

WOONVISIE 2020 - 2026

Juli 2019

Startnotitie



Inhoud

1.	Inleiding en doelstelling	3
2.	Kaders nieuwe woonvisie	3
3.	Hoofdthema's en deelthema's	5
4.	Procedure	8
5.	Kosten woonvisie	9

1. Inleiding en doelstelling

Deze startnotitie is het begin van een nieuwe woonvisie. Met de woonvisie laten wij de gemeenteraad beslissen over de kaders van het woonbeleid in de gemeente Rheden. De huidige woonvisie is in 2014 vastgesteld voor de periode 2014 tot en met 2020. Sinds 2014 is er veel veranderd in de wereld om ons heen en zo ook op de woningmarkt.

De afgelopen periode hebben we de huidige woonvisie geëvalueerd. De aandachtspunten uit de evaluatie vormen samen met de aandachtspunten uit overig beleid, extern onderzoek en het coalitieakkoord de kaders voor de nieuwe woonvisie. In deze startnotitie benoemen we deze kaders en de thema's, die een plek moeten krijgen in de woonvisie. Samen met vele stakeholders gaan we deze thema's verder uitwerken. De planning is om de definitieve woonvisie 2020-2026 gereed te hebben voor de zomer van 2020.

2. Kaders nieuwe woonvisie

Er zijn vele ontwikkelingen, die effect hebben op de nieuwe woonvisie. We noemen hier de belangrijkste kaders:

Beleidskaders

Rijksbeleid, provinciaal beleid, regionaal beleid

Uit de Nationale Woonagenda 2018-2021 komen drie speerpunten naar voren:

- Meer woningen bouwen (versnellen en vergroten van het aanbod)
- Betaalbaar houden van wonen (sociale huur, middenhuur en koop)
- Beter benutten van de bestaande voorraad (doorstroming bevorderen, passende huisvesting voor aandachtsgroepen).

Voor de doelgroep woonwageneigenaren is er in juli 2018 een beleidskader vastgesteld door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Hierin wordt gesteld dat de afbouw van standplaatsen niet is toegestaan zolang er behoefte is aan standplaatsen. De gemeente wil niet achter de feiten aanlopen en zal vraag en aanbod van woonwageneigenaren in kaart brengen voor onze gemeente. Hier kan vervolgens beleid op worden ontwikkeld. Afhankelijk van de snelheid van dit traject zal het woonwageneigenarenbeleid opgenomen worden in de woonvisie of later als toevoeging op de woonvisie worden vastgesteld.

In Ruimte voor Goed Wonen van de provincie (2018) wordt daarnaast aandacht gevraagd voor de verduurzaming van de bestaande voorraad, zowel in de sociale huur als in de particuliere sector. Ook moet de woningvoorraad worden aangepast aan de ouder wordende bevolking.

In de Subregionale Woonagenda 2017-2027 van Arnhem en omliggende gemeenten komen bovenstaande thema's ook aan bod en streven we naar het toevoegen van de juiste kwaliteit in elke gemeente én in de subregio. Ook wordt er gezocht naar verbinding tussen wonen en economie.

Coalitieakkoord Rheden

In het coalitieakkoord 'Rheden geeft energie' zijn op het gebied van Wonen vijf doelen opgenomen:

- Het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt, bouwen voor de behoefte.
- Het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.
- Voldoende seniorenwoningen en aangepaste woningen voor mensen met een beperking.
- De leefbaarheid in de wijken vergroten.
- Het onderzoeken van nieuwe woonvormen.

Onderzoekskaders

Ontwikkelingen op de woningmarkt

Er is een woningtekort in Nederland. Voor veel mensen is het lastig een gewenste woning te vinden. Landelijk moeten er tot 2025 zo'n 700 duizend woningen worden bijgebouwd om aan de vraag te voldoen. In onze subregio Arnhem gaat het om 13.500 woningen. Naast een kwantitatieve component is ook de kwaliteit van de woningen van belang. Hiermee wordt bedoeld dat de woningmarkt moet passen bij de behoefte. Belangrijke ontwikkelingen hierbij zijn vergrijzing en een toename van alleenstaande huishoudens. We zien in Rheden een sterke vergrijzing, waardoor er behoefte is aan levensloopgeschikte seniorenwoningen. En steeds meer mensen wonen alleen. Dit betreft jongeren, ouderen, maar ook middelbaren. De prognose in onze gemeente is dat er tot 2025 nog een groei van het aantal huishoudens plaatsvindt, daarna zal het aantal huishoudens zich stabiliseren.

