale huurwoningen. De komende jaren worden de overige 3 deelgebieden in Velp Zuid aangepakt. Ook gaan gemeente, Vivare en HVR gezamenlijk en aangevuld met andere stakeholders in gesprek over een toekomstvisie op de wijken waar Vivare bezit heeft. Dit wordt vertaald in concrete gezamenlijke kwaliteitsdoelstellingen. Het streven is nog steeds om meer differentiatie te krijgen in eenzijdige wijken, om zo de draagkracht in de wijken te vergroten.



Herstructurering Velp - Van Kolplein

Schone, veilige en leefbare buurten en dorpen

Vanaf 2014 tot 2017 werden alle zaken op het gebied van leefbaarheid besproken in het gebiedsteam leefomgeving. Hierin zaten toezichthouders, jeugdboa's, gastheren buurtbeheer, wijkagent, krachtcoach, jeugdwerk, sociaal gebiedsteam en medewerkers van Vivare. Elke 6 weken vond overleg plaats en werden problemen in buurten aangepakt. Met de komst van ontwikkelmanagers is er een nieuw overleg gestart: het gebiedsontwikkeloverleg. Hierbij wordt er gewerkt vanuit thema's die in een gebied spelen zoals armoede, (drugs)overlast, vereenzaming, etc. De deelnemers aan dit overleg zijn vooralsnog dezelfde als bij het gebiedsteam leefomgeving. Het is de bedoeling dat dit kan variëren en er ook externen bij betrokken worden, afhankelijk van het thema.

De afgelopen jaren is er veel opgepakt en bereikt op het gebied van veiligheid en leefbaarheid:

- Casusoverleg opgezet waarin individuele casuïstiek wordt besproken.
- Buurtpreventieteams: sinds 2014 3x keer zoveel teams gevormd door buurtbewoners die de veiligheid in hun eigen buurt in de gaten houden. Gemeente en politie faciliteren/ondersteunen bij de oprichting en evt vervolgbijeenkomsten.
- Pak je Kans: aanpak om de overlast van jeugdgroepen te voorkomen en verminderen.
- Buurtbemiddeling samen met Vivare: hier wordt veelvuldig en steeds meer gebruik van gemaakt.

En de gemeente is initiatiefnemer van het project “Ik buurt mee”, waarin bewoners en andere partijen in de wijk worden gestimuleerd zelf bij te dragen aan een schone, veilige en leefbare buurt. Dit wordt nu geïntegreerd bij de aanpak van de kernen naar thema’s.

Het aantal overtredingen en misdrijven in Rheden is de afgelopen jaren afgenomen. Uit de Veiligheidsmonitor 2017 komt naar voren dat het gevoel van veiligheid in onze gemeente de afgelopen jaren gelijk is gebleven. Wel is de sociale cohesie licht gedaald en wordt er meer overlast ervaren. Dit betreft overlast door buurtbewoners, verwarde personen en drugshandel en –gebruik.

Verkoop van huurwoningen

Woningcorporaties hebben in het verleden veel woningen verkocht. Bij renovatie en verduurzaming van een rijtje woningen, kunnen deze particuliere eigenaren vaak niet meedoen, omdat het te duur is. Dit geeft een lelijk beeld en helpt niet in de verduurzaming van de woningvoorraad. Daarom is in de prestatieafspraken opgenomen dat verkoop van sociale huurwoningen tot een minimum wordt beperkt. Ook krijgen particuliere eigenaren altijd het aanbod van Vivare om mee te doen aan gezamenlijke renovatie.

Vivare – Afgesproken is dat zij verkoop inzetten om het woningbezit meer aan te laten sluiten op de vraag. Geld wordt ingezet voor woningverbetering en nieuwbouw in de gemeente Rheden. Er vindt geen aanvullende complexgewijze verkoop plaats.

Veluwonen – Afgesproken is dat zij de 47 sociale huurwoningen niet verkopen. De 5 vrije sector woningen worden bij mutatie wel te koop aangeboden.

Habion – gaat geen bezit verkopen.

Portaal – wil juist wel hun bezit verkopen, omdat Rheden niet tot hun woningmarktregio behoort.

Afgesproken is dat zij hun bezit eerst aanbieden aan een andere woningcorporatie of aan een zorgvastgoedpartij.

Samenvatting aantrekkelijke woonmilieus

- Om de kwaliteit van de dorpen te behouden en versterken, worden alle nieuwe woningbouwinitiatieven getoetst aan kwalitatieve criteria, zoals benoemd in de woonvisie, de structuurvisies en de subregionale woonagenda.
- Met Vivare zijn afspraken gemaakt over de herstructurering van Velp Zuid. Daar zijn de afgelopen jaren 162 woningen gesloopt, 110 woningen nieuwgebouwd en 200 woningen gerenoveerd. De komende jaren worden de overige 3 deelgebieden in Velp Zuid aangepakt.
- De afgelopen jaren is er veel opgepakt op het gebied van veiligheid en leefbaarheid. Het gevoel van veiligheid is gelijk gebleven. Helaas wordt er wel meer overlast ervaren, met name door verwarde personen en drugsgebruik. De sociale cohesie in wijken is iets kleiner geworden.
- Met woningcorporaties zijn afspraken gemaakt om de verkoop van hun bezit tot een minimum te beperken.

