

Samen wonen in Rheden

Woonvisie Gemeente Rheden actualisatie 2023

Inhoud

Voorwoord	3
Inleiding.....	4
1. Visie en beleidskaders	6
1.1 Visie: Samen wonen in Rheden	6
1.2 Beleidskaders.....	7
1.3 Wonen in de gemeente Rheden	8
1.4 Ontwikkelingen.....	8
1.5 Thema's Woonvisie	9
2. Leefbare wijken voor alle inwoners.....	10
2.1 Voldoende draagkracht in de wijken.....	10
2.2 Een passende woning voor jong en oud.....	13
2.3 Aandacht voor studenten, arbeidsmigranten, zorgcliënten en woonwagenbewoners	15
2.4 Wonen met zorg	17
2.5 Samenvatting leefbare wijken voor alle inwoners	18
3. Bestaande woningvoorraad duurzaam en toekomstbestendig	20
3.1 Verduurzaming van de woningvoorraad	20
3.2 Levensloopgeschikt maken van woningen	23
3.3 Integrale wijkvernieuwing	24
3.4 Bestaande woningvoorraad betaalbaar	25
3.5 Samenvatting bestaande woningvoorraad duurzaam en toekomstbestendig.....	27
4. Toevoegen van de juiste kwaliteit woningen	29
4.1 Nieuwbouwopgave.....	29
4.2 Betaalbare woningen toevoegen.....	30
4.3 Kwaliteitscriteria voor woningbouw.....	31
4.4 Vernieuwende woonvormen.....	34
4.5 Koppeling wonen en werken	34
4.6 Samenvatting toevoeging van de juiste kwaliteit.....	35
Bijlage 1 Woonprofiel per dorp.....	36
Bijlage 2 Beleidskaders.....	40
Bijlage 3 Wonen in Rheden	43
Bijlage 4 Ontwikkelingen rondom Wonen.....	49
Bijlage 5 Begrippenlijst.....	50
Bijlage 6 Bronnen	53
Bijlage 7 Projectenlijst	54

Voorwoord

Voor u ligt de Woonvisie actualisatie 2023 van de gemeente Rheden. Ik ben blij dat we de woonvisie hebben kunnen actualiseren. We hebben te maken met een grotere en complexere woningbouwopgave dan voorgaande jaren. Daarom is de actualisatie van de woonvisie nodig. We hebben de woonvisie kunnen actualiseren met hulp van onze collega's uit alle vakgebieden die de woonvisie raakt en ook de woningcorporatie, de huurdersvereniging en inwoners hebben we betrokken bij de actualisatie.

Een woning is veel meer dan vier muren met een dak erop. Het is een recht dat je hebt en jouw thuis. Hier wil je je veilig voelen, je kunnen ontspannen, je kinderen laten opgroeien of prettig oud kunnen worden. In een straat waar je samen leeft, waar je omziet naar elkaar, waar kinderen kunnen spelen en er voldoende groen is.

In onze gemeente wil je in een woning wonen die bij je past en behaaglijk is, of je nu jong of oud bent, veel of weinig geld hebt. We zorgen voor een breed aanbod aan woningen in alle wijken en buurten in onze gemeente. Zo verbeteren we de draagkracht. De vele ouderen in onze gemeente hebben gewerkt aan de samenleving zoals we die nu kennen en verdienen daarom een plek om prettig oud te kunnen worden. Soms is dat niet het huis waarin zij nu wonen. Dat betekent dat we moeten bouwen aan huizen waar zij graag willen gaan wonen. En er ligt ook een bouwopgave, want het woningtekort is groot. In deze woonvisie willen we richting geven aan die woningen die we willen toevoegen in onze mooie gemeente en aan de ontwikkeling van bestaande wijken.

Al met al een woonvisie waarin veel aandacht is voor leefbare wijken en een goede woonomgeving voor iedereen, duurzame en toekomstbestendige woningen en oog voor het toevoegen van de juiste kwaliteit woningen. Deze woonvisie gaat onderdeel uitmaken van de omgevingsvisie.

Ik wens u veel leesplezier!

Gea Hofstede
Wethouder Wonen

Inleiding

Waarom een Woonvisie?

Er zijn inmiddels nieuwe ontwikkelingen en nieuwe inzichten, waardoor een actualisatie van de Woonvisie nodig is. In deze Woonvisie schetsen we een toekomstbeeld hoe we willen dat onze inwoners kunnen wonen en leven in Rheden. Vervolgens werken we dit uit in stappen, die we de komende jaren gaan nemen om dit ideaal te bereiken.

Participatie

Wij kunnen geen goed beleid maken zonder de inbreng van bewoners en professionals, die actief zijn in onze gemeente. Bij het maken van de vorige versie van deze woonvisie (2020-2026) organiseerden wij daarom een bijeenkomst voor bewonersorganisaties, woningcorporaties, makelaars, regiogemeenten en provincie. Wij spraken over thema's als woningen voor starters, doorstroming van ouderen, het toevoegen van de juiste woningen en de leefbaarheid in de wijken. Ook intern hebben wij met collega's van duurzaamheid, economie, welzijn, ruimtelijke ordening, leefbaarheid en strategie gebrainstormd over woningen en allerlei andere thema's. Daarnaast hebben we in die tijd op facebook stellingen geplaatst, waar inwoners op konden reageren. Met name de stelling: 'welke woningen zou u toe willen voegen in Rheden?' heeft honderden reacties opgeleverd. Fijn om te zien hoe betrokken inwoners zijn! Al deze input hebben we meegenomen en gebruikt bij het schrijven van deze integrale Woonvisie.

Vanaf maart tot en met juni 2023 zijn er in alle kernen van de gemeente ook dorpsgesprekken gevoerd. De input van deze dorpsgesprekken is ook meegenomen in deze actualisatie.

Veranderende woningmarkt

Niets is veranderlijker dan de woningmarkt. Daarom is er in de regio gebouwd aan een woningmarktmonitor. Deze monitor geeft ons jaarlijks een actueel inzicht in de woningbehoefte en de gerealiseerde woningen. Het laat zien welke verhuisbewegingen en welke woningbouwplannen er zijn. En ook hoe het staat met de betaalbaarheid en de verduurzaming van woningen. Als uit de monitor blijkt dat we de woningmarkt bij moeten sturen, zullen we de Woonvisie op die bepaalde onderdelen actualiseren. De Woonvisie heeft geen einddatum maar wordt indien nodig geactualiseerd.

Evaluatie woonvisie

In september 2020 is deze woonvisie vastgesteld door de gemeenteraad van Rheden. Sinds 2020 is er al veel gebeurd en aangepakt. Ook is er veel veranderd op de woningmarkt en is er veel nieuw beleid (zowel vanuit het rijk, de provincie als de gemeente).

De herstructurering van Velp-Zuid loopt op schema en wordt de komende jaren voortgezet. Het aantal gerealiseerde woningen in de gemeente Rheden in de periode 2020-2022 is minder dan we hadden voorgenomen. Uit het regionale woningmarktonderzoek komt een bouwopgave van 1675 woningen tot 2030 waaraan we als college zoveel mogelijk invulling willen geven. De ondergrens blijft 810, zoals in de woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen, maar we zetten in op de aantallen conform woningbehoefte, met inachtneming van leefbaarheid in de wijken.

Duurzaamheid en levensloopbestendigheid van onze woningvoorraad blijven enorm belangrijk.

In de meeste woningbouwprojecten zitten nu veel betaalbare woningen (ongeveer 70%). Ook hebben we meer levensloopgeschikte woningen in de planning.

Om voor iedereen een passende woning te vinden in onze gemeente is er een wooncoach actief. De wooncoach richt zich op de inwoners die vanuit een één of meergezinswoning naar een levensloopgeschikte woning willen of moeten verhuizen. Door deze inwoners te ondersteunen een passende woning te vinden brengen we tevens de doorstroming op de woningmarkt meer op gang. De wooncoach heeft van januari 2023 tot juni 2023 in totaal 20 inwoners ondersteund.

Er is Woonwagengebeleid gemeente Rheden 2023 vastgesteld en ook de nieuwe woonzorgvisie gemeente Rheden 2023 is vastgesteld. Dit zijn visiestukken die goed weergeven wat specifiek de vraag van diverse doelgroepen is en waar deze vraag naar woningen en doelgroepen het beste gerealiseerd kan worden.

Er is ook een doelgroepenverordening woningbouw in 2022 vastgesteld voor sociale huur en middenhuur, zodat we een instrument hebben om te sturen op meer betaalbare woningen.

De woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen is ondertekend in maart 2023. Dit zorgt voor meer duidelijkheid en meer afspraken hoe we gezamenlijk zaken gaan aanpakken, hoe we specifieke woningen beter kunnen spreiden over de regio. Er wordt nu gewerkt aan een regionale Woonzorgvisie. Dit is een uitwerking van de afspraken uit de Woondeal over huisvesting van aandachtsgroepen.

Uit onderzoek van Circusvis in 2021 blijkt dat we in de gemeente drie kwetsbare wijken hebben namelijk Velp-Zuid, Rheden-West en Dieren Stenfert. We zijn gestart met een Integrale Wijkaanpak (IWA) voor Dieren Stenfert waar fysiek en sociaal samen moeten zorgen voor een minder kwetsbare wijk. Deze kwetsbaarheid is niet binnen korte tijd opgelost, wij zetten in op langjarige oplossingen. De bewoners staan centraal in deze aanpak. We pakken zoveel mogelijk aan vanuit de bewoners (community-building) met voor en door bewoners. Gemixte woonwijken qua type woning en kwaliteit van de woningen in deze kwetsbare wijken zijn daarbij punten van aandacht.

Als laatste is er het nieuwe woonbehoefte onderzoek 2022 van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen met een specifieke factsheet voor de gemeente Rheden. Dit geeft ons goed inzicht in waar de behoefte van mensen ligt op het gebied van wonen, de verdeling over de prijsklassen en het type woning.

In Arnhem is onderzoek gedaan over personeelstekorten in relatie tot het wonen aanbieden voor specifieke beroepsgroepen. Daar kwam uit dat de woning niet het probleem is bij het personeelstekort in onze regio, maar meer de arbeidsvoorwaarden. Woningen specifiek beschikbaar stellen voor bepaalde doelgroepen is dan ook geen oplossing. Daar kiezen we in de gemeente Rheden dan ook niet voor.

