Volkshuisvestingsprogramma Gemeente Rheden

Plan van Aanpak

(versie oktober 2026)



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE 2
1. INLEIDING 3
2. WENKEND PERSPECTIEF/UITDAGING 3
3. DOELSTELLING 4
4. RESULTATEN 4
5. SCOPE EN AFBAKENING 4
6. KADERS EN RANDVOORWAARDEN 4
7. PROJECTORGANISATIE 5
8. AANPAK, FASERING EN PLANNING 7
9. RAMING VAN KOSTEN EN BATEN 8
10. RAMING CAPACITEIT 8
11. COMMUNICATIE/ PARTICIPATIE 8
12. RISICO'S EN BEHEERSMAATREGELEN 9
13. INFORMATIE EN DOCUMENTATIE 9
14. EVALUATIE 9

Bijlage 1 Kaders 10
Bijlage 2 Overzicht huidig woonbeleid 14

1. INLEIDING

We gaan aan de slag met het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma. Aanleiding is de woningnood, die de afgelopen jaren sterk toegenomen is door bevolkingsgroei, veranderende huishoudenssamenstelling en een achterblijvend woningaanbod. Tegelijkertijd zijn de prijzen en huren gestegen, terwijl de beschikbaarheid van betaalbare woningen afneemt. Ook maatschappelijke opgaven op het gebied van duurzaamheid, zorg, welzijn en leefbaarheid stellen nieuwe eisen aan de woningvoorraad. In de omgevingsvisie hebben we de ambities op volkshuisvesting en wonen beschreven. Het volkshuisvestingsprogramma geeft aan hoe we deze ambities gaan realiseren. Het is gericht op uitvoering en geeft invulling aan de samenhang tussen wonen, ruimtelijke ordening, duurzaamheid, zorg, welzijn en leefbaarheid. Het volkshuisvestingsprogramma vormt daarmee een schakel tussen ambitie en realisatie. Het is een middel om te komen tot een meer slagvaardige uitvoering.

Nieuwe wet- en regelgeving onder de naam Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV), verplicht de gemeente om een volkshuisvestingsprogramma te hebben voor 1 juli 2027. Het is een programma onder de Omgevingswet (artikel 3.6) met verplichte onderdelen. De omgevingsvisie en het volkshuisvestingprogramma samen vervangen de 'oude' werkwijze met lokale woonvisies, woonzorgvisies en de daarop gebaseerde uitwerkingen. Waar de gemeenteraad de omgevingsvisie en begroting vaststelt, stelt het college het volkshuisvestingsprogramma vast.

2. WENKEND PERSPECTIEF/UITDAGING

Wenkend perspectief
Duidelijke kaders in het volkshuisvestingsprogramma geven versnelling aan de uitvoering.
Het programma biedt kansen om wonen nog meer te verbinden met opgaven op het gebied van zorg en welzijn, duurzaamheid, leefbaarheid en de fysieke inrichting van de leefomgeving.
Het participatietraject kan leiden tot beter inzicht in de woonbehoeften van inwoners en partners, en daarmee tot een programma dat beter aansluit bij de praktijk.
Een duidelijk programma geeft woningcorporaties, ontwikkelaars en maatschappelijke partners meer duidelijkheid en voorspelbaarheid, wat investeringen, samenwerking en draagvlak kan versterken.
Met een volkshuisvestingsprogramma kunnen beschikbare instrumenten (zoals prestatieafspraken, woningbouwprogrammering, WMO-beleid, burgerparticipatie, leefbaarheid) doelgerichter en effectiever worden ingezet.
Het programma geeft versterking aan het integraal werken en input voor gebiedsgericht werken.

Wat is de uitdaging?
Er zijn nog onduidelijkheden in wet- en regelgeving, instructieregels (Bkl) zijn nog niet helemaal uitgewerkt.

Andere beleidsdocumenten kunnen van invloed zijn op het VHV programma, onder andere: Energie- en warmteprogramma, omgevingsprogramma Haveland, beleid mobiliteit, beleid klimaatadaptatie, Programma Samen leven in Rheden, Koersdocument en aanvullend kader.