4.3 Bouwen voor de behoefte

Een van de speerpunten van de Woonvisie 2014-2020 is bouwen voor de behoefte. Dit heeft zowel een kwantitatieve- als een kwalitatieve kant. De kwantitatieve kant richt zich op het benodigde aantal toekomstige woningen. De kwalitatieve kant richt zich op het type woning, de prijsklasse of bouwen voor een specifieke doelgroep of op een specifieke locatie. Onderstaand worden de verschillende actiepunten op het gebied van bouwen voor de behoefte besproken.

(sub)regionale afstemming

De woningmarkt is een open markt. De Rhedense woningmarkt wordt beïnvloed door woningbouwplannen in regiogemeenten. Om te zorgen dat er regionaal een goede balans wordt gevonden en er geen overcapaciteit aan woningbouwplannen plaatsvindt, is regionale afstemming van belang. Minimaal 4 keer per jaar komen de sub-regiogemeenten ambtelijk bij elkaar voor het afstemmen van de regionale woningbouwprogrammering. Nieuwe initiatieven worden in de subregio afgestemd indien sprake is van een omvang van meer dan 50 woningen (Stad Arnhem) respectievelijk meer dan 10 woningen (overige gemeenten). Dit vindt plaats in een zo vroeg mogelijk stadium van het planproces (pré-toets).

Kwaliteits(toetsings)criteria

In subregionaal verband zijn er kwaliteits(toetsings)criteria opgesteld. Deze vormen de basis voor de waardering van nieuwe initiatieven.

Kwalitatieve toetsingscriteria

- De behoefte (speelt het plan in op geconstateerde mismatches, juiste woning op de juiste plek). Rapport Companen of vervangende gezamenlijk woningbehoefteonderzoek is toetsingskader
- Inspelen op behoefte bijzondere doelgroepen
- Ambities met betrekking tot duurzaamheid en levensloopbestendigheid (gasloos vanaf nú!)
- Inspelen op behoefte aan nieuwe woonvormen (waaronder flexibele, tijdelijke concepten) en innovatieve woonmilieus
- Hergebruik bestaand vastgoed (waaronder in stand houding monumenten)
- Herontwikkeling rotte plekken
- Versterken verzorgingsstructuur, bijdrage aan gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken)
- Vroegtijdige betrokkenheid doelgroepen/woonconsument
- Inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij het ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van wijk of kern. Uitbreiding is onder voorwaarden acceptabel, mits het de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vergroot, er geen acceptabele alternatieven binnen de bebouwde kom aanwezig zijn en er een bijzonder, vernieuwend woonmilieu wordt toegevoegd dat regionaal toegevoegde waarde heeft

Kwantitatieve opgave

In de subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027 staat onder andere wat onze bouwopgave is in de subregio. Dit is gebaseerd op de huishoudensprognose van de provincie. In Nederland is de ambitie om 750.000 woningen te bouwen in 10 jaar tijd. In onze subregio zijn het 13.500 woningen in de periode 2017-2026. De gemeente Rheden heeft een bouwopgave van netto 681 woningen. Dit betekent dat in 2027 het aantal woningen met 681 is gestegen ten opzichte van 2017. Landelijk zijn er zorgen om een tekort aan bouwlocaties, maar in onze gemeente zijn er voldoende mogelijkheden om woningen te bouwen.

Het toevoegen van woningen vindt grofweg op twee manieren plaats.

1. Nieuwbouw (min de woningen die gesloopt worden)
2. Overige toevoegingen zoals splitsingen (min de overige onttrekkingen zoals samenvoegingen)

Subregionale Woonagenda

Naast de nieuw te bouwen woningen, is er in de subregio ook behoefte aan afstemming over de betaalbaarheid van het wonen, de beschikbaarheid voor alle doelgroepen, het verduurzamen van de woningvoorraad, het faciliteren van langer zelfstandig thuis wonen en een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen. Hoe we de samenwerking vorm willen geven is vastgelegd in de subregionale Woonagenda 2017-2027 en het bijbehorende Uitvoeringsprogramma.

Sturen op een nieuwbouwproductie

De verwachting was dat het aantal huishoudens tot het jaar 2025 zou groeien van 20.500 naar 21.000. Om aan de kwantitatieve behoefte te voldoen, is er gestuurd op een woningbouwproductie van 80 woningen per jaar tot 2020, en 20 woningen tussen 2020 en 2025. Onderstaand de woningbouwproductie over de jaren 2014 tot en met 2017:

	Nieuw- bouw	Overig	Zorgapp.om zetten	Toevoeg totaal		Sloop	Overig	Onttrekkingen totaal	Saldo
2014	30	120	18	168		28	118	146	22
2015	80	48	34	162		95	28	123	39
2016	62	138	4	204		10	47	57	147
2017	40	36	0	76		79	26	105	-29
Totaal	212	342	56	610		212	219	431	179

Van 2014 tot en met 2017 zijn er netto 179 woningen toegevoegd aan het woningbestand in de gemeente Rheden. Hiermee is er niet voldaan aan de voorgenomen netto toevoeging van 80 woningen per jaar (totaal 320 woningen). Er is veel nieuwgebouwd en veel gesloopt in de afgelopen jaren. Interessant is dat het netto saldo van nieuwbouw en sloop over deze jaren 0 was. De toevoeging komt voort uit de zogenoemde 'onderstroom' welke bestaat uit splitsingen van woningen en transformatie van gebouwen. Gemiddeld worden er jaarlijks 30 woningen toegevoegd door splitsingen en transformatie. Daarnaast staan er op de planningslijst al honderden woningen en komen er wekelijks nieuwe initiatieven binnen. Voldoende mogelijkheden om de 681 benodigde woningen te kunnen bouwen.