Veel nieuwe inzichten en beleidsstukken waar we in deze actualisatie allemaal rekening mee houden en we zorgen ervoor dat al deze stukken op elkaar aansluiten.

Leeswijzer

Voor u ligt onze visie op wonen in Rheden. In hoofdstuk 1 beschrijven we onze visie, de belangrijkste beleidskaders, het wonen in Rheden, ontwikkelingen en de thema indeling van deze visie. Hoofdstukken 2, 3 en 4 gaan daarna respectievelijk in op leefbaarheid, duurzaamheid & toekomstbestendigheid en het toevoegen van de juiste kwaliteit woningen. In de bijlagen vindt u de uitgangspunten per dorp voor nieuwbouwontwikkelingen, verdieping van informatie, de begrippenlijst en de gebruikte bronnen. Wij wensen u veel leesplezier!

1. Visie en beleidskaders

1.1 Visie: Samen wonen in Rheden

Een woning zet je neer voor tenminste 100 jaar, liever een beetje langer, en een wijk wordt ontworpen om toch zeker net zo lang mee te gaan. De inzichten van vandaag bepalen het woonklimaat voor toekomstige generaties. Dat is een zware verantwoordelijkheid in een wereld die continu aan verandering onderhevig is. Prettig en veilig wonen gaat niet alleen over de woning maar zeker net zoveel over de wijk waarin die woning staat. Over de sociale samenhang in een wijk, over zelf- en samenredzaamheid van bewoners, maar ook over verkeer en groen in de wijk en de bereikbaarheid van voorzieningen.

De stip op de horizon

Als we kijken naar het Rheden van de toekomst, over pakweg dertig jaar, dan zien we een sociaal economisch bloeiende gemeente. Waar jong en oud samenleven in wijken waar men zich thuis voelt en waar het veilig is. Waar de verschillen tussen wijken minder groot zijn dan nu en waar men omkijkt naar elkaar. Waar we bewust omgaan met energie en natuur en wonen in duurzame woningen en natuur inclusieve wijken. Waar het woningtekort is afgenomen en er voldoende kansen zijn voor jongeren, gezinnen en ouderen om een passende woning te vinden. Om de eerste stappen te zetten naar dat Rheden van de toekomst is het nodig om onze koers op het gebied van wonen in Rheden te herijken. We worden uitgedaagd een aantal principe-uitspraken te doen die ons helpen om enerzijds nu de juiste stappen te kunnen zetten en anderzijds ons de vrijheid laten om snel in te kunnen spelen op veranderende inzichten en wetgeving.

Ontwikkelingen bijsturen, aanjagen of versterken

De gemeente Rheden is een prachtige gemeente om in te wonen. Zeven dorpen en een groot buitengebied tussen de IJssel en de Veluwe bieden woon- en leefruimte aan ruim 43.300 inwoners. De meeste mensen wonen er met veel plezier. Dat willen we graag zo houden en zelfs versterken. Om dat te kunnen doen moeten we een viertal ontwikkelingen onderkennen en proberen bij te sturen.

We zien dat de verschillen tussen sterke en kwetsbare wijken steeds groter worden. In de kwetsbare wijken wonen steeds meer mensen met lage inkomens en inwoners voelen zich steeds minder veilig. Naast aandacht voor de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving (waaronder de openbare ruimte en de cultuurhistorie) willen we hier extra inzetten op het versterken van de sociaal economische draagkracht van deze wijken. Dit doen we samen met betrokken partijen. Dit versterkt de samenredzaamheid en verlicht de druk op de individuele WMO voorzieningen, op de Jeugdzorgvoorzieningen en die van de Participatiewet, daar waar het kan.

Het huidige verbruik van energie uit fossiele brandstoffen wordt volledig afgebouwd en we moeten meer duurzame energie opwekken. De Rhedense ambitie is om in 2040 energieneutraal te zijn. Met name voor de bestaande gebouwde omgeving ligt hier een grote opgave. Daarnaast moeten we onze woningen en wijken circulair, natuurinclusief en klimaatbestendiger maken, bestand tegen toenemende weersextremen. Dit vraagt om een integrale aanpak, waarbij partijen samenwerken en per wijk de fysieke en sociale problematiek erkennen en aanpakken.

Duurzaam wonen is ook levensloopbestendig wonen. Wij zijn een vergrijzende gemeente met relatief veel senioren, die goed moeten kunnen wonen en leven. Voor hen zetten we in op voldoende levensloopgeschikte woningen, zowel in de bestaande woningvoorraad als in

de nieuwbouw. Om het aanbod voor jongeren en gezinnen te vergroten zetten we met name in op doorstroming van senioren. Dit brengt lange verhuisketens teweeg, waardoor er ook gezinswoningen en starterswoningen vrijkomen. Voor een goede sociale balans in onze wijken hebben we jongeren en (jonge) gezinnen namelijk hard nodig. Zo kunnen jong en oud omzien naar elkaar, en als gevolg daarvan is er meer sociaal economische kracht in de wijken.

Tot slot bouwen we ook in Rheden honderden woningen bij om het woningtekort terug te dringen. Dit moeten dan wel woningen zijn die passen bij de vraag ofwel woningen van de juiste kwaliteit. Wij zetten in op betaalbare woningen zodat alle inwoners meer kansen krijgen. We kijken per wijk welke woningen toegevoegd moeten worden en vragen daarbij een hoge inzet op duurzaamheid.

1.2 Beleidskaders

Een Woonvisie staat niet op zichzelf. We sluiten aan bij bestaand beleid, zowel landelijk, provinciaal als (sub)regionaal. Ook binnen de gemeente zijn er verschillende beleidskaders van belang voor de Woonvisie, zoals bijvoorbeeld het coalitieakkoord 2022-2026 groener, socialer, dichterbij, maar ook tal van gemeentelijke kaders op het gebied van ruimtelijke ordening, economie, erfgoed en het sociaal domein. Voor een uitgebreide beschrijving van de beleidskaders verwijzen we naar bijlage 2. In deze paragraaf volgt een korte samenvatting.

Het nationale en provinciale woonbeleid richt zich op het versnellen van de woningbouw, op doorstroming op de woningmarkt en het betaalbaar houden van wonen. Ook hebben we te maken met de invoering van de Omgevingswet, waar de Woonvisie onder komt te vallen. In de regio Arnhem- Nijmegen hebben we een regionale Woonagenda, waarin onder andere is afgesproken dat we samen woningmarktonderzoek doen en een woningmarktmonitor bouwen. In de regio stemmen we de woningbouwopgave op elkaar af en werken we samen aan thema's als versnellen van de woningbouw, wonen met zorg en duurzaam en circulair bouwen

Lokaal kijken we naar het coalitieakkoord, waarin het bevorderen van de doorstroming, verduurzaming, voldoende levensloopgeschikte woningen, leefbaarheid in de wijken en vernieuwende woonvormen centraal staan. De structuurvisies voor de dorpen en een omgevingsvisie voor het buitengebied worden omgevormd tot een omgevingsvisie voor de hele gemeente. Dit vormt de paraplu voor het ruimtelijk beleid, waaronder wonen. En wonen raakt ook aan tal van gemeentelijke beleidskaders op vakgebieden zoals duurzaamheid, economie, erfgoed en het sociaal domein.

Bij het vormgeven van de Woonvisie hebben we rekening gehouden met al deze beleidskaders.

1.3 Wonen in de gemeente Rheden

Om vooruit te kunnen kijken en te kunnen sturen, hebben we inzicht nodig in de huidige woningmarkt, de huidige inwoners en de prognoses. Wat valt op? Waarin wijkt Rheden af van andere gemeenten? In bijlage 3 staat een uitgebreid overzicht, in deze paragraaf leest u de conclusies.

- Rheden heeft een grote goedkope huurvoorraad (sociale en particuliere huur)
- Rheden heeft relatief weinig appartementen
- Rheden heeft een relatief oude woningvoorraad met lage (onzuinige) energielabels
- De vergrijzing is al in volle gang, de ontgroening valt mee
- Het aantal kleine huishoudens neemt toe
- Rheden kent relatief veel huishoudens met lage inkomens
- De meeste verhuizingen vinden binnen de gemeente of regio plaats

1.4 Ontwikkelingen

Er is sprake van woningnood in Nederland, het klimaat verandert ongekend snel, de bevolking vergrijsst en we hebben te maken met stikstofproblematiek, de oorlog in Oekraïne, netcongestie en de gevolgen van het coronavirus. Deze ontwikkelingen, die van invloed zijn op het woonbeleid, worden in bijlage 4 uitgebreid beschreven. In deze paragraaf volgt een samenvatting.

Zowel landelijk, als in onze regio is er een groot woningtekort. De verwachting is dat dit tekort de komende jaren nog zal toenemen. Door afspraken in de Woondeal 2.0. werken we samen met Rijk, Provincie en regiogemeenten aan het versneld realiseren van woningbouw. Omdat de grootste opgave zit in betaalbare woningen zet iedere gemeente in de regio bij nieuwbouw in op 2/3 deel betaalbare woningen, koop tot € 355.000 (prijspeil 1-1-2023) en huur tot € 1.026 (prijspeil 1-1-2023) waarvan 30% sociale huur (huur tot € 808,06 prijspeil 1-1-2023). In lijn met het woningbehoefteonderzoek zetten we ons ook in voor realisatie van betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens met een maximale prijs van € 250.000.

In de nieuwe huisvestingsverordening is het (als de raad instemt) vanaf 1 januari 2024 toegestaan om bij nieuwbouw in 50% van de toewijzingen voorrang te geven aan inwoners uit de gemeente. Bij de toewijzing van de nieuwbouw voor sociale huurwoningen zetten we hier op in.

We staan in Nederland voor een enorme verduurzamingstransitie. Zo zal het verbruik van energie uit fossiele brandstoffen afgebouwd moeten worden en we moeten meer duurzame energie gaan opwekken, willen we over ongeveer 20 jaar energieneutraal zijn. Daarnaast moeten onze woningen en woonomgeving circulair en klimaatbestendig worden ingericht. Zo kunnen weersextremen worden opgevangen en vergroten we de biodiversiteit van flora en fauna.