Het participatietraject met stakeholders kan nieuwe opgaven, accenten, tegengestelde belangen of spanningsvelden naar voren brengen, die mogelijk leiden tot bijstelling van doelen of keuzes. Participatie moet afgestemd worden met andere programma's.
Het programma is deels afhankelijk van data en bouwstenen die vanuit de GMR worden aangeleverd. Ook lopen daar de processen rondom het afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen, de Woondeal en de huisvestingsverordening. Vertraging, regionaal geen overeenstemming kunnen bereiken, of inhoudelijke wijzigingen hierin kunnen van invloed zijn op de planning en samenhang.
De rol van de gemeenteraad verandert. Het college is bevoegd het programma vast te stellen en te wijzigen. Dit vraagt om een andere wijze van betrokkenheid.

3. DOELSTELLING

Het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma heeft als hoofddoel de ambities op het gebied van wonen uit de omgevingsvisie en WVRV te vertalen naar concrete doelen en maatregelen om deze tot uitvoering te brengen.

- Het programma draagt bij aan de aanpak van de woningnood. We zorgen voor voldoende, betaalbare en passende woningen, nu en in de toekomst, met een evenwichtige woningvoorraad die aansluit bij de behoeften van inwoners.
- Het volkshuisvestingsprogramma is voor alle inwoners. Met specifieke aandacht voor woningzoekenden zoals starters, senioren en aandachtsgroepen. We zoeken naar de juiste balans tussen slaagkansen voor urgente aandachtsgroepen en overige woningzoekenden.
- Het programma draagt bij aan vitale en zorgzame wijken, we zorgen voor een heldere verbinding tussen wonen, zorg, welzijn, duurzaamheid, veiligheid en gezondheid.
- Het volkshuisvestingprogramma vervangt de ‘oude’ werkwijze met lokale woonvisies, woonzorgvisies en de daarop gebaseerde uitwerkingen (zie bijlage 2).

4. RESULTATEN

Gedurende het proces zijn de volgende resultaten aan de orde:

1. Plan van Aanpak Volkshuisvestingsprogramma
2. Participatieplan
3. Evaluatie huidig Woon(zorg)beleid
4. Volkshuisvestingsprogramma

5. SCOPE EN AFBAKENING

We richten ons op het maken van een Volkshuisvestingsprogramma voor de periode 2027-2037. Dit project omvat niet de inbedding van het Volkshuisvestingsprogramma in een breder thematisch omgevingsprogramma. We zorgen ervoor dat een aantal adviseurs uit het fysieke en sociale domein meedenken, zodat inbedding in een later stadium mogelijk is.

6. KADERS EN RANDVOORWAARDEN

In de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting is voor een groot deel bepaald welke onderwerpen in het Volkshuisvestingsprogramma aan bod moeten komen. Over veel van deze onderwerpen is in de regio al afgestemd en er zijn afspraken gemaakt. In dit hoofdstuk is kort te lezen welke kaders en afspraken er al zijn. Voor meer informatie zie bijlage 1.

Wettelijke kaders

- Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV)

- Omgevingswet
- Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL)
- Huisvestingswet
- Woningwet
- WMO 2015
- Wet Goed Verhuurderschap
- Wet Betaalbare Huur
- Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (Spreidingswet)

Provincie Gelderland
- Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma (in concept gereed)
- Provinciale omgevingsverordening

Regionale afspraken
- Woondeal 2.0 (Rijk, Provincie, Regiogemeenten)
- Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen
- Woonbehoefteonderzoek 2025
- Woningmarktmonitor
- Huisvestingsverordening incl. Urgentieregeling
- Regiodeal