Regionaal woningmarktonderzoek

In oktober 2019 zal er een nieuw woningmarktonderzoek worden opgeleverd door Companen, dat ons informatie geeft over de regionale en gemeentelijke woningmarkt. Deze nieuwe inzichten kunnen we gebruiken als input voor de nieuwe woonvisie.

Aandachtspunten vanuit de evaluatie Woonvisie Rheden 2014-2020

Betaalbaarheid en beschikbaarheid:

- De gemeente Rheden heeft een grote sociale huursector (30%) en een grote particuliere huursector (16%). De particuliere huursector bestaat voor ca. 2/3 deel uit betaalbare woningen (huurprijs < 720, prijspeil 2019). Dit betekent dat er veel betaalbare woningen zijn op de Rhedense woningmarkt. Onderzoek (Companen 2017) laat zien dat dat we als gemeente voldoende sociale huurwoningen hebben, in de toekomst wellicht een klein overschot. Bij nieuwbouw moeten we met name woningen toevoegen in het middeldure en dure huur- en koopsegment.

Aantrekkelijke woonmilieus:

- Uit de veiligheidsmonitor Rheden 2017 komt naar voren dat het gevoel van veiligheid gelijk is gebleven, maar dat er meer overlast wordt ervaren en de sociale cohesie in sommige wijken licht is gedaald. De kwetsbaarheid van buurten in Velp Zuid, Rheden en Dieren Noord is zorgelijk en vraagt om aandacht.

Bouwen voor de behoefte:

- De bouwopgave in onze gemeente is naar boven toe bijgesteld en betreft 681 woningen in de periode 2018-2027. De focus ligt op het realiseren van de plannen op de planningslijst van de gemeente. De huidige kwaliteitscriteria moeten tegen het licht worden gehouden en zo nodig per dorp worden bijgesteld.

Toekomstbestendig wonen:

- Er zijn stappen gezet op het gebied van het levensloopgeschikt maken van de woningvoorraad in Rheden, maar er ligt nog een grote opgave voor de komende jaren.
- Verduurzaming van de woningvoorraad krijgt steeds meer aandacht. De gemeente spant zich in om de woningvoorraad te verduurzamen.

Onderzoek STEC naar middenhuur in Rheden en de regio

De interesse van huishoudens voor een middenhuurwoning (woningen met een huur van grofweg €720 - € 950) groeit omdat zij niet willen of kunnen kopen, of omdat zij niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Ondanks dat het onderwerp leeft, blijft het segment achter bij de vraag. STEC heeft voor de gemeente Rheden (en 29 andere gemeenten) de kansen onderzocht die middenhuur ons kan bieden. Er blijkt ook in onze gemeente meer vraag dan aanbod te zijn. Vooral seniorenwoningen en woningen voor starters zijn in de middenhuur kansrijk.