Verder hebben we te maken met verscherpte regelgeving rondom stikstof en pfas, waardoor woningbouwprojecten vertraging oplopen. We zien oplopende rentetarieven voor hypotheek en schaarste aan bouwmaterialen waardoor deze prijzen omhoog gaan. De huizenprijzen zakken iets, maar een koopwoning wordt voor nog meer mensen onbetaalbaar door de gestegen hypotheekrente. Neem bij voorbeeld de hypotheekrente 10 jaar vast, op het laagste punt was deze 0,98%. Nu betaal je ruim 4%. Vanzelfsprekend zullen wij deze ontwikkelingen blijven volgen en waar nodig inspelen op de veranderende omstandigheden.

1.5 Thema's Woonvisie

De thema's voor deze Woonvisie zijn in september 2019 door de gemeenteraad vastgesteld in de startnotitie. De focus ligt op drie speerpunten: leefbare wijken voor alle inwoners, de bestaande woningvoorraad duurzaam en toekomstbestendig maken en het toevoegen van de juiste kwaliteit woningen. De uitwerking van de speerpunten staat in onderstaand diagram, dit is ook de themaopzet voor deze Woonvisie.



Voor bepaalde doelgroepen is het goed om in een apart, zorgvuldig proces beleid te ontwikkelen om alle partijen genoeg ruimte te geven voor hun inbreng. Dit doelgroepenbeleid maakt na vaststelling integraal deel uit van deze woonvisie. Voor arbeidsmigranten en zorgcliënten met multiproblematiek is het beleid al vastgesteld in mei 2020. In april 2023 is het Woonwagenbeleid vastgesteld. De nieuwe woonzorgvisie, waarin alle doelgroepen die zorg nodig hebben aan bod komen, is in juni 2023 vastgesteld en maakt ook deel uit van de Woonvisie.

2. Leefbare wijken voor alle inwoners

We zien in Rheden de zorgelijke ontwikkeling dat verschillen tussen sterke en kwetsbare wijken steeds groter worden. In de kwetsbare wijken wonen steeds meer mensen met hele lage inkomens en inwoners voelen zich minder veilig. Omdat wij een gemeente willen zijn waar al onze inwoners prettig kunnen wonen en leven pakken we de kwetsbaarheid aan. Waar dat nodig is zorgen we voor meer sociaal economische draagkracht van de wijken. . We werken samen met partijen aan een breed woon-zorg netwerk in de wijken (Blijfwijken/ zorgzame buurten), waardoor de samenredzaamheid wordt versterkt en mensen langer zelfstandig in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Daarnaast moet er aandacht zijn voor de fysieke leefomgeving waarbij gekeken moet worden naar een goede ruimtelijke kwaliteit in de wijk.

In onze sterk vergrijzende gemeente zorgen we voor een goede woon- en leefomgeving voor ouderen. Zo zetten we in op voldoende levensloopgeschikte woningen, met alleen nieuwbouw redden we het niet, dus er moeten ook woningen in de bestaande bouw worden aangepast. In de toekomst, als de grijze golf kleiner wordt, moeten deze woningen ook geschikt (te maken) zijn voor jongeren en kleine huishoudens. Om de zorg voor ouderen op peil te houden, willen we jonge huishoudens binden aan onze gemeente. Zo kunnen jong en oud omzien naar elkaar en komt er meer evenwicht in zorgvraag en -aanbod. Om het aanbod voor jongeren en gezinnen te vergroten zetten we met name in op doorstroming van ouderen. Dit brengt de langste verhuisketens teweeg, waardoor er ook gezinswoningen en starterswoningen vrijkomen.

2.1 Voldoende draagkracht in de wijken

We willen de draagkracht, zelfredzaamheid en veiligheid vergroten in kwetsbare wijken. Dit kan alleen als we de krachten bundelen en met bewoners en andere belanghebbenden zowel fysiek als sociaal aan de slag gaan in deze wijken. We zetten in op meer differentiatie en verduurzaming van de woningvoorraad, maar ook op het verbeteren van de leefbaarheid, veiligheid en sociale samenhang.

Samenredzaamheid onder druk

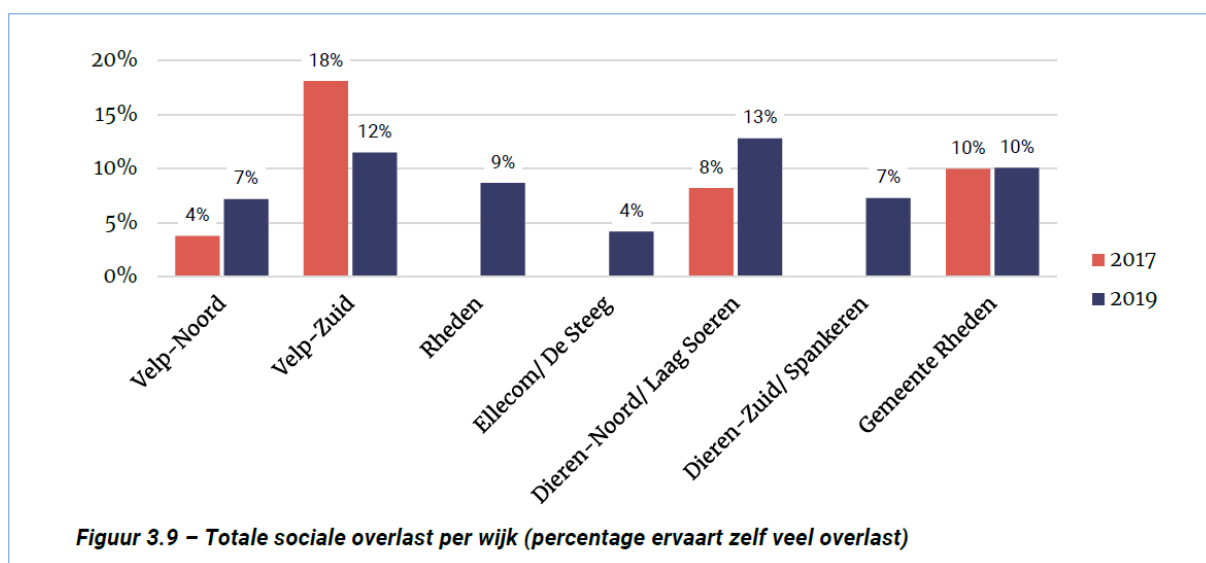
Uit het onderzoek Veerkracht in het corporatiebezit (2020) komt naar voren dat de concentratie van kwetsbare groepen in de sociale huursector sinds 2016 verder is toegenomen. Dit geldt ook voor de gemeente Rheden. Een groot aandeel van deze huurders heeft een beperkte zelfredzaamheid. Daar waar zij geconcentreerd samenwonen, staat ook de samenredzaamheid onder druk. Deze bewoners zijn druk met hun eigen problemen en hebben daardoor weinig ruimte om anderen te helpen. Ook de overlast en onveiligheid zijn vaak toegenomen in buurten met veel sociale huurwoningen. De toename van specifieke kwetsbare groepen, zoals mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, mensen met een licht verstandelijke beperking en mensen met psychiatrische problematiek speelt hierbij een rol. Tijdens de themagesprekken met stakeholders werd dit beeld herkend. Met name in de wijken met veel sociale huurwoningen, zoals Stenfert in Dieren, Rheden-West en Velp-Zuid. Dit zijn de wijken waar de leefbaarheid al onder druk staat¹. Daar zijn de goedkoopste woningen te vinden en is de mutatiegraad het hoogst. Er is een uitstroom van hogere inkomens en een instroom van kwetsbare groepen. **Onderzoek van Circusvis in de gemeente Rheden van 2021 bevestigt de aanwezigheid van deze kwetsbare wijken. In Dieren Stenfert is als eerste wijk gestart met een Integrale Wijkaanpak om binnen een generatie de kwetsbaarheid van de wijk te verminderen. De fysieke en sociale aanpak**

¹ Bron: Leefbarometer 2018, Ministerie van BZK.

moeten op elkaar aansluiten om de wijk minder kwetsbaar te maken. Wanneer de aanpak voor Dieren Stenfert loopt dan wordt ook voor de twee andere wijken een wijkaanpak gemaakt en uitgevoerd.

Veiligheidsmonitor Rheden

Uit de Veiligheidsmonitor 2019 van de gemeente Rheden komt naar voren dat de bewoners gemiddeld genomen evenveel sociale overlast ervaren als in 2017. De meeste overlast wordt ervaren door inwoners van Dieren Noord /Laag Soeren. De overlast van drugsgebruik of -handel en dronken mensen op straat is in deze wijk, ten opzichte van 2017 toegenomen. Inwoners van Velp Zuid ervaren nog steeds bovengemiddeld veel sociale overlast, maar het is wel fors afgenomen sinds 2017. Eind 2023 komt er een nieuwe veiligheidsmonitor beschikbaar.



Bron: Veiligheidsmonitor gemeente Rheden 2019.

Bijna een kwart van de inwoners heeft last van de fysieke verloederingsproblemen in de wijken. Hierbij valt te denken aan hondenpoep, rommel op straat en bekladding van muren. In Velp Zuid wordt dit het meest ervaren. Vivare is in 2023 in Velp Zuid al bezig geweest met de hervorming van de fysieke leefomgeving door sloop/ nieuwbouw en renovatie projecten. In Ellecom en De Steeg hebben inwoners het minst last van fysieke verloederingsproblemen. Gemiddeld genomen is de overlast niet toegenomen sinds 2017.

Mensen ervaren de meeste overlast van het verkeer (33%). Ze noemen te hard rijden, parkeerproblemen en agressief gedrag in het verkeer. Met name de overlast door te hard rijden is toegenomen sinds 2017. Dit thema komt terug in de Mobiliteitsvisie gemeente Rheden (2024).