Flexibel programmeren, voorkomen planschade, versnelling bouwproductie

Sommige plannen staan al jaren op de planningslijst, maar worden niet gebouwd. Hierdoor is er minder ruimte voor nieuwe initiatieven. In subregionaal verband is afgesproken dat we als gemeenten bij nieuwe initiatieven gaan werken met voorzienbare bouwplicht. Ontwikkelaars krijgen een bepaalde periode om te starten met bouwen. Doen ze dit niet, dan vervalt het bouwrecht. We pakken dit actiepoint als subregio samen op. Daarnaast zal dit worden ingebouwd in de gemeentelijke procedures.



Plantekening Imboslaan Dieren

Sturen op huur

Uitgangspunt in de woonvisie (en ook in de voorgaande Woonvisie 2009-2013) was dat er bij nieuwe woningbouwlocaties met een capaciteit van 15 woningen of meer 35% in de huur zou worden gerealiseerd. Over de jaren 2014 tot en met 2017 zijn er binnen de gemeente Rheden 3 woningbouwprojecten geweest met een capaciteit van meer dan 15 woningen. Twee van de drie projecten hebben te maken met herstructurering van Velp-Zuid in 2015 en 2016. Het derde project is het nieuwbouwproject Bethesdahof in Laag-Soeren. De twee projecten in Velp-Zuid in 2015 en 2016 kennen een woningbouwproductie van 100% huur. Er is hier ruimschoots voldaan aan het minimale percentage huur van 35%. Het project aan het Bethesdahof kent enkel koophuizen, waarmee hier niet is voldaan aan het minimale percentage van 35% huurwoningen. In de planning zitten nu nog Park Daalhuizen in Velp en Imboslaan in Dieren, waar 35% sociale huurwoningen worden gebouwd. In Bloemershof in Dieren komt tenminste 35% in de dure huur. Daarnaast zijn woningen, met name door de lage rentestand, ook aantrekkelijke beleggingsobjecten geworden. Als we de huur/koop in 2013 en 2017 naast elkaar leggen zien we dat het aantal huurwoningen in alle wijken is gestegen, afgezien van Velp-Noord, Dieren-Zuid en Spankeren.

Accent grondgebonden woningen

Het accent bij nieuwbouwlocaties moet liggen op grondgebonden woningen. Dit punt is opgenomen in de woonvisie 2014-2020, omdat de verkoopbaarheid van niet-grondgebonden over de vorige periode (woonvisie 2009-2013) minder goed was dan grondgebonden woningen. Uit de WOZ-administratie kan worden opgemaakt of de nieuw gerealiseerde woningen in de gemeente Rheden grondgebonden woningen of appartementen zijn. In de onderstaande tabel zijn per jaar van 2014-2017 de percentages aangegeven van nieuwbouw van grondgebonden woningen en niet-grondgebonden woningen.

Jaar	Grondgebonden nieuwbouw (percentage)	Niet-grondgebonden nieuwbouw (percentage)
2014	100%	0%
2015	100%	0%
2016	85%	15%
2017	93%	7%



Bethesdahof Laag Soeren

Referentiekader woonkwaliteit

Het idee was om het begrip woonkwaliteit meer inhoud te geven door het opstellen van een referentiekader met verschillende woonproducttyperingen en bijbehorende prijscategorieën specifiek voor de gemeente Rheden. Vanwege capaciteitsgebrek op het beleidsterrein wonen zijn andere prioriteiten gesteld en is er geen referentiekader voor woonkwaliteit ontwikkeld.

Samenvatting bouwen voor de behoefte

- De subregionale afstemming heeft handen en voeten gekregen door nieuwbouwplannen te toetsen op kwalitatieve criteria en te bespreken in de subregio.
- De opgave tot 2027 is voor de gemeente Rheden een toevoeging van 681 woningen. Gemiddeld worden er jaarlijks 30 woningen toegevoegd door splitsen/transformatie e.d., dus tot 2027 zijn dat 300 woningen. Daarnaast staan er honderden woningen op de planningslijst en komen er wekelijks nieuwe initiatieven binnen. Dit biedt voldoende mogelijkheden om 681 woningen te kunnen bouwen.
- De gewenste netto toevoeging was 80 woningen per jaar. De netto toevoeging over de eerste 4 jaar van de woonvisie is 179 woningen. Deze toevoeging komt volledig voort uit overige toevoegingen zoals splitsingen.
- Door nieuwbouw (212 woningen) en sloop (212 woningen) zijn per saldo geen woningen toegevoegd.
- Twee van de drie nieuwbouwprojecten met meer dan 15 woningen, voldoen aan een minimumpercentage huurwoningen van 35%, er staan nog wel 3 bouwprojecten met 35% huurwoningen in de planning. Daarnaast is het aantal huurwoningen in veel wijken gestegen.
- Het accent lag op grondgebonden woningen. 95% van de nieuw gebouwde woningen is grondgebonden.
- Vanwege capaciteitsgebrek op het beleidsterrein wonen is er geen referentiekader voor het begrip woonkwaliteit ontwikkeld.