Omgevingsvisie gemeente Rheden
- Toekomstbeeld "Natuurlijk Rheden"
- Wonen ambitie: "zorgen voor veerkrachtige, sociale, veilige, toekomstgerichte dorpen met een divers aanbod van woningen en een stevige groenblauwe dooradering die in verbinding staat met het landschap."
- Woningbouwopgave: In 2040 gegroeid naar 50.000 inwoners, we bouwen 3.000 nieuwe woningen. In Velp, Rheden en Dieren elk ca. 1.000 woningen, inbreiding incl. hoogbouw, overige dorpen kleinschalige inbreiding.
- Kwaliteit en betaalbaarheid: woonconcepten, die aansluiten bij veranderende maatschappij: veel éénpersoonshuishoudens, vergrijzing, woningnood, hoge woningprijzen.
- Doorstroming op de woningmarkt en woningsplitsing krijgen prioriteit.
- Extra aandacht voor kwetsbare wijken: Dieren Stenfert, Rheden West en Velp Zuid
- Klimaatadaptief bouwen

Overig beleid gemeente Rheden
- Niet ingetrokken beleidsstukken bij het vaststellen van de Omgevingsvisie.
- Koersdocument Samen leven in Rheden

7. PROJECTORGANISATIE

Naam project	:	Volkshuisvestingsprogramma
Bestuurlijk opdrachtgever:		Wethouder Wonen – Paul Hofman
Ambtelijk opdrachtgever:		Manager RO – Tjeerd Bosma
Projectleider:		Geke Blokland

De bestuurlijk opdrachtgever voor het VHV programma is in eerste instantie de wethouder Wonen, want bij Wonen ligt het grootste inhoudelijke deel. Vanwege de vele raakvlakken met andere portefeuilles, wordt het hele college nauw betrokken.

De projectleider zorgt voor projectleiding en coördinatie van het proces om te komen tot een volkshuisvestingsprogramma. De projectleider is verantwoordelijk voor het opstellen en bewaken van de planning, scope en mijlpalen. Daarnaast zit de projectleider de overleggen voor en organiseert deze, onder andere met het kernteam, het projectteam en het bestuur, en zorgt zij voor heldere afspraken, tijdige besluitvorming en een goede opvolging daarvan. Tot slot bewaakt de projectleider de verbinding met de parallel lopende processen van de GMR, de zorgregio en de provincie.

Kernteam:

Beleidsadviseur Wonen
Beleidsadviseur Sociaal domein
Beleidsadviseur Omgevingsvisie
Projectondersteuner

Het kernteam weegt de verschillende belangen en beleidsuitgangspunten en zorgt ervoor dat bestuurlijke input, adviezen en resultaten uit participatie op een zorgvuldige manier worden verwerkt. Daarnaast bewaakt het kernteam de beleidsconsistentie en draagt het er zorg voor dat de input van bestuurders, het projectteam, stakeholders en de GMR uiterlijk eind 2027 wordt samengebracht tot één samenhangend volkshuisvestingsprogramma dat samen met de omgevingsvisie het huidige woonbeleid vervangt.

Projectteam:

Beleidsadviseur Stedenbouw , ecologie, hitte, water, groen
Senior adviseur RO leefomgeving-milieu breed
Beleidsadviseur Mobiliteit
Beleidsadviseur Duurzaamheid
Beleidsadviseur Erfgoed
Beleidsadviseur Economie, toerisme
Beleidsadviseur Team nieuwkomers
Beleidsadviseur Beschermd wonen
Beleidsadviseur Wmo
Beleidsadviseur Bewegen en gezondheid
Beleidsadviseur Samen leven in de wijk
Senior adviseur Communicatie
Algemeen ruimtelijk jurist
Projectleider Zorgzame wijken
Beleidsadviseur Veiligheid
Beleidsadviseur Wonen

De leden van het projectteam hebben een adviserende en inhoudelijke inputrol. Zij brengen de kennis, belangen en beleidskaders van de verschillende beleidsvelden in en

leveren zo de bouwstenen aan voor het volkshuisvestingsprogramma. Zij signaleren knelpunten en kansen.

Externe stakeholders
Om de input vanuit inwoners, woningcorporaties, zorg en welzijnspartijen, belangenverenigingen en marktpartijen goed mee te nemen is een participatieplan opgesteld. Hierin wordt beschreven op welke manier de stakeholders betrokken worden.

