

Gemeenteraad Wijchen  
Postbus 9000  
6600HR Wijchen

Betreft: reactie Talis op Woonvisie Thuis in Wijchen 2025

Datum: 16 mei 2017

Geachte gemeenteraadsleden,

18 april jl. heeft het College de Woonvisie Thuis in Wijchen 2025 vastgesteld. Vervolgens is de mogelijkheid geboden om hierop te reageren, zodat de Raad de zienswijzen mee kan nemen in haar besluitvorming op 18 mei en 8 juni 2017. Wij maken als verhuurder van ruim 4000 sociale huurwoningen in Wijchen graag van deze mogelijkheid gebruik.

#### 1. Proces woonvisie

Wij willen het College complimenteren voor het open proces bij het tot stand komen van de visie. Vanaf het begin konden verschillende stakeholders en bewoners op meerdere momenten hun visie geven op hoe het wonen in Wijchen in 2025 er uit zou moeten zien. Dit doet recht aan de betrokkenheid van de Wijchense gemeenschap. De gemaakte opmerkingen vinden wij terug in de door het College vastgestelde Woonvisie.

Natuurlijk heeft niet iedereen op hetzelfde schaalniveau een belang. Soms zal het gaan om passend wonen op woningniveau, soms om het voorzieningenniveau in de kleine kernen en soms om wat voor gemeente je in 2025 wilt zijn. Deze gelaagdheid is in de Woonvisie terug te vinden door in de opbouw van de tekst van woning naar wijk naar gemeente te gaan. Dit maakt de visie leesbaar en doet recht aan de verschillende belangen van bewoners, stakeholders en gemeente.

Aandacht vragen wij voor het regioniveau en de rol die Wijchen in het Rijk van Nijmegen wil innemen. Regionaal samenwerken wordt steeds belangrijker. Dit speelt onder andere op thema's als verstedelijking en woningbouwafspraken, woonruimteverdeling en de verdeling van kwetsbare groepen.

Positief vinden wij dat de Woonvisie ook ingaat op de uitvoering. Aangegeven wordt hoe de uitvoeringsagenda er uit ziet. We hopen en verwachten dat de lijn van gezamenlijkheid, zoals we die bij de visieontwikkeling zagen, doorgetrokken wordt. En dat wanneer bewoners om wat voor reden het zelf niet kunnen, er een vangnet gecreëerd wordt. Een goed voorbeeld van samen optrekken vinden wij de samenwerking rondom het regieteam, waarbij gemeente, corporatie en stakeholders elkaar steeds beter weten te vinden bij overlastbestrijding en hulpverlening. Een ander voorbeeld is de samenwerking in het woonzorgnetwerk Wijchen. Hierin wordt met betrekking tot zorgvastgoed innovatief samengewerkt door Wijchense zorgaanbieders, gemeente en corporaties.

## 2. Woningbehoefte in Wijchen

Wij hebben tijdens het tot stand komen van de woonvisie verschillende keren van de mogelijkheid gebruik gemaakt om onze visie op de woningmarkt te geven, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Wij hebben toen ook gesproken over het gebruik van bronmateriaal om dit te onderbouwen. We zijn verheugd dat er inmiddels een gezamenlijk beeld is op het gebruik van bronmateriaal. Zowel de gemeente Wijchen als Talis maakt gebruik van WoOn2015, Socrates en de Primosprognose 2016 om inzicht te krijgen in de toekomstige woonbehoefte.

De Primosprognose constateert een huishoudensafname vanaf 2030. De EU-doelgroep neemt volgens de prognose af in de periode 2015 tot 2035. Een eerste daling van de EU-doelgroep wordt voorzien in de periode 2015-2025. In de Woonvisie wordt uitgegaan van deze huishoudenskrimp na 2030. Omdat krimp wordt verwacht, ligt in de nieuwe woonvisie de nadruk vooral op de bestaande woningvoorraad. Alleen daar waar het nodig is vanwege wijkontwikkeling of vanwege een tekort aan woningen voor bepaalde doelgroepen als jongeren of ouderen wil de gemeente een natuurlijke groei toestaan. Voor een deel kan dit ook flexibel en/of tijdelijk zijn. Wij onderschrijven deze zienswijze.