4.4 Toekomstbestendig wonen

De toekomstbestendigheid van de Rhedense woningvoorraad is een actueel en relevant speerpunt. Toekomstbestendigheid richt zich met name op duurzaamheid en levensloopgeschiktheid. Onderstaand worden de verschillende actiepunten op het gebied van toekomstbestendig wonen besproken.

Mijn huis, mijn toekomst (MHMT)

Met het pilotproject Mijn huis, mijn toekomst is sinds 2014 een belangrijke stap gezet in het levensloopbestendig maken van woningen in de gemeente Rheden. Binnen dit project kunnen inwoners een select aantal woningverbeteringen doorvoeren met behulp van een financiële tegemoetkoming van de gemeente. Voor inwoners vanaf 55 jaar betaalt de gemeente een derde van de kosten van de woningaanpassing tot een bedrag van € 650,- (eenmalig). Sinds januari 2018 is het pilotproject door het college van Rheden omgezet in een reguliere regeling. In de eerste jaren hebben 805 huisbezoeken plaatsgevonden (7% van de 55+-huishoudens). Van deze 805 inwoners hebben 421 huishoudens gebruik gemaakt van de regeling. Het project Mijn huis, mijn toekomst is uitgerold in alle kernen van de gemeente, waarmee dit actiepunt is gehaald.

MHMT: Duurzaamheid

Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker thema, ook binnen de gemeente. Het project Mijn huis, mijn toekomst is op het moment enkel gericht op woningaanpassingen die erop gericht zijn om woningen levensloopbestendig te maken. Hierbij gaat het om woningaanpassingen, waardoor het voor senioren mogelijk blijft in hun huidige huis te blijven wonen. Woningaanpassingen op het gebied van duurzaamheid zijn nog niet mogelijk binnen het project Mijn huis, mijn toekomst, maar dit wordt onderzocht. Wel is het mogelijk een beroep te doen op de duurzaamheidslening. Deze maakt het voor particuliere eigenaren mogelijk om tegen aantrekkelijke voorwaarden en een lage rente geld te lenen voor het treffen van energiebesparende en andere duurzaamheidsmaatregelen in en aan de woning.

Duurzame woningen

De focus voor verduurzaming van woningen ligt in de huidige woonvisie op de sociale huurvoorraad. Woningcorporaties zijn een hele belangrijke partner bij het toekomstbestendig en duurzaam maken van de bestaande woningcapaciteit.

Klimaat

Voor wat betreft duurzaamheid zal het energieconvenant een belangrijke richting geven. In het energieconvenant hebben de Woonbond, Aedes en het Rijk afgesproken om alle corporatiewoningen voor het jaar 2021 gemiddeld naar label B te brengen. Dit is doorgevoerd in de prestatieafspraken die de gemeente jaarlijks maakt met de woningcorporaties. Veluwonen, Habion en Portaal liggen op koers. Vivare heeft aangegeven meer tijd nodig te hebben tot 2023/2024. Zij gaan een inhaalslag in onze gemeente maken. Daarnaast maken we prestatieafspraken over o.a. pilots met zonnepanelen, gasvrije wijken en meer groen en minder stenen in tuinen.



Verduurzaming woningen Vivare Scherpenhofseweg Rheden

Levensloopgeschied

Gemeente Rheden en woningcorporatie Vivare hebben in 2016 praktische en concrete afspraken gemaakt over het aanpassen en aanpakken van de toegankelijkheid en veiligheid van de gemeenschappelijke delen van appartementencomplexen waar veel senioren wonen. Gemeente Rheden draagt hiervoor 1/3 van de kosten en Vivare 2/3. In 2016 zijn drie complexen in Rheden (47 woningen) toegankelijk gemaakt. In 2017 zijn drie complexen (68 woningen) in Dieren aangepakt. Het project krijgt in 2019 een vervolg.

Op het niveau van wooneenheden speelt de regeling “Mijn huis, mijn toekomst”, zoals hierboven beschreven, een belangrijke rol bij het levensloopgeschied maken van woningen.

Om de bestaande capaciteit van levensloopgeschikte woningen beter te benutten is bij Vivare een pilot gestart om seniorenwoningen in bepaalde complexen via Lokaal Maatwerk toe te wijzen aan senioren. Deze pilot moet nog geëvalueerd worden om te kunnen bepalen of voortzetting wenselijk is. De Blijverslening is beschikbaar gesteld voor ouderen, die geld willen lenen om een aanpassing aan hun woning mogelijk te maken.