Gemeenteraad en het college
Het college is verantwoordelijk voor de uitwerking en uitvoering van het Volkshuisvestingsprogramma, binnen de kaders van bestaande wet- en regelgeving. Om de raad vroegtijdig en inhoudelijk te betrekken bij de totstandkoming van het programma, wordt vooraf een plan van aanpak en participatieplan opgesteld.
Op een informatieve raadsavond wordt het plan van aanpak en participatieplan gepresenteerd en kan de raad input meegeven voor de uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma. De opbrengst van het participatieproces met de stakeholders wordt wederom gedeeld met de gemeenteraad, mogelijk tegelijkertijd met een concept van het programma.
Door periodiek evaluaties te rapporteren aan de raad kan deze tijdens de looptijd van het programma zijn controlerende rol uitvoeren.

8. AANPAK, FASERING EN PLANNING

VHV programma planning		
Voorbereiding	**start**	**einde**
Organisatie projectteam	1-08-26	7-09-26
Startnotitie	1-08-26	15-10-26
Participatieplan	24-08-26	15-10-26
Startnotitie en participatieplan college en raad	20-10-26	01-12-26
Eval. lopend beleid	1-08-26	31-10-26
Ontheffingsvoorstel	1-09-26	15-12-26
Participatie en concept VHV programma	**start**	**einde**
Participatietraject	1-01-27	30-05-27
Concept VHV programma schrijven	1-01-27	30-06-27
Concept informatieavond raad	1-07-27	1-08-27
Concept regionaal afstemmen	1-07-27	1-08-27
Concept gereed in Dso	1-08-27	15-08-27
Definitief VHV programma	**start**	**einde**
Collegebesluit vrijgeven zienswijze	15-08-27	30-08-27
Zienswijze	30-08-27	30-10-27
Zienswijze verwerken	30-10-27	15-11-27
Vaststellen VHV plan	15-11-27	30-11-27

Ter info naar Raad	30-11-27	20-12-27

9. RAMING VAN KOSTEN EN BATEN

Voor de uitvoering van de WVRV is ruim 100.000 euro per jaar beschikbaar gesteld door het Rijk in het gemeentefonds. Voor het opstellen van het VHV programma vragen we van dit budget voor 2027 50.000 euro.

	Budget	Uitgaven
Budget VHV programma	€ 50.000	
Plan van Aanpak		Binnen formatie
Participatieplan		Binnen formatie
Stakeholderbijeenkomsten incl. Externe voorzitter		€ 40.000
Opmaak en Communicatie		€ 10.000
Plaatsen in DSO		Binnen formatie
Kosten Totaal		€ 50.000 euro

10. RAMING CAPACITEIT

De ingeschatte uren voor de gemeentelijke medewerkers voor de projectgroep Volkshuisvestingsprogramma van juni 2026 tot juli 2027 zijn:

Wonen	450 uur (8 uur per week)
Sociaal domein	450 uur (8 uur per week)
Omgevingsvisie/participatie	225 uur (4 uur per week)
Adviseurs programmateam	50 uur (1 uur per week)
Communicatie	50 uur (1 uur per week)
Projectondersteuner	150 uur (3 uur per week)

11. COMMUNICATIE/ PARTICIPATIE

De afdeling Communicatie wordt vanaf de start van het project betrokken en geeft advies over de communicatie, zowel intern als richting externe stakeholders en inwoners gedurende het traject.

Met de Participatiedeskundige wordt een participatieplan opgesteld op welke manier betrokkenen een rol krijgen bij de totstandkoming van het Volkshuisvestingsprogramma.

12. RISICO'S EN BEHEERSMAATREGELEN

Risico's
Doordat het Volkshuisvestingsprogramma heel breed is en te maken heeft met vele stakeholders kan het moeilijk zijn om alle opvattingen en meningen tot één verhaal te smeden. Integraal werken betekent niet alle aandachtspunten van iedereen opgenomen kunnen worden in het eindresultaat.

Beheersmaatregelen
Door stakeholders vroegtijdig te betrekken en te laten zien wat er met hun input is gebeurd zorgt voor meer draagvlak voor het eindresultaat.

13. INFORMATIE EN DOCUMENTATIE

Informatie
Voor de interne medewerkers die betrokken zijn vanuit de gemeente Rheden komt er in teams een gedeelde map met alle informatie. Voor externe stakeholders komt er een verslag wat er met hun input is gebeurd.