Veiligheid en leefbaarheid in de wijken

Onze inzet is om de veiligheid en leefbaarheid in de wijken te behouden en waar nodig te verbeteren. Parkeeroverlast, jeugdoverlast, horeca overlast en zwerfvuil pakken we aan door de inzet van Boa's (Buitengewoon Opsporingsambtenaar). Zij spreken burgers aan en daar waar het moet wordt handhavend opgetreden. Bij grotere veiligheidsproblemen is de politie aan zet. Iedere woonplaats kent zijn eigen wijkagent(en). De jongerenwerker is er voor de jongeren, ook als zij aangesproken moeten worden op overlast gevend gedrag. En in het geval van burenruzie wordt buurtbemiddeling ingezet. Doorgaans is dit een effectieve werkwijze om als burens weer naast elkaar te kunnen leven zonder spanningen. Huiselijk

geweld, verslavingsproblematiek en psychische problematiek leiden regelmatig tot woonoverlast. Om meer grip te krijgen op de sociale problematiek in de wijken heeft de gemeente een casusregisseur veiligheid aangesteld. De casusregisseur geeft sturing aan de 'oplossing' van het proces. In het geval van zware en complexe problematiek (zorg en strafrecht) neemt het Veiligheidshuis de regie op het proces. Sinds enkele jaren is er specifiek aandacht voor ondermijning. Er is een opiumbeleid en er zijn beleidsregels rondom de Wet BIBOB in onze gemeente. We voeren integrale controles uit om ondermijning en andere misstanden tegen te gaan. In 2023 is er een integraal veiligheidsbeleid vastgesteld. In dit beleidsplan zijn er vier prioriteiten en ambities beschreven, jeugd en veiligheid, ondermijnde criminaliteit, zorg en veiligheid en digitale veiligheid.

Een steeds groter wordend thema is zorg en veiligheid. De gemeente Rheden wil dat iedereen mee kan doen in onze samenleving, maar sommige inwoners reddend dat niet en hebben passende hulp nodig. Juist deze groep komt steeds meer en vaker in beeld bij veiligheid. Het gaat hier om kwetsbare mensen die mogelijk een risico vormen voor zichzelf, de omgeving en de openbare orde en veiligheid. Om deze problematiek aan te pakken, is een intensieve samenwerking nodig tussen zorgprofessionals en veiligheidspartners.

Afhankelijk per veiligheidsthema is er een andere aanpak nodig. Bij overlastcasuïstiek is deze vaak persoonsgericht. Bij veel inbraken of branden in een wijk kiezen we juist voor een wijkgerichte aanpak. Uiteraard sluit veiligheid ook aan bij de Integrale Wijkaanpak van Stenfert in het dorp Dieren. Met deze integrale manier kan de veiligheid en leefbaarheid in een wijk verbeteren.

Wet goed verhuurderschap

De gemeente is vanaf 1 juli 2023 verantwoordelijk en vanaf 1 januari 2024 verplicht tot het inrichten van een meldpunt en krijgt de taak om te handhaven bij verhuurders die zich niet houden aan de normen voor goed verhuurderschap. Omdat bij het meldpunt meer klachten binnen kunnen komen, wordt er indien nodig meer capaciteit ingezet voor het beoordelen en aanpakken van de klachten.

Hoe krijgen we meer draagkracht in de wijken?

Met de woningcorporaties en particuliere eigenaren gaan we aan de slag om woningen in kwetsbare wijken te verbeteren en verduurzamen (warmtevisie). Hierbij zetten we in op verbetering van de openbare ruimte en groen. Daarnaast zou vergroening van eigen (voor)tuinen ook een enorme kwaliteitsimpuls geven. Dit geeft de wijk een enorme boost, waardoor mensen weer een positieve keus maken voor de wijk. We streven naar meer differentiatie in wijken door meer middeldure woningen toe te voegen in wijken met vooral sociale huur en sociale huurwoningen toe te voegen in wijken met weinig sociale huur. We maken afspraken met Vivare en Veluwonen over meer sturen op de instroom: geconcentreerde toewijzing aan kwetsbare groepen beperken en de ruimte voor toewijzing van woningen aan hogere inkomens benutten. Vivare is gestart met een pilot door woningen toe te wijzen aan mensen, die zich verplichten om een bijdrage te leveren aan de buurt. We gaan ook in overleg met zorgpartijen over de mate van extramuralisering en begeleiding en we geven ruimte aan vernieuwende vormen van geclusterd wonen voor ouderen. Hierdoor vermindert de eenzaamheid en wordt de samenredzaamheid vergroot. We moeten ervoor zorgen dat er goede zorg en ondersteuning geleverd wordt. Bewoners moeten het gevoel hebben dat er naar hen omgekeken wordt. En we werken samen met alle partijen, in de eerste plaats met de bewoners zelf, aan een goede integrale wijkaanpak. Goede ideeën van inwoners om de leefbaarheid te verbeteren in de wijken worden gestimuleerd doordat inwoners twee keer per jaar een voucher krijgen van € 7,50. Hiermee kunnen zij doelen ondersteunen van dorpsgenoten via het buurtplatform www.ikbuurtmee.nl.

2.2 Een passende woning voor jong en oud

Jonge starters hebben het moeilijk op de woningmarkt, maar we zetten niet in op het grootschalig toevoegen van specifieke starterswoningen. Hiermee breng je namelijk geen lange verhuisketens op gang. Door passende woningen voor ouderen toe te voegen, zorg je voor vrijkomende eengezinswoningen voor gezinnen, die weer woningen voor starters achterlaten. De doorstroming op de woningmarkt zorgt ervoor dat meer mensen een woning vinden, die bij hun levensfase past. Starters krijgen wel ruimte in de flexwoningen. Deze zijn vaak kleiner en minder levensloopgeschikt dan reguliere woningen maar voor starters is het een mooi begin van de wooncarrière.

Jongeren/Starters

Jonge starters, die voor het eerst de woningmarkt betreden, hebben het lastig op de krappe woningmarkt. Binnen de sociale huur heb je meettijd nodig of geluk bij de lotingwoningen, de vrije sector huur kent strenge looneisen, en dit geldt ook voor het aanvragen van een hypotheek. Toch zijn jongeren van vitaal belang voor Rheden. Zeker met de huidige en toekomstige vergrijzing van de gemeente. Uit de cijfers van Enserve blijkt dat er in 2022 ca. 8.000 starters en 7.250 doorstromers actief reageerden op sociale huurwoningen in onze gemeente. **De slaagkans neemt af voor alle doelgroepen. Opvallend is dat de meettijd van starters voor het vinden van een woning al jaren stabiel is rond de 8 jaar. Dat de meettijd van doorstromers en herstarters oploopt is logisch, omdat ze vanaf 2013 hun meettijd mee mogen nemen na verhuizing. Per jaar wordt de meettijd van doorstromers dus ca. 1 jaar langer.**

Bij de woningen die verloot worden heeft iedereen evenveel kans. Voor starters is dit ook een kans om een woning te vinden. Van het totale vrijkomende woningaanbod dient jaarlijks minimaal 15% en maximaal 30% volgens het lotingmodel te worden aangeboden door woningcorporaties.

Starters op de koopmarkt hebben het ook moeilijk. De prijzen van veel koopwoningen zijn zo hoog geworden dat ze voor starters niet te betalen zijn. In Rheden hebben we gelukkig een grote goedkope woningvoorraad: 37% heeft een WOZ waarde onder de 250.000 euro (Woningmarktmonitor regio Arnhem-Nijmegen 2022). Door in te zetten op meer doorstroming op de woningmarkt, komen er ook meer woningen in deze prijsklasse vrij. Voor starters, die niet in de sociale huur of koop terecht kunnen is meer aanbod in de middenhuur gewenst. Hier zetten we ook op in, zie paragraaf middenhuur.

Senioren

Rheden is een sterk vergrijzende gemeente, meer dan een kwart van de inwoners is boven de 65 jaar. En dit zal de komende jaren toenemen naar circa 32%. Met name de groep 75-plussers zal toenemen. **We zouden het liefst zien dat als ouderen niet passend wonen, ze doorstromen naar een voor hen geschikte woning in hun vertrouwde omgeving. Langer zelfstandig thuis wonen vraagt om een breed woon-zorgnetwerk in de wijk. Samen met bewoners, zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties gaan we dit realiseren in de Blijfwijken/zorgzame buurten. Het is in ieder geval nodig om het aantal levensloopgeschikte woningen in Rheden te vergroten. Bij nieuwbouw wordt 33% van de alle woningen (over alle projecten) een levensloopgeschikte nultredenwoning, alle appartementen moeten in ieder geval levensloopgeschikte nultredenwoning zijn. Hiervan moet ook een deel geclusterd wonen worden en een deel zorggeschikte woningen. De eengezinswoningen zijn niet levensloopgeschikt wanneer je met een trap naar de slaapkamer en badkamer moet. Met het huidige bouwbesluit zijn deze woningen met een kleine aanpassing (denk aan een traplift) wel levensloopgeschikt te maken. 100% levensloopgeschikt is daardoor niet haalbaar. Dit zijn woningen in alle prijsklassen. Daarnaast zoeken we naar mogelijkheden in de bestaande bouw: We maken afspraken met Vivare over het labelen en uitbreiden van het aantal levensloopgeschikte woningen. En we stimuleren doorstroming.** Ouderen wonen vaak in een eengezinswoning. Als zij verhuizen naar een levensloopgeschikte woning, kan een gezin doorstromen naar een eengezinswoning en komt er een starterswoning vrij voor jongeren. Dit zorgt voor lange verhuisketens waarbij veel inwoners een 'stapje' kunnen maken naar een beter passende en gewenste woning. In 2022 is de wooncoach gestart om samen met senioren te kijken wat de beste optie is, de woning aanpassen of verhuizen. De wooncoach ontzorgt en faciliteert.

Ondanks al deze maatregelen, is het tekort aan levensloopgeschikte woningen zo groot, dat doorstroming niet altijd mogelijk is. Ook willen sommige ouderen graag zo lang mogelijk blijven wonen in hun huidige woning. We hebben daarom in Rheden het project Mijn Huis Mijn Toekomst opgezet. Hierbij krijgen ouderen in een vroeg stadium advies op welke manier zij hun woning levensloopgeschikt kunnen maken. Op dit moment wordt de huidige Toekomstbestendig wonen lening onder de loep genomen en afhankelijk van wat de raad besluit komt er mogelijk in 2024 een nieuwe lening waar ouderen gebruik van kunnen maken.

Met de woningcorporaties maken we afspraken hoe de sociale huurwoningen van senioren aangepast kunnen worden als dit nodig is. En hoe we omgaan met aangepaste of geschikte woningen die vrijkomen. Dit alles draagt bij aan het waardig ouder worden en omzien naar elkaar. Daarnaast besteden we aandacht aan het aanpassen van de openbare ruimte, zoals goede bereikbaarheid, voldoende groen en rustplekken.