Zie ook het actiepunt: “Bij nieuwbouwontwikkelingen in Dieren Noord en Rheden West extra aandacht voor levensloopgeschiktheid”.



Dr. Schaepmanstraat Dieren – Vivare - beter toegankelijk gemaakt voor senioren.

GPR

GPR is een instrument om de duurzaamheid van gebouwen in kaart te brengen. Aan verschillende thema's zoals energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde worden rapportcijfers gekoppeld. Zowel bestaande als nieuwe gebouwen kunnen doorgerekend worden.

De minimale waarden op thema's zoals bovenstaand zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Op dit Bouwbesluit 2012 zijn meerdere wijzigingen aangebracht, waarbij de laatste wijziging heeft plaatsgevonden op 1 januari 2018. Sindsdien gelden er vanuit het Bouwbesluit normen voor milieuprestatie bij de bouw van nieuwe woningen en bedrijven van 100m² en groter. Alle bouwprojecten in de gemeente Rheden moeten dus minimaal voldoen aan het Bouwbesluit 2012 en de hierop aangebrachte wijzigingen.

Met GPR kan worden berekend of een gebouw voldoet aan de eisen die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Echter is GPR één van de meetinstrumenten, en daarmee is GPR niet altijd noodzakelijk, het is een instrument. Een ander veelgebruikt meetinstrument is de BREEAM-methodiek.

Tot nu toe hebben we het instrument GPR nog niet generiek ingevoerd. Bij nieuwbouwprojecten worden de duurzaamheidseisen aangehouden zoals die in het bouwbesluit staan, maar er is hiervoor niet één vaste meetmethode vastgelegd.

Meer keuzevrijheid

In het licht van een kritischer wordende woonconsument, het ontstaan van nieuwe samenlevingsvormen en een terugtrekkende overheid wordt keuzevrijheid steeds belangrijker. Elk woningbouwinitiatief wordt als maatwerk behandeld, waarbij altijd wordt gekeken naar de behoefte van de bewoners. Zo staan we open voor initiatieven als Tiny Houses (hierover is de raad met een raadsmemo geïnformeerd), woongroepen, meergeneratie woningen etc.. Echt sturen hierop is ingewikkeld, omdat er nauwelijks gemeentelijke grond is waarop woningbouw mogelijk is. Particuliere opdrachtgevers zijn dus in eerste instantie aan zet. Vervolgens kunnen wij hen als gemeente faciliteren.

Dieren Noord en Rheden West extra aandacht voor levensloopgeschiktheid

Dieren Noord en Rheden West worden in de woonvisie 2014-2020 expliciet genoemd waar het gaat om extra aandacht voor levensloopgeschiktheid. Deze wijken vergrijzen sneller dan de andere wijken in de gemeente en kennen relatief weinig levensloopgeschikte woningen. In deze wijken zijn verschillende (grote) nieuwbouwontwikkelingen opgestart zoals: Imboslaan, Bloemershof, Calluna (allen Dieren Noord) en Rhederhof (Rheden West). Bij deze projecten is extra toegezien in de woningbouwplannen op de levensloopgeschiktheid van de nieuw te bouwen woningen. Echter vanwege een gemeentebrede vergrijzing, wordt dit niet enkel in de wijken Dieren Noord en Rheden West meegenomen bij nieuwbouwontwikkelingen, maar in alle kernen en wijken in de gemeente.

Samenvatting toekomstbestendig wonen

- Het is gelukt om het project Mijn huis, mijn toekomst om te zetten in een reguliere regeling en uit te rollen in alle kernen van de gemeente.
- Duurzaamheidsmaatregelen zijn (nog) niet mogelijk binnen Mijn huis, mijn toekomst. Er is wel een duurzaamheidslening beschikbaar gesteld voor inwoners.
- We hebben ingezet op toekomstbestendige en levensloopgeschikte woningen. Als voorbeeld hebben we met Vivare samen een aantal seniorencomplexen beter toegankelijk gemaakt.
- Er zijn afspraken gemaakt met Vivare dat zij een inhaalslag gaan maken op het gebied van verduurzaming van de sociale huurvoorraad in Rheden.
- GPR als sturingsinstrument is nog niet ingevoerd, maar Bouwbesluit eist steeds meer op het gebied van duurzaamheid, zoals gasloze woningen.
- We wilden meer inzetten op keuzevrijheid van inwoners bij woningbouw. Door middel van maatwerk willen we aansluiten bij de behoefte van bewoners.
- Bij nieuwbouw wordt veel aandacht gevraagd voor de levensloopgeschiktheid van de woningen.

5 Conclusie

De afgelopen 4 jaar is er hard gewerkt aan het realiseren van de ambities uit de Woonvisie. We hebben veel actiepunten gerealiseerd, aan een aantal wordt nog gewerkt. In dit laatste hoofdstuk lopen we de vier thema's nog eens langs en trekken we conclusies.