Documentatie
De teams map blijft na afronding van dit project bestaan als naslagwerk. Het Volkshuisvestingsprogramma wordt in het DSO opgenomen.

14. EVALUATIE

Het Volkshuisvestingsprogramma zal worden gemonitord, jaarlijks geëvalueerd en zo nodig geactualiseerd. Wijzigingen in de omgevingsvisie, die van invloed zijn op het Volkshuisvestingsprogramma worden meegenomen in de actualisatie. De evaluatie kan andersom ook input geven voor actualisatie van de omgevingsvisie. Op deze manier geeft het Volkshuisvestingsprogramma blijvend richting aan het volkshuisvestelijk beleid.

Bijlage 1 Kaders

In de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting is voor een groot deel bepaald welke onderwerpen in het VHV programma aan bod moeten komen. Over veel van deze onderwerpen is in de regio al afgestemd en er zijn afspraken gemaakt. In dit hoofdstuk is te lezen welke kaders en afspraken er al zijn.

Wettelijke kaders

Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV)

Er zijn drie maatschappelijke opgaven waar het wetsvoorstel zich op richt:
1 regie op aantallen woningen en locaties
Er komt een verplicht volkshuisvestingsprogramma voor Rijk, Provincie en Gemeenten. Waarbij het gemeentelijk vhv programma moet passen binnen het provinciale en rijks vhv programma. En er komen minder mogelijkheden voor beroep en bezwaar bij woningbouwontwikkelingen. Monitoring van de opgave en realisatie is verplicht.
2 regie op betaalbare woningen en evenredige verdelingen van de woningen
Landelijk, provinciaal en in de regio komt er een verplichting om twee derde van de nieuwbouwopgave te laten bestaan uit betaalbare woningen (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur). Gemeenten die een lager aandeel sociale huur dan het landelijke gemiddelde hebben, zijn verplicht van hun totale nieuwbouwopgave 30% uit sociale huur te laten bestaan. Hierbij wordt een bepaling opgenomen dat gemeenten met meer dan 30% sociale huur in de bestaande voorraad, minder sociale huur hoeven te bouwen waardoor ze juist meer bouwen in het middensegment.
Gemeenten worden verplicht een urgentieregeling als onderdeel van de huisvestingsverordening op te nemen. Hierin worden een aantal verplichte urgente categorieën opgenomen, ongeacht de mate van schaarste. Gemeenten krijgen de verplichting afspraken te maken met gemeenten in de regio over de verdeling van urgenten.
3 verstevigen van de lokale prestatieafspraken
Waar nu enkel de gemeente zich kan wenden tot de adviescommissie kunnen straks ook corporaties en huurdersorganisaties zich wenden tot de adviescommissie die oordeelt over het geschil in het maken en uitvoeren van de lokale prestatieafspraken. En het werkgebied van corporaties wordt uitgebreid van regionale naar provinciale grenzen.

Omgevingswet

Door de WVRV wordt volkshuisvesting als doel toegevoegd aan de Omgevingswet. Dit betekent dat Rijk en Provincie meer regie kunnen voeren op volkshuisvestingsdoelen. Op basis van de Omgevingswet dienen gemeenten het volkshuisvestingprogramma in regionaal verband met andere gemeenten af te stemmen én ook met de provincie. Het volkshuisvestingsprogramma krijgt uiteindelijk zijn uitwerking in het gemeentelijke omgevingsplan en gemeentelijke verordeningen.

Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL)

Vanuit de WVRV worden in het BKL instructieregels opgenomen voor zowel de gemeentelijke als de provinciale vhv programma's. Hiermee stuurt het Rijk dat de kernonderdelen van het nationale beleid in deze programma’s hun doorwerking vinden. Ook de provincie kan instructieregels stellen en instructiebesluiten nemen over gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's.

Huisvestingswet

In de WVRV staat dat er een regionale verdeling tot stand moet komen waarin alle gemeenten een evenredig aandeel van de urgenten gaan huisvesten. Daarvoor is het ook belangrijk dat gemeenten toewerken naar een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen tussen gemeenten, zodat er in alle gemeenten voldoende betaalbare huisvesting beschikbaar is.