Naast levensloopgeschikte appartementen, zetten we ook in op andere woonvormen zoals groene, duurzame hofjeswoningen of een woonvorm met een mix van jongeren en ouderen. De samenredzaamheid wordt door dit soort concepten versterkt en de eenzaamheid wordt teruggedrongen. Senioren moeten volop kunnen meedoen in de samenleving. Daarom

bouwen wij levensloopgeschikte woningen waar mogelijk op loopafstand van voorzieningen. We beseffen dat het niet mogelijk zal zijn om alle ouderen dichtbij voorzieningen te huisvesten. Vaak spelen bepaalde sentimenten en hechting aan de woonomgeving mee. Ook in de kleinere kernen met minder aanwezige voorzieningen, zoals Laag-Soeren, De Steeg, Ellecom en Spankeren zetten wij ons daarom in voor het realiseren van levensloopgeschikte woningen.

In de woonzorgvisie gemeente Rheden 2023 is aandacht voor diverse doelgroepen waaronder senioren. Deze visie is vastgesteld en maakt integraal onderdeel uit van de Woonvisie.

Gezinnen/Doorstromers

Wij willen een vitale gemeente zijn. Juist een mix van verschillende leeftijden kan hieraan een bijdrage leveren. We richten ons dus niet alleen op jongeren en ouderen, maar ook op gezinnen. Het zou mooi zijn als we gezinnen kunnen vasthouden en aantrekken om te komen wonen in onze mooie gemeente. Dit is belangrijk voor de draagkracht voor onze voorzieningen en de draagkracht in de wijken. Wij leggen hierbij de link tussen wonen en werken. Een uitgebreidere beschrijving van onze voornemens volgt in het hoofdstuk 'verbinding wonen en werken'.

2.3 Aandacht voor studenten, arbeidsmigranten, zorgcliënten en woonwagenebewoners

Ook voor studenten, arbeidsmigranten, zorgcliënten en woonwagenebewoners willen wij een gemeente zijn waar zij graag wonen. Deze doelgroepen hebben hun eigen specifieke huisvestingsvraag, waar we aandacht aan besteden. De visie voor huisvesting van arbeidsmigranten en zorgcliënten is in mei 2020 vastgesteld. Een verdere uitwerking van het beleid voor zorgcliënten is opgenomen in de Woonzorgvisie 2023. Nieuw woonwagenebeleid is vastgesteld in 2023. En voor studenten is het beleid geactualiseerd. Er wordt onderzocht of een kleine uitbreiding voor internationale studenten mogelijk is.

Studentenhuisvesting

In onze gemeente hebben we één HBO instelling: Van Hall Larenstein (VHL) en drie MBO instellingen: Helicon, Aeres en het Astrum College. Allen zijn gevestigd in Velp. In Arnhem Presikhaaf, tegen Velp aan, zit de HAN, Hogeschool Arnhem Nijmegen. Een logisch gevolg is dus dat de meeste studentenhuisvesting in onze gemeente in Velp zit. De kamermarkt van Velp en Arnhem loopt in elkaar over. Veel studenten geven er de voorkeur aan om in Arnhem te wonen, maar er zijn ook studenten van VHL, die juist liever in Velp wonen vanwege de rust en het groen.

Bij VHL studeren ca. 2.000 studenten. Uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting, waarbij Velp ook is meegenomen, blijkt dat van de hbo studenten 41% uitwonend is. Dat zou betekenen dat er ca. 800 VHL-studenten op kamers wonen, waarvan ruim 200 internationale studenten.

Bij de MBO instellingen in Rheden studeren een kleine 1.000 studenten. Uit onderzoek komt naar voren dat ca. 20% van de MBO studenten uitwonend is. Dat zou betekenen dat er 200 MBO-studenten op kamers wonen.

Van de Rhedense studenten wonen er naar schatting ca. 1.000 studenten op kamers. Waar zij precies wonen is niet bekend. In de Lokale Monitor Studentenhuisvesting (LMS 2019) worden Arnhem en Velp als één geheel gezien. Hieruit blijkt dat er totaal in Arnhem en Velp 8.200 uitwonende studenten wonen (mbo/hbo/wo). De prognose is dat het aantal reguliere studenten de komende 8 jaar zal afnemen tot 8.000 studenten. Het aantal studiepuntmobiele

(short stay) studenten zal juist toenemen van 350 naar 470 in 2027. Het totaal aantal uitwonende studenten in Arnhem en Velp zal de komende jaren dus ongeveer gelijk blijven.

Het totale kameraanbod in Arnhem en Velp is 8.200. Hiervan worden er 600 verhuurd door de Stichting Studentenhuisvesting Arnhem-Nijmegen (SSH&) en de overige 7.600 door particulieren. VHL wil graag groeien in het aantal studenten. Daar komt een behoefte voor het huisvesten van internationale studenten uit voort. In antwoord hierop onderzoeken we waar kansen liggen voor (tijdelijke) huisvesting. Daarnaast gaan wij bekijken hoe wij het stimuleren van woning delen/ gastheerschap meer onder de aandacht kunnen krijgen bij onze inwoners.

Er zijn weinig meldingen van overlast bekend rondom studentencomplexen. Maar we hebben als gemeente ook weinig zicht op kamerverhuur aan studenten. Inwoners mogen in hun eigen woning 2 kamers verhuren zonder dat er een vergunning nodig is. Willen inwoners 3 of meer kamers verhuren dan hebben ze een kamerverhuurvergunning nodig. Deze kunnen ze aanvragen bij de gemeente. Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag wordt rekening gehouden met de gevolgen voor de woon- en leefomgeving en het karakter van de straat of wijk. Ook kan er sprake zijn van het toetsen van de eigenaar/verhuurder om zeker te weten dat deze in het verleden niet in aanraking is geweest met justitie of politie. Het doel is om ondermijnende en overlast gevende situaties te vermijden. Als woning splitsen of kamerbewoning weinig gevolgen heeft voor de leefbaarheid van de wijk en aan alle eisen voldoen, staan wij daar positief tegen over.

Met het vaststellen van de visie Huisvesting arbeidsmigranten en zorgcliënten is het de bedoeling dat we als gemeente wel gaan sturen op het aantal kamerverhuurpanden en een evenwichtige verdeling over de kernen van de gemeente. Dit geldt ook voor kamerverhuurpanden voor studenten. Dit gebeurt via de bestemmingsplannen/ omgevingsplannen.

Verder is de prijs/ kwaliteit verhouding van sommige studentencomplexen onder de maat. Deze verhuurders worden ook wel huisjesmelkers genoemd. Soms klagen studenten zelf hun huisbaas aan, omdat ze bijvoorbeeld te veel huur of borg moeten betalen. Soms echter weten studenten niet wat hun rechten zijn. Studenten verwijzen we door naar de huurcommissie om op te komen voor hun rechten.

Arbeidsmigranten

In mei 2020 is de Visie “Huisvesting Arbeidsmigranten en Zorgcliënten in balans” door de Raad vastgesteld. Op basis van de visie zijn de “Beleidsregels afwegingkader voor huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Rheden” vastgesteld.

In deze visie en beleidsregels is zowel een analyse gemaakt van de huisvesting voor arbeidsmigranten als een analyse van de huisvesting voor zorgcliënten met psychische klachten. In deze paragraaf geven we kort weer wat de analyse en de visie is met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten. Voor het volledige verhaal verwijzen wij u graag naar de visie zelf.

Goede huisvesting voor arbeidsmigranten vinden we belangrijk. We willen voorzien in aanbod van huisvesting voor 1.000 arbeidsmigranten. Dit is gebaseerd op een eerlijke verdeling in de regio. **Op dit moment hebben we 550 plekken voor arbeidsmigranten in de gemeente Rheden. Het meeste aanbod is nu te vinden in Velp. We monitoren het aanbod en letten bij nieuwe initiatieven op spreiding binnen en over de kernen, kwaliteit en beheer. De gewenste spreiding is terug te vinden in het parapluplan huisvesting arbeidsmigranten en**

zorgcliënten. Daarnaast gaan we kijken naar de mogelijkheden om het aanbod voor arbeidsmigranten uit te breiden.

Verder moet de leefbaarheid en veiligheid in panden met huisvesting voor arbeidsmigranten verbeteren. Er moet meer aandacht komen voor de kwetsbare positie van arbeidsmigranten. Dit betekent dat we ons richten op een goede prijs/kwaliteit verhouding van de huisvesting. En de koppeling tussen wonen en werk moet niet dwingend zijn of afhankelijk maken.

Ook de leefbaarheid rondom de panden moet verbeteren als er overlast wordt ervaren. Voorkomen van en optreden tegen overlast en ondermijnende activiteiten is belangrijk. Hiervoor is toezicht en handhaving essentieel. En exploitanten worden aangesproken op het onderhouden van contacten met de buurt.

Als uitwerking van de visie zijn er in 2021 beleidsregels vastgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Met het vastgestelde parapluplan arbeidsmigranten en bijzondere woonvormen kan beter worden gestuurd op nieuwe initiatieven, zowel voor arbeidsmigranten als voor zorgcliënten.

Zorgcliënten

Wij huisvesten ten opzichte van de regio en het landelijk gemiddelde veel zorgcliënten, met name voor beschermd wonen. We streven daarom naar een afname van minimaal één derde van het aantal plekken beschermd en begeleid wonen de komende 10 jaar. Dit doen we door natuurlijke afbouw en het niet toelaten van nieuwe zorgaanbieders. Een extra reden voor afbouw is dat het budget voor deze doelgroep met 40% zal afnemen de komende 10 jaar. Ook is een betere spreiding over de kernen gewenst.

Er moet aandacht zijn voor de leefbaarheid en veiligheid in en rond panden met huisvesting voor zorgcliënten. Ook zorgcliënten zijn kwetsbare inwoners. Zij verdienen goede huisvesting en goede zorg. De koppeling tussen wonen en zorg moet niet dwingend zijn of afhankelijk maken.

Ook bij huisvesting voor zorgcliënten wordt soms overlast ervaren. Zorgaanbieders worden aangesproken op het onderhouden van contacten met de buurt. Daarnaast is toezicht en handhaving nodig om overlast en ondermijnende activiteiten te voorkomen. Voor meer informatie verwijzen we naar de Visie Huisvesting Arbeidsmigranten en Zorgcliënten.