5.1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Onze gemeente had de ambitie om voldoende sociale huurwoningen in de woningvoorraad te hebben om huishoudens met lage inkomens passend te kunnen huisvesten. Het aantal sociale huurwoningen zou daarom tenminste op het peil van 6.077 woningen moeten blijven. Wij hebben hierover prestatieafspraken gemaakt en er is een verordening sociale huur vastgesteld, waardoor er bij nieuwe ontwikkelingen een percentage sociale huur afgedwongen kan worden. De ambitie hebben we ruimschoots gehaald. Per 1 januari 2018 waren er 6.257 sociale huurwoningen in de gemeente.

Voldoende beschikbaarheid van middenhuur (710-900 euro) wilden we bereiken door hierop te sturen bij nieuwbouwprojecten. Middenhuur staat bij één project in de planning (16 woningen Bloemershof Dieren). Of onze gemeente voldoende aanbod heeft voor huishoudens met middeninkomens moet blijken uit onderzoek dat is uitgezet bij STEC.

Om de behoefte aan studentenhuisvesting in kaart te brengen is er onderzoek verricht en beleid opgesteld. Inmiddels hebben wij genoeg studentenhuisvesting in de gemeente Rheden, waarbij wij ook een bijdrage leveren aan de huisvesting van studenten uit de regio en het buitenland.

Om het wonen betaalbaar te houden zijn er prestatieafspraken met de woningcorporaties gemaakt. Te hoge woonlasten worden zoveel mogelijk voorkomen door middel van passend toewijzen en een gematigd huurbeleid. De woonlasten zijn daardoor niet gestegen. Om schulden te voorkomen hebben Vivare, gemeente Renkum en gemeente Rheden een convenant vroegsignalering ondertekent. Hier gaan we de komende tijd mee werken.

Met uitzondering van extra woningen toevoegen in de middenhuur zijn de doelstellingen op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid gehaald. We hebben een mooie, grote sociale huurvoorraad. Onderzoeken (Companen) wijzen erop dat we de komende jaren geen sociale huur meer hoeven toe te voegen en op de langere termijn zelfs minder sociale huurwoningen nodig hebben in onze gemeente. De discussie over de omvang van de sociale huurvoorraad in de toekomst moet zeker worden gevoerd.

5.2 Aantrekkelijke woonmilieus

Nieuwe woningbouwprojecten moeten de kwaliteit van een dorp versterken, we willen bouwen voor de behoefte en een evenwichtige balans op de woningmarkt. Daarom worden alle nieuwe woningbouwinitiatieven getoetst aan kwalitatieve criteria. Deze criteria zijn vastgelegd in de woonvisie, de structuurvisies en de subregionale woonagenda. Door ook in de subregio af te stemmen, zorgen we voor een aantrekkelijk lokaal én regionaal woningaanbod.

Herstructurering heeft de afgelopen jaren plaatsgevonden in Velp-Zuid. Er zijn 162 kleine, verouderde woningen gesloopt en 110 grotere, wat duurdere sociale huurwoningen voor teruggekomen. 200 woningen zijn gerenoveerd en verduurzaamd. Hierdoor is er meer kwaliteit en differentiatie in Velp-Zuid gekomen. De komende jaren staan de laatste deelgebieden van Velp-Zuid op de planning. En er is een start gemaakt met de planvorming voor wijkverbetering in Dieren en Rheden.

Om de veiligheid en leefbaarheid in onze gemeente te vergroten zijn er veel projecten opgestart waarbij samenwerking tussen professionals, maar ook met bewoners centraal stond. Hierdoor is het aantal overtredingen en misdrijven gedaald, het gevoel van veiligheid bij onze inwoners is echter gelijk gebleven. Dit kan te maken hebben met het ervaren van meer overlast, met name door verwarde personen en drugsgebruik. Ook is de sociale cohesie in de wijken iets kleiner geworden.

Woningcorporaties hebben in het verleden veel woningen verkocht. Bij renovatie en verduurzaming van een rijtje woningen, kunnen deze particuliere eigenaren vaak niet meedoen, omdat het te duur is. Daardoor

ontstaan rijtjes met gerenoveerde en niet gerenoveerde woningen door elkaar. Dit komt de uitstraling niet ten goede en draagt niet bij aan de verduurzaming van de woningvoorraad. Daarom is in de prestatieafspraken opgenomen dat verkoop van woningen tot een minimum wordt beperkt. Ook krijgen particuliere eigenaren altijd het aanbod van Vivare om mee te doen aan gezamenlijke renovatie.

Er wordt volop ingezet om in Rheden een aantrekkelijk woonmilieu te behouden. We zijn hiermee goed op weg. Veel actiepunten uit de woonvisie zijn gehaald of volop in beweging. De afname van sociale cohesie in de wijken en de toename van overlast is wel een belangrijk aandachtspunt voor de komende jaren.

5.3 Bouwen voor de behoefte

Onze bouwopgave in 2014 was om 80 woningen per jaar toe te voegen. In plaats van 320 woningen, hebben we 179 woningen toegevoegd. We hebben dus minder gebouwd dan we van plan waren. Dit had te maken met de nasleep van de economische crisis, vertraging door flora- en faunawet en weinig nieuwe initiatieven. Inmiddels is er weer een nieuwe huishoudensprognose gemaakt en moeten we 681 woningen toevoegen in de periode 2017-2027. Met de huidige plannen kunnen we deze opgave grotendeels invullen en het aantal nieuwe initiatieven neemt sterk toe.