Woningwet

Door de WVRV wordt de woonvisie vanuit de Woningwet overgeheveld naar de Omgevingswet en wordt vervangen door het volkshuisvestingsprogramma. Woningcorporaties moeten op grond van de Woningwet naar redelijkheid bijdragen aan dit volkshuisvestelijke beleid.
Het ontbreken van de juiste zorg en ondersteuning kan leiden tot een stapeling van problematiek voor deel van de mensen uit de aandachtsgroepen en ouderen. Gemeenten dienen daarom een integrale aanpak te omschrijven in het volkshuisvestingsprogramma die zoveel als mogelijk regionaal moet worden afgestemd. Ook bij de prestatieafspraken met woningcorporaties moet rekening worden gehouden met passende zorg en ondersteuning voor bewoners.

WMO 2015
Het wetsvoorstel voorziet dat in de Wmo 2015 de verbinding wordt gelegd met het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Een integrale aanpak van het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma ten aanzien van de woonbehoefte in relatie tot zorg- en ondersteuningsbehoefte moet zorgen voor een betere leefbaarheid.

Wet Goed Verhuurderschap
Gemeenten zijn verplicht een Meldpunt Goed Verhuurderschap op te zetten, waar huurders zich kunnen melden als hun verhuurder zich niet houdt aan de regels van deze wet of de Wet Betaalbare Huur. De melding moet onderzocht worden en indien nodig vindt handhaving plaats.

Wet Betaalbare Huur
De wet zorgt ervoor dat mensen een betaalbare huurwoning kunnen krijgen met een huurprijs die past bij de kwaliteit van de woning. De gereguleerde huur wordt met deze wet uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment tot en met 186 punten volgens het Woningwaarderingsstelsel (WWS).

Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (Spreidingswet)
Door de spreidingswet hebben gemeenten een wettelijke taak in de opvang van asielzoekers. Het doel van de wet is te komen tot voldoende opvangplekken en een evenwichtiger verdeling van asielzoekers over provincies en gemeenten.

Regionale afspraken

De WVRV vraagt op veel thema's om samenwerking en afspraken in de regio. In de Groene Metropoolregio zijn we hier al heel ver mee.

	Afspraken
Woondeal 2.0 (Rijk, Provincie, Regiogemeenten)	Woningbouwopgave en betaalbaarheid
Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen	Definities, opgave huisvesting aandachtsgroepen en evenwichtige verdeling, preventie, leefbaarheid
Woonbehoefteonderzoek 2025	Elke 3 jaar vindt regionaal een woonbehoefteonderzoek plaats met factsheets per gemeente
Woningmarktmonitor	Jaarlijks vindt monitoring plaats van realisatie afspraken Woondeal en Afsprakenkader Huisvesting Aandachtsgroepen
Huisvestingsverordening incl. urgentieregeling	Elke 4 jaar komt er een nieuwe huisvestingsverordening, die regelt hoe de toewijzing van sociale huurwoningen verloopt en wat de voorwaarden zijn voor een urgentieverklaring.

Omgevingsvisie gemeente Rheden

Natuurlijk Rheden
''Natuurlijk Rheden'' is het toekomstbeeld dat de basis is voor de omgevingsvisie. Dit betekent groen en blauw als ruggengraat en ruimtelijke functies zijn te gast in de natuurlijke omgeving. De energietransitie wordt kleinschalig en wijkgericht aangepakt, we stimuleren een circulaire economie en maken de keus voor natuurinclusieve landbouw.

Wonen ambitie
Wat betreft wonen is de hoofdambitie om te zorgen voor veerkrachtige, sociale, veilige en toekomstgerichte dorpen met een divers aanbod van woningen en een stevige groenblauwe dooradering die in verbinding staat met het landschap.