Ons portefeuillebeleid tot 2025 gaat uit van consolidatie van onze voorraad sociale huurwoningen in Wijchen. Daarna houden wij rekening met krimp. Wij blijven investeren in nieuwbouw als middel voor verversing van de woningvoorraad om een betere kwalitatieve woningsamenstelling mogelijk te maken. Onze bijdrage aan de Wijchense woonopgave is de komende jaren vooral gericht op het betaalbaar, duurzaam, veilig en levensloopgeschikt maken/houden van de bestaande woningvoorraad. Voorbeelden hiervan zijn ons groot onderhoud bij de PeGewoningen, Kruisweg en Zuiderhoek.

Daarnaast willen wij met de gemeente optrekken om wijken vitaal te houden. Wij zullen daar waar noodzakelijk mee werken aan het verbeteren van een kwalitatieve mismatch van de woningvoorraad, bijvoorbeeld door het toevoegen van kleine goedkope woningen of zorgwoningen. Maar wij zien hier ook andere instrumenten voor zoals het huurbeleid, verkoopbeleid, labelen, splitsing, etc. Momenteel maken wij door middel van huurbeleid een deel van onze grotere huurwoningen qua huurprijs al passend voor kleinere huishoudens. Wij doen dit omdat wij verwachten dat de behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens de komende jaren zal toenemen in Wijchen.

De gemiddelde zoektijd in Wijchen naar een sociale huurwoning geeft ons niet direct aanleiding om veel geld toe te leggen op tijdelijke huisvesting. Al enige jaren is de zoektijd van actief woningzoekenden (iemand die meer dan 1 keer per jaar via Enserve op een sociale huurwoning gereageerd heeft) constant en ligt dit gemiddeld in Wijchen rond de 1,2 jaar. Ter vergelijking: in Nijmegen ligt de zoektijd gemiddeld op 1,5 jaar.

### 3. Focus op doelgroepen

In de Woonvisie wordt de focus gelegd op jongeren, de midden-inkomens, vitale ouderen en mensen met een zorgvraag.

#### Jongeren

De gemeente Wijchen wil jongeren graag behouden voor de gemeente en wil daarom zo'n 30 tot 50 betaalbare woningen voor jongeren tot 23 jaar toevoegen. De gemeente wil dit voor een groot deel in de bestaande woningvoorraad realiseren, naast wat nieuwbouw. Bijvoorbeeld door het labelen van woningen voor jongeren, splitsing, huurverlaging, onzelfstandig samenwonen etc.. Om meer inzicht te krijgen gaat de gemeente de woonbehoefte van jongeren onderzoeken. Dit behoefteonderzoek vinden wij een goede stap ter onderbouwing van te maken plannen. Wij denken graag mee hoe jongeren gehuisvest kunnen worden, met name in de bestaande woningvoorraad. Bijvoorbeeld door na te denken over een pilot voor onzelfstandig samen wonen van enkele jongeren of door te gaan werken met tijdelijke huurcontracten.

#### Middel-dure huur

Wij ondersteunen dat de gemeente aandacht heeft voor midden-inkomens en in haar uitvoeringsagenda ontwikkelaars wil stimuleren om meer middel-dure huur toe te voegen. WoON2015 geeft aan dat hier in Wijchen behoefte aan is. En dit maakt het mogelijk dat huurders, waarvan het inkomen inmiddels gegroeid is, kunnen doorstromen naar een passende duurdere huurwoning. Hierdoor komen er weer sociale huurwoningen vrij voor de EU-doelgroep.

#### Woningen voor mensen met een zorgvraag

Wij hebben afgelopen jaren veel woningen in Wijchen gerealiseerd voor mensen met een zorgvraag. Dit jaar worden er nog diverse zorgwoningen opgeleverd aan de Klapstraat en omgeving, waaronder woningen voor dementerenden. Wij zijn samen met LuciVer en de gemeente bezig met de herontwikkeling van verzorgingshuis LaVerna. Daarnaast onderzoeken wij bij groot onderhoud hoe wij onze woningen levensloopgeschikter kunnen maken.

#### Tot slot

Kortom, wij zijn blij dat de nieuwe Woonvisie 2025 er ligt. Het is een heldere visie geworden gericht op de bestaande woningvoorraad en op uitvoering. De koers die hierin beschreven wordt biedt voor ons een basis om met de gemeente, corporatie de Kernen, de huurdersverenigingen, bewoners en anderen samen te werken aan het thuisgevoel van de bewoners van Wijchen, nu en in 2025. Hier dragen wij graag aan bij.

Met vriendelijke groeten,

Raad van Bestuur Talis

Ronald Leushuis

Walter Hamers