Regionaal werd in het verleden alleen gekeken naar de kwantitatieve cijfers. Omdat we juist meer wilden gaan sturen op het toevoegen van de juiste kwaliteit zijn er in de subregio kwaliteitscriteria opgesteld waaraan woningbouwplannen worden getoetst. Lokaal hebben wij kwaliteitscriteria benoemd in de structuurvisies en woonvisie. Zo moest er 35% in de huur worden gebouwd en moest het accent liggen op grondgebonden woningen. Deze doelstellingen zijn behaald.

Voor de nieuwe woonvisie is het goed om de huidige lokale kwaliteitscriteria tegen het licht te houden en zo nodig bij te stellen.

5.4 Toekomstbestendig wonen

De doelstelling was om te werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad in Rheden. Dit betreft het levensloopgeschikt maken van woningen, het verduurzamen van woningen en het faciliteren van nieuwe woonvormen.

Voor het levensloopgeschikt maken is het project Mijn huis, mijn toekomst opgezet en uitgerold over de hele gemeente. Hierbij krijgen senioren advies hoe ze hun woning levensloopgeschikt kunnen maken en er is subsidie beschikbaar. Er zijn plannen om de regeling Mijn huis, mijn toekomst uit te breiden met duurzaamheidsmaatregelen. Ook zijn er samen met Vivare verschillende complexen beter toegankelijk gemaakt. En bij vele nieuwbouwprojecten vragen wij aandacht voor levensloopgeschiktheid.

Voor het verduurzamen van de woningvoorraad zijn prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties. Vivare heeft vele woningen verduurzaamd, maar loopt achter op de ambitie. Zij hebben toegezegd een inhaalslag te gaan maken in Rheden om in 2024 de woningvoorraad op gemiddeld label B te hebben. Het sturingsinstrument GPR is niet structureel ingevoerd, maar het Bouwbesluit eist steeds meer op het gebied van duurzaamheid, zoals gasloze woningen.

Vernieuwende woonvormen met collectief opdrachtgeverschap (cpo) of meergeneratiewoningen zijn niet van de grond gekomen. Wel is er uitgebreid onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor Tiny Houses. Hierover is een raadsbrief gemaakt. Door gebrek aan eigen grond zijn onze mogelijkheden beperkt, maar we denken graag mee met initiatiefnemers en faciliteren waar mogelijk.

Alhoewel er stappen gezet zijn in het levensloopgeschikt maken en het verduurzamen van de woningvoorraad in Rheden ligt er nog een grote opgave voor de komende jaren. Zeker ook in de particuliere woningvoorraad. Aandacht hiervoor in de nieuwe woonvisie is essentieel.

Bijlage 1 Begrippen

Aftoppingsgrens	De huurprijs waarboven in principe geen huurtoeslag wordt versterkt. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens bedraagt € 607,46 en €651,03 voor huishoudens die uit drie of meer personen bestaat (prijspeil 1-1-2019).
Betaalbare sociale huurwoning	Sociale huurwoning met een huurprijs tot € 651,03 (prijspeil 1-1-2019).
Collectief particulier opdrachtgeverschap	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwka­vel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt.
Corporatie	Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar. Zie ook Sociale verhuurder.
Doelgroep van beleid	Huishoudens met een inkomen tot € 38.035,-
Dure koopwoning	Koopwoning met koopprijs boven € 350.000,- (prijspeil 2019).
Eengezinswoning	Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.
EPC	Energie Prestatie Coëfficiënt; maat voor de gemiddelde energiekwaliteit van een gebouw. De hoogte ervan is vastgelegd in het bouwbesluit.
Goedkope koopwoning	Koopwoning met koopprijs tot € 189.800,- (prijspeil 2019)
GPR	De afkorting GPR staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn. GPR is een praktisch instrument dat in de regio wordt gebruikt om de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers uit te drukken.
Kwaliteitskortingsgrens	Deze ligt op € 424,44 (prijspeil 2019). Iedere huurder betaalt een inkomensafhankelijk deel van de huur zelf (basishuur). Het bedrag tussen de basishuur en de kwaliteitskortingsgrens wordt 100% vergoed door huurtoeslag. Boven deze grens krijgen huurders nog 65% vergoed door huurtoeslag.
Levensloopgeschikte woning	Dit is een zelfstandige huurwoning die geschikt is voor woningzoekenden die een fysieke beperking hebben. We onderscheiden hierbij levensloopgeschikte woningen categorie 1 & 2. Categorie 1 is gericht op mensen met een lichte fysieke beperking. Categorie 2 is voor mensen die zijn aangewezen op het gebruik van een rollator in huis.
Liberalisatiegrens	De liberalisatiegrens geeft de maximale huur van sociale huurwoningen aan en tevens de maximale huur waarbij een huurder nog in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De liberalisatiegrens bedraagt € 720,42 (prijspeil 1-1-2019).