Woningbouwopgave en locaties
Voor 2040 willen we groeien naar 50.000 inwoners en bouwen we 3000 nieuwe woningen om voorzieningen in, in ieder geval de grotere dorpen, in stand te houden voor al deze inwoners. Met de keuze om alleen binnen de dorpskernen woningbouw te ontwikkelen, kiezen we tegelijk ook voor hoger bouwen en stapeling van functies. Dat doen we o.a. in de grote ontwikkelgebieden: Haveland in Rheden , Dieren-Midden en Park Nieuw Velp en in meer kleinschalige inbreidingslocaties. Daarnaast kunnen op zeer kleine schaal in de kleine dorpen woningen worden toegevoegd. Kleinschalige woningbouw kan eventueel aan de rand van de dorpen, mits dit kwaliteitsverbetering oplevert. Waarbij per locatie gekeken wordt wat passend is binnen de omgeving.
Velp biedt ruimte aan 1000 nieuwe woningen in diverse woonvormen, met extra aandacht voor Velp-Zuid en een gezonde leefomgeving.
We gaan voor een sociaal sterk en leefbaar Rheden, met extra aandacht voor kwetsbare wijken zoals Rheden-West. Door in Haveland extra sociale woningen toe te voegen kan in Rheden-West meer ingezet worden op een diverser woningaanbod. In totaal 1.000 woningen toevoegen.
We gaan in Dieren 1000 woningen toevoegen, deels door herstructurering van bestaande wijken zoals Dieren-midden, deels door rondom het centrum of het station plekken te vinden voor woningen. We mengen woningtypen om sociale verbindingen te maken.

Kwaliteit en betaalbaarheid
Daar waar sprake is van nieuwbouw werken we met nieuwe woonconcepten die aansluiten bij de ruimtelijke en sociale uitdagingen van de desbetreffende locatie, bijvoorbeeld éénpersoonswoningen in hoogbouw met collectief groen in nabijheid van openbaar vervoer. Naast nieuwbouw kijken we ook of en hoe we de regels voor woningsplitsing, functieverandering of woonconcepten zoals collectieve woonvormen kunnen versoepelen of procedures kunnen vereenvoudigen. Ook is het belangrijk betaalbare woningen (huur en koop) te hebben. We gaan daarbij sturen op het diverser maken van wijken met een eenzijdig aanbod van (dure) koopwoningen of (sociale) huurwoningen.
Bij het toevoegen van nieuwe woningen focussen we ons op de betaalbaarheid van woningen en het stimuleren van doorstroming door bijvoorbeeld het realiseren van passende woningen voor ouderen. Een derde deel van de nieuwbouw zijn levensloopgeschikt, zoals nultredenwoningen. Hiermee creëren we doorstroming voor ouderen, kansen voor starters en komen er tegelijk gezinswoningen vrij. Doorstroming in de woningmarkt en woningsplitsing krijgen prioriteit.

Wijkvernieuwing
We werken aan grootschalige wijkvernieuwing met de focus op kwetsbare gebieden. We gaan voor vitale wijken met een divers en gebalanceerd woningaanbod. We richten ons op Stenfert, Rheden West en Velp Zuid.
Klimaatadaptief bouwen
Bij de woningbouwopgave en renovaties houden we rekening met het klimaat van de toekomst. We kiezen voor ‘klimaatadaptief bouwen’, zoals de toepassing van kleine ramen, groene daken en gemeenschappelijke groene ruimtes met bomen. Het Gelders Kader voor Leefbare verstedelijking is hierbij vooralsnog ons vertrekpunt. We kiezen voor meer hoogbouw zodat we ruimte kunnen creëren voor groenblauwe dooradering. Daarnaast werken we met innovatieve woonconcepten als levensloopbestendige wooncomplexen met gemeenschappelijke tuinen en deelmobiliteit/OV.

Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma – Gelders Programma Wonen 2026-2034 (concept)

Het 2026 09 01 conceptprogramma wonen Gelderland participatieversie beschrijft hoe de provincie Gelderland haar nieuwe wettelijke regierol op het gebied van wonen invult. Het programma vormt het verplichte provinciale volkshuisvestingsprogramma onder de Wet versterking regie volkshuisvesting en werkt de woondoelen uit de Gelderse Omgevingsvisie uit in concrete doelen, afspraken en maatregelen voor de periode tot en met 2034.