In de woonzorgvisie gemeente Rheden 2023 is het beleid voor zorgcliënten verder uitgewerkt. De gestelde doelen voor zorgcliënten zijn:

- 1. In 2030 is vraag en aanbod in balans;**
- 2. Met de woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt werken we aan een eerlijke verdeling in de regio;**
- 3. We stellen een afwegingskader vast voor nieuwe woonzorginitiatieven, waardoor we beter kunnen sturen op veerkracht in de wijk.**

Woonwagenbewoners

In juli 2018 is er door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een beleidskader vastgesteld voor de doelgroep woonwagenbewoners. Hierin wordt gesteld dat de afbouw van standplaatsen (het zogenaamde uitsterfbeleid) niet langer toegepast mag worden. Woonwagenbewoners moeten, net als andere doelgroepen, binnen afzienbare tijd kans maken op een standplaats. **In 2022 is onderzoek uitgevoerd naar de behoefte aan standplaatsen. Hier kwam een extra behoefte voor 12-13 woonwagenstandplaatsen uit. In 2023 is het woonwagenbeleid gemeente Rheden 2023 vastgesteld. Hierin staat dat we 12 extra standplaatsen gaan realiseren. Samen met de bewoners stellen we nieuwe**

toewijzingsregels op en alle eigenaren zorgen voor goed beheer van de standplaatsen. Dit woonwagenebeleid gemeente Rheden 2023 maakt onderdeel uit van deze woonvisie.

2.4 Wonen met zorg

In onze gemeente moet iedereen prettig kunnen wonen, ook als je zorg nodig hebt. In de Woonzorgvisie gemeente Rheden 2023 staat hoe we omgaan met huisvesting voor senioren, mensen met een beperking en mensen met een psychische stoornis. De grote lijn is dat er steeds meer mensen langer zelfstandig blijven wonen in de wijk en minder in zorginstellingen. Dat vraagt iets van de wijk. We zetten daarom in op blijfwijken/ zorgzame buurten, gemengde wijken met een krachtig woon- en zorgnetwerk. Uitwerking hiervan is te vinden in Woonzorgvisie gemeente Rheden 2023, die integraal deel uitmaakt van deze Woonvisie.

2.5 Samenvatting leefbare wijken voor alle inwoners

Draagkracht in de wijken

- Met de woningcorporaties en particuliere eigenaren zetten we in op onderhoud en verduurzaming van woningen. Door daarnaast in te zetten op het klimaatbestendig maken van de woonomgeving, verbeteren van de fysieke leefomgeving en gedragsverandering ten aanzien van energiegebruik, krijgen wijken een kwaliteitsimpuls.
- Meer differentiatie in wijken door meer duurdere woningen in wijken met vooral sociale huur en goedkope huurwoningen in wijken met weinig sociale huur.
- Minder eenzaamheid en meer samenredzaamheid door passende woonvormen voor ouderen (blijfwijken/zorgzame buurten).
- Minder kwetsbare wijken door sturen op instroom door woningcorporaties. Samen met bewoners en andere partijen werken aan een integrale wijkaanpak, waardoor de leefbaarheid verbetert.

Een passende woning voor jong en oud

- We zetten in op doorstroming van senioren naar passende woningen. Hiervoor zetten we de wooncoach in.
- Om het aanbod voor senioren te vergroten stellen we bij nieuwbouwwoningen de eis dat alle appartementen levensloopgeschikte nultreden woningen moeten zijn.
- We realiseren tenminste één project met een vernieuwende woonvorm voor senioren in deze woonvisieperiode.
- Wij zetten ons ervoor in om in alle kernen, ook in de kleinere kernen van de gemeente, levensloopgeschikte woningen te realiseren, een deel hiervan is geclusterd en een deel zorggeschikt.
- Door met name levensloopgeschikte woningen te bouwen, komen door middel van doorstroming ook woningen vrij voor gezinnen en starters.
- We maken prestatieafspraken met Vivare en Veluwonen om geschikte woningen voor senioren ook aan deze doelgroep toe te wijzen. En we maken afspraken hoe we omgaan met aangepaste woningen, die vrijkomen.
- Met woningcorporaties maken we prestatieafspraken om de slaagkansen van starters te verbeteren door een pilot binnen het lokaal maatwerk op te zetten.
- Aanpassen van de openbare ruimte, goede bereikbaarheid, voldoende groen en rust en ontmoetingsplekken.

Studenten, arbeidsmigranten, zorgcliënten, woonwagenbewoners

- We gaan onderzoeken waar kansen liggen om studentenkamers toe te voegen in overleg met VHL. Dit onderzoeken we voor de korte en langere termijn. Daarnaast gaan wij onderzoeken hoe wij het stimuleren van woning-delen/gastheerschap meer onder de aandacht kunnen krijgen bij onze inwoners. We trekken hierin als gemeente samen op met de opleidingsinstituten en woningcorporaties.
- We huisvesten maximaal 1.000 arbeidsmigranten. Een betere spreiding over de dorpen is gewenst. En een beter leefklimaat in en rond de woonpanden. We onderzoeken de mogelijkheden voor uitbreiding van het aanbod.
- We zetten in op het verkleinen van het aanbod begeleid en beschermd wonen de komende jaren met één derde, zodat deze meer in lijn komt met onze opgave. Zowel in samenwerking met partners als door toezicht en handhaving brengen we overlast van deze doelgroepen terug.
- Wij ondersteunen mantelzorgers door mogelijkheden te bieden voor het plaatsen van mantelzorgwoningen of het aanvragen van een mantelzorgurgentieverklaring.

3. Bestaande woningvoorraad duurzaam en toekomstbestendig

We staan in Nederland voor de grote opgave van de energietransitie. Het verbruik van energie uit fossiele brandstoffen zal volledig worden afgebouwd en we moeten meer duurzame energie gaan opwekken. Ook moeten we onze woningen en wijken aanpassen om weersextremen op te kunnen vangen en de biodiversiteit te vergroten. We willen circulair bouwen stimuleren, net zoals duurzame mobiliteit. Dit vraagt om een integrale aanpak, waarbij partijen samenwerken en per wijk ook de fysieke en sociale problematiek wordt aangepakt. Dit is een enorme uitdaging, die we samen aan willen gaan.

Een toekomstbestendige woningvoorraad betekent ook dat we helpen om de woningvoorraad geschikt te maken voor de groeiende groep ouderen, die zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen blijven wonen. En we willen een betaalbare woningvoorraad waardoor mensen ook in de komende jaren hun woonlasten kunnen blijven betalen en niet in de schulden komen.

Burgerakkoord en Duurzaamheidsagenda

In 2022 hebben duizend inwoners van de gemeente Rheden in het Burgerberaad hard gewerkt aan het Burgerakkoord. Inwoners dachten na over de vraag: Hoe wordt Rheden voor 2040 CO2 neutraal? In het akkoord zijn voorstellen voor verduurzaming opgenomen, waar wij als gemeente en partners mee aan de slag gaan. In verschillende werkplaatsen zijn de deelnemers druk geweest met het uitwerken van de ideeën tot concrete voorstellen en beslispunten. Deze voorstellen zijn tijdens de Burgerraad gepresenteerd. Vervolgens hebben alle deelnemers aan de Burgertop op de beslispunten gestemd. Dat heeft geresulteerd in het Burgerakkoord, een document vol voorstellen en actiepunten. Zo hebben de inwoners onder andere gestemd voor initiatieven om inwoners te helpen bij het verduurzamen van de woning, het verminderen van hun CO2-voetafdruk en consuminderen en die voorlichting moeten geven op verschillende vlakken. Er wordt gekeken naar wijkgerichte energie-oplossingen en de gemeente zou het groenbeheer moeten aanpassen. Het zijn maar enkele van de punten die zijn opgenomen in het akkoord. Alle actiepunten en het volledige Burgerakkoord zijn terug te vinden op www.g1000rheden.nl.

Op dit moment werken we samen met onze inwoners aan de vertaling van het burgerakkoord in een zogeheten 'duurzaamheidsagenda' voor Rheden.

3.1 Verduurzaming van de woningvoorraad

Bij duurzaam wonen denken de meesten van ons aan energie besparen en opwekken: isoleren, van het aardgas af en zonnepanelen op je dak. Dit is heel belangrijk en hier willen we ook vol op inzetten, want het energieverbruik vanuit de woningen is de helft van het totale energieverbruik in Rheden. Een flinke besparing op dit verbruik draagt zeker bij aan het tegengaan van klimaatverandering. Maar duurzaamheid is zo veel meer dan energie. Circulariteit, natuurinclusief bouwen, klimaatbestendigheid en duurzame mobiliteit zijn minstens zo belangrijke pijlers als het energievraagstuk. Daarnaast kijken we eerst naar renovatie en daarna pas naar sloop/ nieuwbouw. In de meeste gevallen is renovatie beter voor het klimaat en het milieu dan slopen. De bouwsector heeft een enorme impact op onze natuurlijke omgeving en is verantwoordelijk voor een groot aandeel van de jaarlijkse CO2- en broeikasgasuitstoot. Ook de veroorzaakte afvalstroom en het gebruik van schaarse grondstoffen binnen de sector zijn aanzienlijk.

Deze vijf duurzaamheidspijlers zetten we de komende jaren in bij nieuwbouw, maar waar mogelijk ook bij verbouw of grootschalige renovaties. Vaak is een verhuizing hét moment om

de woning te gaan verduurzamen. Inwoners en partners nemen we mee in onze ambities om al die woningen straks energieneutraal, circulair, klimaatbestendig, natuurinclusief en met aandacht voor duurzame mobiliteit (fiets, openbaar vervoer en elektrisch laden) te hebben, ofwel, klaar voor de toekomst! We gaan dit realiseren met een mix aan instrumenten. Hierbij valt te denken aan voorbeeldprojecten, leningen, prestatieafspraken met de woningcorporaties conceptueel/ industrieel bouwen en kwaliteitscriteria bij nieuwbouw. Voor de vele monumentale panden die Rheden rijk is hebben we het project Maatwerk voor Monumenten, waarmee we met inwoners deze panden verantwoord willen verduurzamen.