Overige gemeentelijke kaders

Klimaatambities

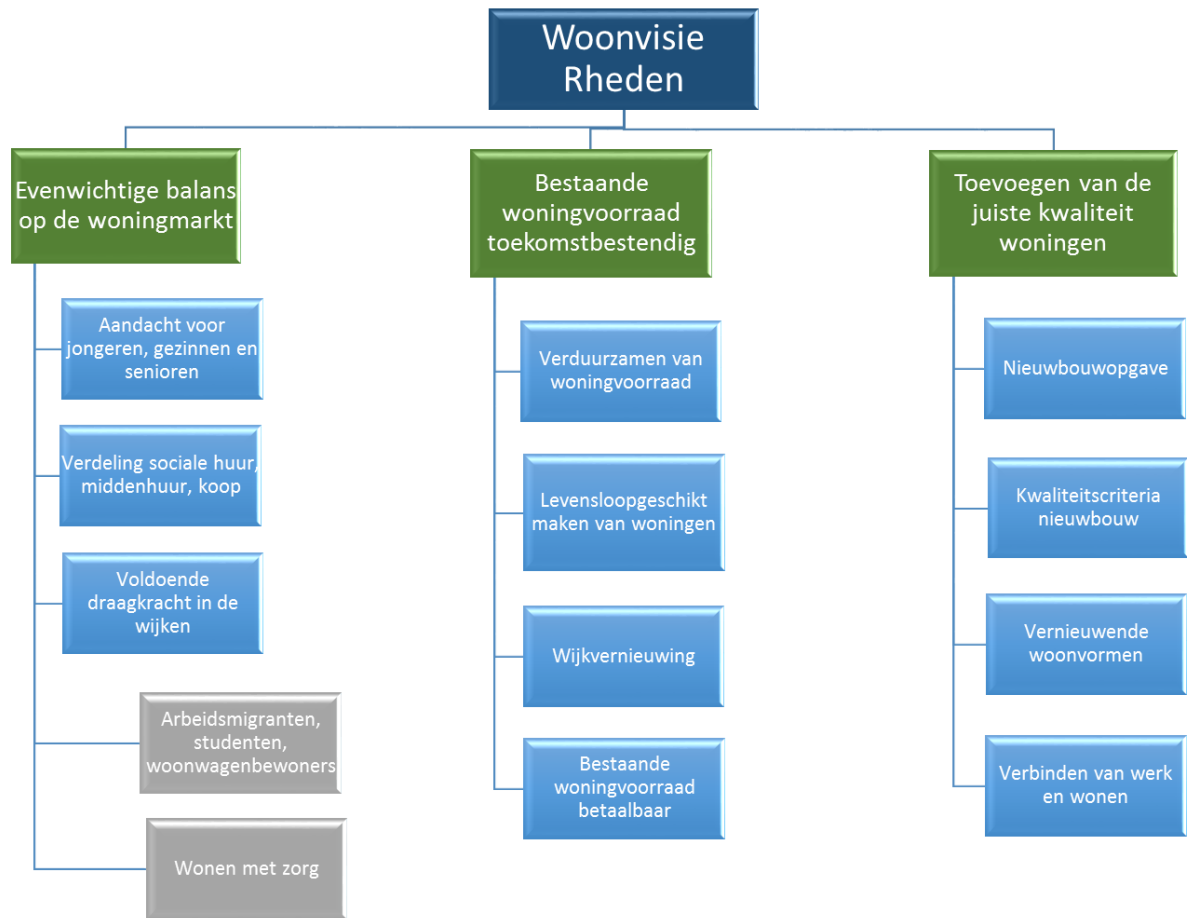
Om klimaatverandering tegen te gaan wil de Nederlandse overheid 49% minder uitstoot van broeikasgassen in 2030 dan in 1990. Dit is afgesproken in het Klimaatakkoord van Parijs (2015). Ook de gemeente Rheden draagt haar steentje bij. Begin 2019 heeft de gemeenteraad het klimaatprogramma vastgesteld. Op het gebied van wonen zijn er ambities geformuleerd voor het verduurzamen van zowel de sociale huurvoorraad als de particuliere woningvoorraad. Dit betreft energiebesparing, energieopwekking en klimaatadaptatie.

Financiële positie gemeente Rheden

Gemeente Rheden wil aan financiële slagkracht winnen. In 2015 zijn er veel nieuwe taken bijgekomen voor de gemeente. Deze taken lagen eerder bij hogere overheden. De uitvoering van de nieuwe taken heeft geleid tot grote tekorten. Dit komt voort uit stijgende zorgkosten voor de maatschappelijke ondersteuning, jeugdzorg en hulp aan mensen zonder werk. Het woonbeleid heeft indirect invloed op de hoogte van deze zorgkosten. In het woonbeleid leggen wij immers vast hoeveel sociale huurwoningen we nastreven, hoe we omgaan met zorginitiatieven en welk type woningen we bouwen.