Doel en ambitie
De centrale ambitie is dat in 2050 iedere Gelderlander beschikt over een passende, betaalbare en toekomstbestendige woning in een aantrekkelijke leefomgeving. Om dat te bereiken wil de provincie het woningtekort terugbrengen naar 2%, wat wordt beschouwd als een evenwichtige woningmarkt.

Voor de periode 2025-2034 stelt Gelderland een woningbouwopgave vast van **132.848 woningen**. De grootste opgaven liggen in de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, Foodvalley en Rivierenland. Daarnaast wordt nadrukkelijk gestuurd op betaalbaarheid en woningen voor specifieke doelgroepen.

Negen tactische doelen

Het programma bevat negen tactische doelen:

1. **Voldoende woningen**: realisatie van 132.848 woningen tussen 2025 en 2034.
2. **Voldoende plancapaciteit**: gemeenten moeten uiterlijk in 2028 beschikken over minimaal 130% plancapaciteit ten opzichte van de resterende woningbouwopgave.
3. **Betaalbare woningbouw**: minimaal 30% sociale huur en minimaal twee derde betaalbare woningen in elke woningbouwregio. In totaal gaat het om circa 42.958 sociale huurwoningen en 89.614 betaalbare woningen.
4. **Woningen voor aandachtsgroepen**: voldoende woningen voor ouderen, woonwagenbewoners, studenten en andere kwetsbare groepen. Voor ouderen zijn specifieke realisatieopgaven opgenomen voor nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen.
5. **Randvoorwaarden op orde**: knelpunten zoals stikstof, netcongestie, drinkwater, bereikbaarheid en financiële haalbaarheid mogen woningbouw niet structureel vertragen.
6. **Urgente woningzoekenden**: regionale afspraken over huisvesting van wettelijk urgente groepen via woningmarktregio's en huisvestingsverordeningen.
7. **Efficiënt ruimtegebruik**: stimuleren van verdichting, inbreiding en hogere woningdichtheden om ruimtebeslag te beperken.
8. **Beter benutten van bestaande gebouwen**: inzetten op woningdelen, splitsen, optoppen en transformatie van bestaande panden.
9. **Toekomstbestendige woonwijken**: klimaatadaptatie, biodiversiteit, water, circulariteit en biobased bouwen worden standaard onderdeel van gebiedsontwikkeling.

Provinciale rol
De provincie kiest primair voor samenwerking met gemeenten, corporaties en marktpartijen. Via woondeals worden regionale afspraken gemaakt over aantallen en typen woningen. Wanneer gemeenten achterblijven, kan de provincie stapsgewijs zwaarder optreden via een interventieladder, variërend van bestuurlijk overleg tot juridische instrumenten zoals instructies of indeplaatsstelling.

Uitvoering
De doelen worden uitgevoerd via drie hoofdsporen:

- **Regionale woondeals** met gemeenten over woningbouw- en realisatieopgaven.
- **Gelders Actieplan Wonen**, met maatregelen zoals het Versnellingsteam, de Woonacademie, ondersteuning van gemeenten, innovaties in woningbouw en aanpakken als Beter Benutten Bestaande Gebouwen en SteenGoed Benutten.
- **Investeringsagenda Verstedelijking Gelderland (IVG)**, gericht op grootschalige woningbouwlocaties en

Bijlage 2 Overzicht huidig woonbeleid

De omgevingsvisie en het volkshuisvestingsprogramma samen vervangen het huidige woonbeleid.
Een overzicht van het huidige woonbeleid is opgenomen in onderstaande tabel.

Huidig beleid	**Huidige beleidsuitwerkingen**
Woonvisie gemeente Rheden actualisatie 2023	Doelgroepenverordening sociale huur en middenhuur 2022
	Raadsvoorstel Zelfbewoningsplicht bij nieuwbouw 2022
Woonzorgvisie 2023	Afwegingskader woonzorginitiatieven 2023
Woonwagenbeleid 2023	Nadere regels toewijzing woonwagenstandplaatsen gemeente Rheden 2023
Visie huisvesting arbeidsmigranten en zorgcliënten 2020	Beleidsregels afwegingskader voor huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Rheden 2021