Energiebesparing en –opwekking

Op energiegebied staan we aan de vooravond van grote veranderingen. Als we in 2040 energie- of CO2-neutraal willen zijn dan moeten we alle zeilen bijzetten! Om het fraaie landschap zo veel mogelijk te ontzien, helemaal lijkt onmogelijk, zullen we extra moeten inzetten op het zo zuinig mogelijk maken van onze woningen en onze daken maximaal moeten inzetten voor zonne-energie.

Concreet

- We gaan maximaal inzetten op zon op dak en op andere locaties in onze kernen (zoals parkeerplaatsen).
- **We onderzoeken en informeren inwoners over aantrekkelijke leningen en subsidies die beschikbaar zijn voor de verduurzaming van de woningen.**
- We maken in de prestatieafspraken met woningcorporaties concrete afspraken over het verduurzamen van het woningbezit.
- We starten met de eerste wijken van het aardgas af te halen (Transitievisie Warmte). Uit onderzoek zijn er vier wijken kansrijk. Er wordt gestart met Dieren-West. Samen met inwoners en andere stakeholders werken wij aan een zogenaamd Wijk Uitvoerings Plan (WUP). In het WUP komt straks te staan welke woningen en straten in een buurt echt geschikt zijn en met welke techniek de stap naar aardgasvrij gezet wordt.
- We besteden extra aandacht aan bewustwording van inwoners ten aanzien van energieverbruik.
- We zetten in op doorstroming op de woningmarkt: Een verhuizing is hét moment waarop mensen ervoor kiezen om te gaan verbouwen en verduurzamen.

Natuurinclusief

De achteruitgang van de flora en fauna is naast de klimaatopgave een grote bedreiging voor het leven op aarde. De wereld kan niet zonder biodiversiteit. We zijn ons bewust van de diversiteit van planten en diersoorten die in Nederland voorkomen. Als groene gemeente leven we in Rheden dicht bij grote natuurgebieden zoals de Veluwe en de IJssel met haar uiterwaarden (beide N2000). Soorten en natuurgebieden zorgen bijvoorbeeld voor de productie van zuurstof, afbraak van dode dieren en planten, bestuiving van planten (waaronder landbouwgewassen), waterzuivering en het beheersen van plagen. Biodiversiteit betekent voor de mens voedsel, bouw materiaal, brandstof (hout), grondstoffen voor kleding (zoals katoen) en medicijnen.

Concreet

- **We vragen bij nieuwbouw om maatregelen te nemen in verband met de aanwezigheid van bedreigde of beschermde soorten die de lokale biodiversiteit verhogen. In de Beleidsnota Biodiversiteitsplan 2022-2032 en het soortenmanagementplan wordt hier verder op ingegaan.**

- Bij werkzaamheden aan bestaande bebouwing houden we rekening met aanwezigheid van eventuele beschermde soorten en motiveren wij het plaatsen van biodiversiteit verhogende maatregelen zoals het plaatsen van inbouwkasten voor vogels en vleermuizen in de gevel.

Klimaatbestendig

Klimaatbestendig wonen is wonen zonder risico op waterschade of wateroverlast bij hevige regenval en beperkte risico's op hittestress tijdens warme zomerdagen. Klimaatbestendig wonen is wonen in een omgeving waar groen tegen een stootje kan bij droogte en waar regenwater maximaal kan infiltreren in de bodem en zo verdroging tegengaat. In 2023 is het Watertakenplan Olburgen 2023-2027 door de gemeente opgesteld, wij sluiten aan bij de principes uit dit plan in deze woonvisie.

Concreet

- We streven naar meer groen en minder bestrating in de openbare ruimte en op particulier terrein. Bij herinrichtingen in de openbare ruimte wordt 10% minder verharding toegepast ten opzichte van de situatie voor de herinrichting.
- Het streven is om 2/3 van het tuinoppervlak te benutten voor groen
- Bij nieuwbouw of herstructurering van wijken ontwerpen we bewust grootschalige aaneengesloten 'groen-blauwe structuren' en buffers ten behoeve van waterberging, verkoeling, biodiversiteit en ontmoeting;
- We zijn zuinig op de bestaande groene ruimte in wijken, ook bij kleine omvang, en nemen de huidige aanpak ten aanzien van 'snippergroen' in heroverweging;
- Bij nieuwbouw willen we zo min mogelijk (nieuwe) bestrating in de buitenruimte en dient het hemelwater zoveel mogelijk op eigen perceel in de bodem worden opgevangen. In 2022 is de gemeentelijke hemelwaterverordening gewijzigd. De waterbergingseis voor nieuwe bouwwerken en verhardingen is verhoogd van 20 tot 60 mm. Dit geldt in de gebieden waar het water in de bodem kan en mag infiltreren.
- We streven naar de toepassing van de vuistregel 3-30-300 om gezondheid en welzijn in onze bebouwde omgeving met stadsgroen te bevorderen, 3 bomen, 30% bladerdak, 300 meter tot een groene koelteplek.
- Daken en gevels kunnen 'groen' gemaakt worden. om een bijdrage te leveren om de woning koel te houden in de zomer.
- We nemen hittebestendigheid mee in nieuwbouwplannen (zonwering, dakoverstek, hoeveelheid glas, aard en kleurstelling van gebruik materialen, beplanting, creëren van schaduw etc.).
- Nieuwbouw initiatieven houden rekening met water en bodem sturende locaties evenals klimaat adaptief bouwen. Daarvoor is een klimaat atlas voor te raadplegen namelijk; www.weetvanwater.nl
- We nemen klimaatbestendigheid mee in de jaarlijkse prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties.
- Als richtlijn voor nieuwbouwen projecten geven wij mee, de landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving. De maatlat maakt duidelijk hoe klimaatadaptief bouwen eruitziet. Het instrument beschrijft doelen en prestatie-eisen, en geeft richtlijnen voor de thema's wateroverlast, droogte, hitte, biodiversiteit, bodemdaling en gevolgbeperking overstromingen. De maatlat schrijft geen specifieke maatregelen voor. Daardoor blijft er lokaal ruimte voor maatwerk en krijgen innovatieve en slimme oplossingen alle ruimte.

Circulair en conceptueel bouwen

We (ver)bouwen in Rheden met respect voor grondstoffen. Grondstoffen die wereldwijd steeds schaarser worden. We volgen de regionale afspraken uit de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen. De gemeenten in de regio spannen zich in om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen industrieel te laten bouwen. En om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken. Ook onderzoeken we de mogelijkheden van conceptbouw. Industrieel kan ook zijn conceptueel, modulair of prefab.

Binnen aanbestedingen zetten we in op het verbeteren van de milieuprestatie tot minimaal een Milieuprestatie Gebouwen (MPG-norm) van 0,5.

Duurzame mobiliteit

Een van de speerpunten van de gemeente Rheden is een verdere verduurzaming mobiliteit. We reizen alleen als het echt nodig is en als we het doen, zo schoon mogelijk. Bij voorkeur te voet, met de fiets of openbaar vervoer. Daar waar we met de auto gaan doen we dit in de toekomst op basis van groene energie. Bezit is geen vanzelfsprekendheid meer, we stimuleren het delen van mobiliteit. In onze gemeente wordt er nog maar weinig gebruik gemaakt van deel mobiliteit. Daar waar er landelijk al 57 per 100.000 inwoners gebruik maken van deelmobiliteit is dat in onze gemeente pas voor 7 per 100.000 inwoners het geval. Rheden is voor een dorpsgemeente goed per trein te bereiken met maar liefst drie stations in de gemeente, waaronder zelfs een Intercity-halte. In onze gemeente zijn 14 op de 1.000 auto's een elektrische auto. Bij het ontwikkelen van nieuwe woningen, maar ook waar mogelijk bij verbouw of grootschalige renovaties willen we uitgaan van het STOMP² principe. Dit wordt nog verankerd in de Omgevingsvisie van de gemeente Rheden.

Concreet:

- We vragen bouwpartijen en woningcorporaties rekening te houden met oplaadmogelijkheden voor elektrisch rijden.
- We vragen bouwpartijen en woningcorporaties rekening te houden met een fietsvriendelijke inrichting van woningen en wijken.
- We vragen bouwpartijen en woningcorporaties rekening te houden met duurzame mobiliteit met als uitgangspunt het STOMP principe.
- We vragen aandacht voor toegankelijke en groene routes naar de voorziening in de wijken.

Het uitgangspunt voor het duurzaamheidsbeleid is het klimaatbeleid en programma van Rheden, dat begin 2019 is vastgesteld. Er wordt gewerkt aan een duurzaamheidsagenda. Deze agenda is gericht op het burgerakkoord uit 2022.

3.2 Levensloopgeschied maken van woningen

Om de grote groep ouderen in onze gemeente nu en in de toekomst passend te kunnen huisvesten, moeten er heel veel levensloopgeschikte woningen bij komen. Met alleen nieuwbouwwoningen gaan we het tekort niet oplossen, ook veel woningen in de bestaande woningvoorraad moeten worden aangepast. Als gemeente denken we hier graag over mee met inwoners.

Een levensloopgeschikte woning is goed toegankelijk, ook met een rollator. In de Woonzorgvisie gemeente Rheden 2023 hebben we de definitie voor een levensloopgeschikte woning aangescherpt, zodat een deel van de nieuwbouwwoningen écht levensloopgeschikt wordt. We noemen dit levensloopgeschikte nultredenwoningen.

² STOMP staat voor Stappen, Trappen, OV, MaaS (deelmobiliteit) en Privé-auto. Bij het STOMP-principe geven we de S de meeste prioriteit, gevolgd door de T, de O, de M en dan pas de P.

Tot 2030 is er een tekort van ca. 2.000 levensloopgeschikte woningen. In de Woonzorgvisie is beschreven hoe we dit tekort willen terugdringen.

Nieuwbouw

Van de nieuwbouw is 13% een geclusterde woonvorm, ook voor mensen met beginnende dementieklachten (4%). Bij voorkeur zijn dit levensloopgeschikte nultredenwoningen. Dit betekent dat we in alle kernen inzetten op het toevoegen van levensloopgeschikte nultreden appartementen of levensloopgeschikte grondgebonden woningen.

