

datum

11 maart 2021

behandeld door
Geke Blokland

bijlage(n)

onderwerp

Instrumenten vernieuwende woonvormen.

Beste raadsleden,

Op 29 september 2020 is de Woonvisie 2020-2026 vastgesteld door de gemeenteraad. De bespreking van de Woonvisie, en daarbij in het bijzonder paragraaf 4.4 'vernieuwende woonvormen' gaf de gemeenteraad aanleiding om de motie 'Actieve vernieuwing woonvormen' aan te nemen.

Inhoud motie

De raad roept het college in de motie op om:

- 1 De raad in 2020 te informeren welke locaties in onze gemeente (al dan niet met eigen grondpositie) zijn onderzocht op de mogelijkheden voor realisatie van vernieuwende woonvormen en aan te geven waarom deze locaties al dan niet haalbaar zijn.
- 2 Een voorstel uit te werken waarin verschillende instrumenten worden aangegeven om vernieuwende woonvormen te realiseren, bij voorbeeld een quotum.
- 3 Het voorstel uiterlijk in het eerste kwartaal van 2021 aan de raad voor besluitvorming voor te leggen.

In december 2020 is er een raadsbrief naar uw raad gestuurd waarin werd ingegaan op punt 1 van de motie. In deze raadsbrief wordt ingegaan op punt 2 (en 3) van de motie.

Vernieuwende woonvormen

Vernieuwende woonvormen is een breed begrip. Door het 'vernieuwende karakter' van deze woonvormen zal een definitie dan ook niet uitputtend zijn. Het gaat hier om niet-traditionele woonvormen. In eerste instantie wordt er vaak gedacht aan Tiny Houses, hierover is al een raadsbrief gemaakt (maart 2019). Dit is een niche in de woningmarkt. Wij willen graag één of twee locaties realiseren met Tiny Houses in Rheden. Waar meer behoefte aan is, zijn vernieuwende woonvormen voor senioren, woonvormen tussen een zelfstandige woning en het verpleeghuis in. Er is hierbij sprake van 'samen wonen', waarbij er veel aandacht is voor ontmoeting en gezamenlijke voorzieningen. Een voorbeeld is De Woondroom in Vlaardingen, een wooncomplex met 3 kamerwoningen en een gemeenschappelijke tuin, waar ouderen een hechte gemeenschap vormen en veel samen organiseren. Of een woonvorm met de zogenaamde 'magic mix', waarbij senioren en jongeren bij elkaar wonen en zorgen voor elkaar. Een voorbeeld hiervan is Kas&Co in Utrecht waarbij jong en oud samenwoont rondom een gezamenlijke kas. Deze mensen leiden hun eigen leven, maar delen ook af en toe hun kennis, kunde, tijd én ruimte met anderen. Daarnaast zou het mooi zijn om het woningaanbod in Rheden te verrijken met vernieuwende architectuur, waarbij wij de nadruk willen leggen op vernieuwing op het gebied van duurzaam bouwen. Natuurinclusief bouwen, duurzaam en circulair materiaalgebruik, klimaatadaptief, weinig uitstoot en veel energieopwekking.

In de raadsbrief van december 2020 gingen wij al in op de knelpunten voor de realisatie van vernieuwende woonvormen. In dit stuk gaan wij in op de verschillende instrumenten om vernieuwende woonvormen van de grond te krijgen. Wij lopen de volgende instrumenten langs: Quotum, lening/garantstelling, makelaarsfunctie, actieve begeleiding, grondprijsbeleid en communicatie.

Quotum

Een quotum stelt een minimumpercentage voor vernieuwende woonvormen. Je zou bijvoorbeeld kunnen denken aan een quotum van 10% op de woningbouwopgave van 550 woningen. Daarmee zouden wij toewerken naar de realisatie van minimaal 55 vernieuwende woningen.