3. Hoofdthema's en deelthema's

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd, het is thuis waar je je veilig voelt (quote Gea Hofstede). In Rheden willen we onze inwoners een veilig thuis bieden. Dit geldt voor jong en oud, arm en rijk, hulpbehoevend en gezond. Eén van de hoofdthema's is daarom: een evenwichtige balans op de woningmarkt. Het andere hoofdthema is: bestaande woningvoorraad toekomstbestendig. De meeste woningen in Rheden staan er al, maar zijn nog niet duurzaam genoeg. Daarnaast moeten de woning geschikt worden gemaakt voor de groeiende groep ouderen. Hier liggen belangrijke opgaven. Als derde hoofdthema kijken we naar de nieuwbouw: toevoegen van de juiste kwaliteit woningen. We willen bouwen voor de behoefte, waarbij vernieuwende woonvormen een belangrijk thema zijn. Onder elk hoofdthema komen deelthema's aan bod, die we kort toelichten. Graag gaan we de discussie aan of deze thema's de basis kunnen vormen voor de nieuwe woonvisie.



Evenwichtige balans op de woningmarkt

Wij streven naar een goede balans op de woningmarkt in Rheden. Bij het zoeken naar het juiste evenwicht laten wij ons zowel leiden door de vraag, als door de gewenste verhoudingen. Wij willen een gemeente zijn, die goede huisvesting biedt voor zowel mensen met lage inkomens als zorgbehoeften en er moet voldoende draagkracht blijven in de wijken.

Aandacht voor jongeren, gezinnen en senioren

Rheden is een vergrijsde gemeente, dus moet er voldoende aanbod zijn voor senioren en vragen we aandacht voor doorstroming van senioren van eengezinswoningen naar levensloopgeschikte woningen. Hierdoor komen er woningen vrij voor (startende) gezinnen, die we in Rheden graag verwelkomen en willen behouden. Ook jongeren moeten een goede kans maken op een woning, zowel in de huur als in de koop. Betaalbaarheid is hier een belangrijk thema. Verjonging van de gemeente is belangrijk om een betere balans te krijgen tussen jong en oud.

Goede verdeling van woningen (sociale huur, middenhuur, koop e.a.)

De woningmarkt blijft altijd in beweging, de behoefte aan huur- of koopwoningen, dure of goedkope woningen verandert dan ook regelmatig. Het blijft dus belangrijk om vraag en aanbod te monitoren. Recent onderzoek laat zien dat er in Rheden voldoende sociale huurwoningen zijn en er zelfs een overschot wordt verwacht in de toekomst. Omdat op dit moment de druk op de sociale huurmarkt nog hoog is, is behoud van de huidige sociale huurvoorraad een uitgangspunt. Door monitoring houden we in de gaten of we dit standpunt moeten bijstellen de komende jaren. Binnen de sociale huursector is meer differentiatie in huurprijzen gewenst. We zouden graag zien dat corporaties meer huisvesting bieden voor huishoudens met lage middeninkomens. Momenteel is er in de middenhuur (720-950 euro) een tekort en dat geldt ook voor de dure huur. In de koopsector zijn er voldoende goedkope koopwoningen, maar is er een tekort aan middeldure en dure koop.

Voldoende draagkracht in wijken

Teveel probleemhuishoudens bij elkaar, zorgt voor een neerwaartse spiraal in een buurt. Dit willen we voorkomen. We hebben aandacht voor de veiligheid in buurten, overlast en sociale cohesie. We sturen op een goede balans in huishoudens binnen een wijk. Overbelasting van bepaalde wijken gaan we tegen.

Evenwicht binnen doelgroepen (arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners, beschermd wonen e.a.)

Er zijn een aantal doelgroepen waarop afzonderlijk beleid gewenst is. De doelgroepen die op het moment in beeld zijn voor een afzonderlijk beleid zijn: arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners en beschermd wonen. Ons voorstel is om deze doelgroepen op te nemen in de woonvisie zodra het afzonderlijk beleid is vastgesteld. Gedurende de looptijd van de woonvisie kunnen er nieuwe doelgroepen naar voren komen waarop beleid gewenst is. Het beleid op deze doelgroepen zal binnen de kaders van de woonvisie worden geformuleerd en zodra vastgesteld integraal deel uitmaken van ons woonbeleid.