Middeldure koopwoning	Koopwoning met een koopprijs tussen € 189.800,- en € 350.000,- (prijspeil 2019).
Ontduplexen	Het samenvoegen van een bestaande beneden- en bovenwoning.
Passend toewijzen	Woningcorporaties moeten per 1 januari 2016 tenminste 95% van de doelgroep van de huurtoeslag bij nieuwe verhuring een woning toewijzen met een huur onder de aftoppingsgrens.
Revolverend fonds	Een revolverend fonds beoogt de realisatie van investeringen via laagrentende leningen in plaats van via subsidies. Rente en aflossingen vloeien weer terug in het fonds en zijn beschikbaar voor nieuwe investeringen.
Goedkoop scheefwonen	Een huishouden dat niet behoort tot de doelgroep van beleid, maar wel in een sociale huurwoning woont.
Sociale huurwoning	Huurwoning met een huurprijs onder € 720,42 per maand (prijspeil 1-1-2019).
Toekomstbestendig wonen	Levensloopgeschikt en duurzaam wonen.
Vrije huursector	Huurwoningen met een huurprijs boven € 720,42 per maand (prijspeil 1-1-2015).
WGR+	Een plusregio (ook wel stadsregio genoemd) was een regionaal openbaar lichaam van verscheidene Nederlandse gemeenten in een stedelijk gebied waaraan wettelijke taken waren toebedeeld op grond van de Wet Gemeenschappelijke Regelingen.

Bijlage 2 Klimaatprogramma wonen

<i>Inspanningen</i>	<i>Resultaten eind 2022</i>
We maken ambitieuze prestatieafspraken met Vivare en over energiebesparing en energie opwekken. ¹¹	In 2023/2024 hebben alle corporatiewoningen van Vivare gemiddeld energielabel B. De daken van sociale huurwoningen worden, voor zover ze geschikt zijn, steeds meer benut voor het plaatsen van zonnepanelen.
We stimuleren de andere in onze gemeente actieve corporaties om mee te gaan met de afspraken.	Idem Vivare.
We stimuleren van particulieren om energie te besparen, onder andere met de inzet regelingen (zie onder).	In 2023 heeft 25% meer particulier bezit energielabel B dan in 2018.
Stimuleren van particulieren om energie op te wekken onder andere met de inzet van regelingen (zie onder).	In 2023 worden 25% meer particuliere daken gebruikt als opwekstation dan in 2018.
We breiden de "Mijn huis met toekomst" regeling uit met duurzaamheidsaanpassingen.	In 2023 hebben 500 huishoudens gebruik gemaakt van deze regeling.
We bieden onze inwoners een duurzaamheidslening (voor investeringen onder de €25.000,-) en een NOM stimuleringslening (voor investeringen boven de €25.000,-) aan.	In 2023 hebben we 100 leningen uitstaan.
We bieden verenigingen en stichtingen een duurzaamheidslening aan.	In 2023 hebben we 10 leningen uitstaan.
We hebben bereiden in 2019 een warmtevisie voor die laat zien hoe we succesvol een aardgasvrije warmtevoorziening in onze gemeente kunnen realiseren (een verplichting voor alle gemeentes in 2021).	Een breed gedragen gemeentelijke warmtevisie in 2020 waarin de ruimtelijke impact van verschillende maatregelen is meegenomen.
We zoeken naar mogelijkheden om wijken succesvol van alternatieven voor aardgas te voorzien.	In 2020 is in minimaal één wijk of dorp gestart met een gezamenlijk traject naar CO2 neutraliteit.
We gaan monumenteneigenaren een cursus aanbieden hoe zij hun pand goed in stand kunnen houden en besteden daarin ruim aandacht aan duurzaamheidsmaatregelen.	Alle eigenaren van monumenten die daarvoor belangstelling hebben, hebben deel kunnen nemen aan deze cursus.

Wij gaan actief verder op zoek naar duurzaamheidsinnovaties die zich goed lenen voor toepassing in historische bebouwing.	Waar mogelijk zijn innovaties gerealiseerd die tevens als voorbeeld kunnen dienen voor andere (monumenten-)eigenaren en zijn eigenaren hierover geïnformeerd.
We regelen een collectieve aanbesteding van zonnepanelen.	Zowel eigenaren van monumenten als van gewone woningen maken gebruik van zonnepanelen als alternatief voor panelen.
We bieden inwoners advies en ondersteuning aan via het Energieloket ELMG, we zorgen voor lokale hubs.	40% van onze inwoners weet de weg naar het loket te vinden.
Wij stimuleren onze zorginstellingen met het verduurzamen van hun vastgoedportefeuille, d.m.v. Green Deal gebaseerd op de mileuthermometer voor de zorg.	Twee actieve zorginstellingen met een voorbeeld functie als het gaat om energie en klimaat.
Met het beleidsplan 'Zonnige gezichten' maken we het mogelijk dat op meer woningen in de beschermde dorpsgezichten zonnepanelen kunnen worden geplaatst.	Onder het nieuwe beleid kunnen op meer (25-30%) daken zonnepanelen worden geplaatst dan onder het huidige beleid.
We gaan voor monumenteneigenaren het project Maatwerk voor Monumenten uitvoeren. ¹²	Met inzet van middelen uit het Monumentenfonds zijn eigenaren van monumenten die dat wensen via maatwerk geholpen bij de verduurzaming van hun monument.