Een quotum zou goed kunnen werken als wij als gemeente veel eigen grond hadden, omdat wij dan een bepaald percentage vernieuwende woonvormen mee kunnen geven aan de ontwikkelaars. In Rheden zijn de meeste woningontwikkelingen op grond van particulieren, daar zijn vernieuwende woonvormen niet afdwingbaar. Maar ook bij eigen grond zijn vernieuwende woonvormen een extra eis, bovenop de vele andere ambities, die wij hebben als gemeente: duurzaam, klimaatadaptatief, circulair, natuurinclusief, levensloopgeschikt, betaalbaar en versneld bouwen. In de Woondeal hebben wij met het Rijk, de Provincie en de andere regiogemeenten afgesproken om versneld 35.000 woningen toe te voegen tot 2030. Hoe meer eisen wij stellen, hoe langer het bouwproces duurt.

Lening/garantstelling

Vooral waar het gaat om groepen inwoners die collectief een project willen realiseren met vernieuwende woonvormen (CPO-project) zou de gemeente een financiële rol kunnen vervullen. De gemeente kan een lening verstrekken of garant staan.

In Gelderland heeft de provincie een subsidie voor CPO-groepen (collectief particulier opdrachtgeverschap) voor de opstartfase en een lening om het plan van de grond te krijgen. Daar kunnen CPO-groepen, die in Rheden woningen willen realiseren gebruik van maken. Particulieren of groepen, die vernieuwend willen bouwen voor senioren (levensloopgeschikt) of op het gebied van duurzaamheid kunnen mogelijk gebruikmaken van de gemeentelijke Toekomstbestendig Wonen lening. Uitbreiding van de mogelijkheden voor lenen of garant staan vinden wij, gezien de financiële positie van de gemeente, niet wenselijk.

Makelaarsfunctie

Er zijn groepen inwoners die geïnteresseerd zijn in het wonen in een vernieuwende woonvorm, maar die niet de kennis hebben die professionele (project ontwikkelende) partijen hebben. Ook hebben zij meestal geen grond. Daar komt de meerwaarde van een makelaarsfunctie om de hoek kijken. Door het actief bij elkaar brengen van geïnteresseerden voor vernieuwende woonvormen en professionele partijen of grondeigenaren die ermee aan de slag willen, speelt de gemeente een makelaarsrol.

De makelaarsrol hadden wij als gemeente al opgepakt door een lijst bij te houden van geïnteresseerden in Tiny Houses of vormen van gemeenschappelijk wonen. Als ontwikkelaars interesse hebben in het bouwen van vernieuwende woonvormen worden de geïnteresseerden gekoppeld aan de ontwikkelaar. Deze makelaarsrol zullen wij blijven vervullen. Er is inmiddels ook een vereniging in Dieren, die als doel heeft om vernieuwende woonvormen van de grond te krijgen. Geïnteresseerden kunnen lid worden en de vereniging vervult ook de makelaarsfunctie. (<http://www.nieuwewoonvorm.nl>). Op de bouwlocatie aan de Admiraal Helfrichlaan in Dieren gaan we de haalbaarheid van Tiny Houses onderzoeken.

Actieve begeleiding

De rol van de gemeente kan natuurlijk ook verder gaan dan de makelaarsfunctie. Daarbij valt te denken aan actieve begeleiding. De gemeente kan (groepen) inwoners die geïnteresseerd zijn in de realisatie van vernieuwende woonvormen bij de hand nemen gedurende het proces.

Bij de Köllingschool in Dieren is een prijsvraag uitgeschreven voor groepen bewoners, die de school willen transformeren naar woningen. De groep die uitgekozen is wordt actief begeleid door de gemeente. Dit is een fantastisch project, maar kost ook erg veel ambtelijke capaciteit. Het leerpunt is dat actieve begeleiding bij komende vernieuwende woonvormen niet haalbaar is met de huidige ambtelijke capaciteit. Gezien de financiële positie van de gemeente is uitbreiding van de ambtelijke capaciteit voor dit doel ook niet wenselijk. Wel kunnen groepen, die aan de slag willen met CPO gebruikmaken van de provinciale subsidie en lening voor het opstartproces.

Grondprijsbeleid

Dit instrument geldt voor de gronden die in het bezit zijn van de gemeente. Om vernieuwende woonvormen te realiseren kan de gemeente er theoretisch voor kiezen minder te rekenen voor grond waarop dit type woningen zal worden gerealiseerd.