Evenwicht in wonen met zorg

Met de decentralisaties in 2015 hebben gemeenten nieuwe taken gekregen. Deze taken liggen vooral binnen het sociale domein. Een groot deel van de zorg is gedecentraliseerd met de Wmo. In 2016 is de visie op Wonen, Welzijn en Zorg vastgesteld om in te spelen op deze nieuwe taken. Met het beleid geeft de gemeente sturing aan de kwaliteit en kwantiteit van woon-zorg initiatieven. Op dit moment worden de vraag- en aanbodcijfers uit 2016 geactualiseerd, zodat wij een goed beeld hebben van wonen met zorg in onze gemeente. Naar aanleiding van deze actualisatie zal de visie op Wonen, Welzijn en Zorg worden herijkt waarna deze integraal onderdeel uitmaakt van de woonvisie. Hierin zullen alle doelgroepen op het gebied van wonen met zorg aan bod komen: ouderen, psychische zorg, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten en jeugd.

Bestaande woningvoorraad toekomstbestendig

Rheden heeft een woningvoorraad van 21.000 woningen. De meeste woningen moeten nog flink verduurzaamd worden, maar voor de steeds groter wordende groep senioren is ook het levensloopgeschikt maken van de woning belangrijk. De kwaliteit van de woningvoorraad willen we op peil houden, op sommige plekken is wijkvernieuwing nodig en aandacht voor betaalbaarheid is gewenst.

Verduurzamen van de woningvoorraad

Het uitgangspunt is het klimaatprogramma van Rheden, dat begin 2019 is vastgesteld. Daarin is aandacht voor het verduurzamen van de sociale huurvoorraad, maar ook de particuliere huur- en koopvoorraad. Thema's zijn: gasloze wijken, energieopwekking en besparing, klimaatadaptatie, hittestress. Wij werken positief mee aan initiatieven die hieraan bijdragen. Daarnaast faciliteren wij inwoners bij het verduurzamen van hun woning met in ieder geval de duurzaamheidslening en de Mijn Huis Mijn Toekomst-klimaatmaatregelen.

Levensloopgeschikt maken van de woningvoorraad

In onze vergrijzde gemeente blijft het van belang om voldoende geschikte woningen te hebben voor senioren. In de nieuwbouw is hier aandacht voor, maar de nieuwbouw in Rheden gaat om kleine aantallen. Het aanpassen van bestaande woningen en wooncomplexen waardoor senioren langer thuis kunnen blijven wonen blijft een belangrijk aandachtspunt.

Wijkvernieuwing

De herstructurering van Velp Zuid wordt de komende jaren afgerond. Samen met Vivare is er een start gemaakt met een analyse van de oudere, kwetsbare wijken in Rheden en Dieren. We willen komen tot een volledige aanpak, waardoor er weer meer draagkracht in de wijken komt en mensen hun buurt meer waarderen.

Bestaande woningvoorraad betaalbaar

Wij gaan ons inspannen om het wonen betaalbaar te houden. Met de hoger wordende huur- en energieprijzen wordt het een hele uitdaging om de woonquote gelijk te houden. Duurzaamheidsmaatregelen kunnen hier een bijdrage aan leveren, maar vragen wel om een investering. Daarnaast heeft het betaalbaar houden van wonen een belangrijke sociale component, namelijk het voorkomen van schulden (en alle andere problematiek die hierbij komt kijken). Om huurschulden terug te dringen is er een convenant vroegsignalering, waarbij gemeente, Vivare en andere partijen, bijv. zorgverzekeraar en nutsbedrijven, samenwerken. In een vroeg stadium hopen we mensen te kunnen helpen om grotere schulden te voorkomen. Dit zouden wij graag doorzetten.

Toevoegen van de juiste kwaliteit woningen

De prognose is dat het aantal huishoudens de komende jaren nog zal toenemen, maar zich over enkele jaren zal stabiliseren. Dat betekent dat de woningen, die we toevoegen, de juiste aanvulling moeten zijn op wat er al staat. We willen kwaliteitscriteria gaan formuleren per dorp en nadenken over vernieuwende woonvormen. Ook willen we een link leggen naar economie door te zoeken naar de verbinding tussen werk en wonen.

Bouwopgave in de gemeente Rheden

Op basis van de bevolkings- en huishoudensprognose voor onze subregio, is er in de periode 2017-2027 behoefte aan toevoeging van 13.500 woningen. Voor de gemeente Rheden betekent dit een toevoeging van 681 woningen. Er zijn al vastgestelde plannen en plannen in voorbereiding voor 351 woningen. Alle projecten met meer dan 10 woningen stemmen we af in de subregio. We toetsen deze projecten aan vastgestelde kwaliteitscriteria om zo de juiste woningen toe te voegen in onze subregio.

Kwaliteitscriteria per dorp

Elk nieuwbouwplan wordt getoetst aan de subregionale kwaliteitscriteria, hierbij wordt o.a. gekeken naar inbreiding voor uitbreiding, leegstand tegengaan en het opknappen van verpauperde locaties. Daarnaast willen we ook op dorpsniveau kijken welke woningen een goede toevoeging zouden zijn op de bestaande woningvoorraad. Thema's zijn type woning, prijsklasse, huur/koop, nieuwe woonconcepten.

Vernieuwende woonvormen

Om nog meer diversiteit in het woonaanbod te krijgen, streven we naar het toevoegen van vernieuwende woonvormen. Hierbij valt te denken aan Tiny Houses, 3D geprinte woningen, verticale boswoningen, woningen van gerecyclede materialen, pop-up woningen, woongroepen voor senioren etc. Sommige woonconcepten zouden ook een antwoord kunnen zijn op de toenemende eenzaamheid onder ouderen. Gemeentelijke grond voor nieuwe projecten is er nauwelijks, maar particuliere initiatieven willen we graag faciliteren.

Verbinden van werk en wonen

In sommige branches is veel vraag naar personeel, maar zij kunnen niet snel aan een woning komen. Neem bijvoorbeeld de grote vraag naar zorgpersoneel. Als gemeente zouden we kunnen experimenteren om bepaalde beroepsgroepen te helpen met het vinden van huisvesting.

4. Procedure

Een gezonde blik op de woningmarkt kan niet worden beschreven zonder de input van veel verschillende partijen. We organiseren daarom zowel intern als met externen workshops om belangrijke thema's te bespreken. Het is vervolgens aan de gemeente om een afweging van de verschillende belangen te maken en een eigen visie te ontwikkelen.

De tijdsplanning ziet er als volgt uit:

januari 2019 – april 2019	tussentijdse evaluatie woonvisie 2014 – 2020 intern voorleggen en aanscherpen. Evaluatie bespreken met portefeuillehouder
mei 2019	evaluatie en plan van aanpak woonvisie vaststellen in college
juni 2019	lijnen, bespreekpunten en thema's nieuwe woonvisie formuleren in startnotitie woonvisie 2020 – 2026
september 2019	Startnotitie woonvisie 2020-2026 in gemeenteraad
oktober 2019	Start schrijven woonvisie
31 oktober 2019	evaluatie en bespreekpunten nieuwe woonvisie in workshop met externen. Een externe gespreksleider vraagt de aanwezigen input te leveren voor invulling van de thema's. Uit te nodigen belanghouders: - woningcorporaties (Vivare, Veluwonen) - huurdersverenigingen (HVR, Samen Een) - makelaars - ontwikkelaars - zorg- en welzijnorganisaties (Attent, Innoforte, Cosbo, Stoer) - provincie - fracties lokale politieke partijen - dorpsbelangen (alle kernen)
november 2019 – januari 2020	verwerken resultaten bijeenkomsten in concept nieuwe woonvisie 2020-2026
februari 2020	bespreken eerste concept met een aantal geselecteerde beleidsmedewerkers, individueel of in kleine groepjes. Bespreken concept met portefeuillehouder.
maart 2020	verwerken opmerkingen beleidsmedewerkers en portefeuillehouder
april 2020	concept woonvisie ter bespreking naar college
juni 2020	woonvisie ter vaststelling naar de raad

5. Kosten woonvisie

Een inschatting van de kosten voor het maken van een nieuwe Woonvisie is ca. € 5000. Deze kosten zullen worden verdeeld over de jaren 2019 en 2020 en komen uit het reguliere Woonbudget.