In Rheden wordt de grondprijs residueel bepaald: het verschil tussen de marktwaarde en de bouwkosten bepaalt de grondprijs. Dit is vastgelegd door de raad in de Nota Grondbeleid 2020-2023. Dit betekent dat als de bouwkosten relatief hoog zijn als gevolg van de bijzondere woonvorm, de grondprijs lager wordt. Bij een korting op de grondprijs zou sprake zijn van staatssteun en dat mag niet. Wij houden dus vast aan de residuele grondprijzen.

Communicatie

De gemeente zou meer aandacht kunnen vragen voor vernieuwende woonvormen via hun communicatiemiddelen.

Op onze website staat structureel informatie over vernieuwende woonvormen en de mogelijkheden hiervoor. Ook in de Woonvisie 2020-2026 wordt duidelijk gemaakt dat wij graag meer vernieuwende woonvormen in onze gemeente zouden zien. Waar wij nog extra op in willen zetten is om aan ontwikkelaars of bewonersgroepen goede voorbeelden mee te geven van vernieuwende woonvormen als denkrichting. We maken hierbij een inschatting of een vernieuwende woonvorm haalbaar is op een bepaalde locatie of dat de stapeling van ambities te hoog wordt om tot realisatie te komen.

Conclusie

Vernieuwende woonvormen voor senioren

Omdat Rheden een vergrijsde gemeente is willen wij met name inzetten op vernieuwende woonvormen voor senioren, woonvormen tussen zelfstandig wonen en het verzorgingshuis in. De nadruk ligt daarbij op het 'samen wonen', met veel mogelijkheid voor ontmoeting en het delen van voorzieningen. Onze ambitie is dat er een aantal van deze woonvormen worden gerealiseerd in onze gemeente de komende jaren. Zo zijn er rond het Lorentzhuis in Velp het afgelopen jaar 38 grondgebonden seniorenwoningen gerealiseerd. Dit zijn hele duurzame, gasloze woningen, met een gezamenlijke buitenruimte, scootmobielstalling en ze kunnen gebruikmaken van de voorzieningen van het Lorentzhuis. Ook zijn er plannen voor een mix van levensloopgeschikte appartementen en levensloopgeschikte grondgebonden woningen op de locatie van De Harmonie in Laag-Soeren.

Tiny Houses

Ondanks dat er zeker belangstelling is voor Tiny Houses blijft dit een niche op de Rhedense woningmarkt. Onze ambitie is dat dit op één of twee locaties gerealiseerd wordt. Op de bouwlocatie aan de Admiraal Helfrichlaan in Dieren gaan wij de haalbaarheid van Tiny Houses onderzoeken.

Vernieuwende architectuur

Hele duurzame woningen, houtbouw, vernieuwend op het gebied van circulair bouwen etc. juichen wij toe. Onze ambitie is dat er meer woningen met vernieuwende architectuur worden gebouwd.

Inzet instrumenten particuliere grond

Als een particulier initiatief kansrijk lijkt voor een vernieuwende woonvorm zetten we de volgende instrumenten in:

Communicatie	In de initiatieffase geven wij goede voorbeelden mee.
Makelaarsfunctie	Wij koppelen de ontwikkelaar aan geïnteresseerden.
Lening	Bij een woonvorm voor senioren of een duurzame woonvorm kan mogelijk gebruik worden gemaakt van de Toekomst Bestendig Wonen lening.

Inzet instrumenten eigen grond

Bij eigen grond wordt een zorgvuldige afweging gemaakt welke ambities wij hierop willen realiseren. Er is namelijk weinig eigen grond en er zijn veel ambities zoals onze grote woningbouwopgave om ca. 550 woningen voor 2027 te realiseren. Als wij kiezen voor een vernieuwende woonvorm zetten wij de volgende instrumenten in:

Communicatie	Wij geven goede voorbeelden mee.
Makelaarsfunctie	Wij koppelen de ontwikkelaar aan geïnteresseerden.
Grondprijs	Door de residuele grondprijsbepaling krijgt een woonvorm met hogere bouwkosten een lagere grondprijs.
Lening	Bij een woonvorm voor senioren of een duurzame woonvorm kan mogelijk gebruik worden gemaakt van de Toekomst Bestendig Wonen lening.

Door deze mix aan instrumenten in te zetten gaan wij ervan uit dat er de komende jaren vernieuwende woonvormen van de grond komen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Rheden,
namens hen,



Gea Hofstede,
wethouder.