Aanpassen woningen particuliere eigenaren

Als doorstroming niet mogelijk of wenselijk is, stimuleren wij oudere particuliere eigenaren om hun woningen vroegtijdig aan te passen. Vrijwilligers van Stichting Stoer maken een inventarisatie van mogelijke aanpassingen. Hierbij kan gedacht worden aan het verlagen van drempels, beugels bij toilet en douche, een verhoogde toiletpot, het aanleggen van een intercom etc. **Op dit moment wordt de huidige Toekomstbestendig wonen lening onder de loep genomen en afhankelijk van wat de raad besluit komt er mogelijk in 2024 een nieuwe lening waar ook ouderen gebruik van kunnen maken.** Hiermee kunnen zij makkelijker en goedkoper geld lenen om aanpassingen in hun woning te bekostigen.

Aanpassen sociale huurwoningen

Samen met Vivare en Veluwonen zetten we in op het vergroten van het aanbod levensloopgeschikte sociale huurwoningen. Om overzicht te krijgen hebben we vraag en aanbod in beeld gebracht en bepaald hoeveel woningen aangepast of toegevoegd moeten worden. Dit is terug te vinden in de woonzorgvisie gemeente Rheden 2023.

Ook kijken we naar de toegankelijkheid van appartementencomplexen en de ruimte voor scootmobielen. Omdat we niet willen dat aanpassingen bij vertrek van een huurder ongebruikt blijven of eruit gesloopt worden, hebben we afspraken gemaakt met Vivare hoe we hier goed mee om kunnen gaan. Ouderen met een verhuisindicatie voor een levensloopgeschikte sociale huurwoning kunnen soms moeilijk een passende woning vinden. Samen met Vivare onderzoeken we hoe dit komt en nemen we maatregelen om dit te verbeteren.

3.3 Integrale wijkvernieuwing

In de meest kwetsbare wijken in onze gemeente zetten we in op integrale wijkvernieuwing. Samen met bewoners en andere stakeholders maken we plannen voor zowel fysieke als sociale maatregelen. Zo worden de wijken duurzaam en veilig, een prettige plek om te wonen, een thuis voor velen.

Afronden wijkvernieuwing Velp Zuid

Met Vivare zijn meerjarige afspraken gemaakt over de herstructurering van Velp Zuid. Door de herstructurering zijn er minder kleine goedkope woningen in de wijk gekomen en meer grotere, wat duurdere sociale huurwoningen. Er is een flinke kwaliteitsslag gemaakt. Woningen worden bij deze aanpak ook zo goed mogelijk verduurzaamd. Door meer differentiatie in woningtypen en prijsklassen, vergroening en verduurzaming, ontstaat een toekomstbestendige wijk. Op sociaal vlak willen we nog onderzoeken wat er al gebeurd in de wijk en hoe de leefbaarheid in de wijk Velp Zuid verbeterd kan worden.

Integrale wijkvernieuwing Rheden en Dieren

Gemeente, Vivare en HVR zijn gezamenlijk en aangevuld met andere stakeholders in gesprek over een toekomstvisie op de wijken waar Vivare bezit heeft. Deze toekomstvisie moet leiden tot een integrale wijkaanpak. Hierbij wordt niet alleen naar verbetering van de woningen en openbare ruimte gekeken, maar ook naar verbetering van de sociale cohesie in een wijk, de zelfredzaamheid, de samenredzaamheid en de leefbaarheid. Per wijk onderzoeken we wat de drager moet zijn voor de integrale wijkaanpak, afhankelijk van de drijfveren van de bewoners. Waar mogelijk willen we dit combineren met de aanpak Blijfwijken/ zorgzame buurten. In de Woondeal³ is afgesproken dat de gemeente Rheden zal deelnemen aan de samenwerkingstafel met Arnhem en Nijmegen over stadsvernieuwing 3.0. Dit is een pilot in Arnhem om op een vernieuwende manier te komen tot een integrale wijkaanpak in Arnhem Oost. Deze kennis gebruiken we om de komende jaren ook een goede integrale wijkaanpak in Rheden en Dieren van de grond te krijgen.

Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Een goede ruimtelijke kwaliteit is belangrijk voor een gezondere leefomgeving om gezond in te wonen met een prettig binnenklimaat en vrij van schadelijke stoffen. Dit thema is nauw verbonden met andere thema's van de 'woningvoorraad duurzaam en toekomstbestendig'. Een groene omgeving in of nabij een wijk draagt bij aan het welzijn en 'positieve gezondheid' van mensen. Mensen voelen zich gezonder, hebben aantoonbaar minder stress en komen minder vaak bij de huisarts. Niet alleen vanwege frisse lucht, maar ook door de positieve werking van natuur. Extreme, langdurige hitte vermindert het functioneren van mensen en kan schadelijk zijn voor de gezondheid. Behoud van cultureel erfgoed draagt ook bij aan een goede omgevingskwaliteit. Bij wijkvernieuwing vinden wij het belangrijk dat het borgen van de ruimtelijke kwaliteit (waaronder cultureel erfgoed en openbare ruimte) wordt meegenomen door alle betrokken partijen in hun projectplannen.

3.4 Bestaande woningvoorraad betaalbaar

De betaalbaarheid van het wonen staat onder druk. Huur- en koopprijzen zijn hoog en de energiekosten nemen toe. De betaalbaarheid van het wonen in Rheden volgt de landelijke trend. De woonquote blijft de afgelopen jaren vrij stabiel, zowel voor huishoudens in corporatiewoningen als voor huurders van particuliere huurwoningen. We streven ernaar dat de woonquote niet toeneemt.

De woonquote geeft aan welk deel van het netto besteedbaar inkomen een huishouden uitgeeft aan de netto woonlasten. De netto woonlasten bestaan uit kale huur, water, energie en heffingen.

Woonquote huurders in Rheden		2018		2019		2020		2021
	Rheden	Nederland	Rheden	Nederland	Rheden	Nederland	Rheden	Nederland
corporatiewoningen	32,1%	32,3%	32,1%	32,3%	30,1%	30,5%	33,7%	31,9%
particuliere huurwoningen	37%	37%	-	-	36,7%	37,2%		

Bron: Lokale Monitor Wonen (sept 2023).

³ De Woondeal bestaat uit afspraken tussen het rijk, de provincie en de regio Arnhem-Nijmegen om de woningmarkt in de regio Arnhem-Nijmegen structureel te verbeteren, maart 2020.

Corporatiewoningen

In 2022 zijn de woonlasten van veel huurders flink gestegen vanwege de oplopende energiekosten. Omdat corporaties de woonquotes het liefst niet zien toenemen, hebben ze de afgelopen jaren een inflatievolgende huurverhoging doorgevoerd. Gezien de uitzonderlijk hoge inflatie is de jaarlijkse huurverhoging niet langer gekoppeld aan de inflatie. Voor de periode 2023, 2024 en 2025 kent de huursom, conform de Nationale Prestatieafspraken, een maximale stijging die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling minus 0,5 procentpunt. Hiermee dragen de woningcorporaties bij aan de koopkracht voor onze inwoners.

De lokale heffingen voor huurders: afvalstoffenheffing en rioolheffing zijn in Rheden iets hoger (€ 374 prijspeil 2020) dan het gemiddelde in Nederland (€ 363 prijspeil 2020)⁴. Ook de kosten voor energie en water zijn voor huurders van corporatiewoningen in Rheden (€ 127 p. mnd.) hoger dan gemiddeld in Nederland (€ 118 p. mnd)⁵. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de oudere woningvoorraad in Rheden.

Ook zullen huishoudens, die veel gas verbruiken meer belasting gaan betalen dan huishoudens die voornamelijk elektriciteit gebruiken. Als we de woonquote tenminste gelijk willen houden zullen we dus in ieder geval moeten streven naar minder energieverbruik. Hier zetten we samen met de corporaties op in.

Daarnaast zien we in Rheden bovengemiddeld veel mensen met een betaalrisico. Een huishouden heeft een betaalrisico indien het netto besteedbaar huishoudinkomen niet voldoende is om de basisuitgaven volgens het Nibud te kunnen betalen. Bijna de helft van de Nederlandse huishoudens wordt als financieel kwetsbaar gezien met een risico om op termijn betalingsachterstanden op te lopen. Om mensen te helpen geen schulden op te bouwen, hebben Vivare, Veluwonen, nutsvoorzieningen, zorgverzekeraars en Gemeente in 2019 een convenant Vroegsignalering ondertekend. We zetten de komende jaren in op het signaleren van betalingsachterstanden in een vroeg stadium, waardoor er snel afspraken kunnen worden gemaakt en schulden niet verder oplopen.

Particuliere huurwoningen

Huurders van particuliere huurwoningen betalen gemiddeld 36,5% van hun inkomen aan woonlasten. Zij hebben gemiddeld genomen hogere inkomens dan huishoudens in de corporatiesector, maar de huren in de particuliere huursector zijn gemiddeld genomen fors hoger: ca. €200 euro meer per maand. Ook betalen zij gemiddeld iets meer voor water en energie. De lokale heffingen zijn vergelijkbaar (LMW). Particuliere huurwoningen zijn er zowel in het sociale huursegment (tot de liberalisatiegrens) als in het vrije sector segment (vanaf de liberalisatiegrens). Als woningen een huurprijs onder de liberalisatiegrens hebben wordt de maximale huur bepaald door het Woning Waarderingsstelsel (WWS). Ook wordt er een maximum gesteld aan de jaarlijkse huurverhoging. Is de huurprijs boven de liberalisatiegrens dan zijn particuliere verhuurders niet gebonden aan landelijke regelgeving over maximale huurprijzen of huurverhogingen. Deze worden in overleg tussen huurder en verhuurder vastgelegd in het huurcontract. In Rheden heeft 51% van de particuliere huursector een huur in het sociale huursegment, 25% van de woningen wordt verhuurd in de vrije sector en van 24% is het onbekend in welke prijsklasse de woningen worden verhuurd (LMW).

In de particuliere huursector is minder kans op een betaalrisico, omdat verhuurders vaak forse eisen stellen aan het inkomen van de nieuwe huurder. Het inkomen moet gemiddeld genomen 4x de bruto maandhuur zijn. Dat betekent bij een huur van € 800 euro per maand,

⁴ Onderzoek Eigen Huis 2020.

⁵ Lokale Monitor Wonen 2019 (LMW).

een inkomen van € 3.200 per maand. Dit ligt boven het modale inkomen in Nederland van € 3.000 (prijspeil 2020). De meerderheid van de Nederlandse huishoudens komt dus niet in aanmerking voor een particuliere huurwoning boven de liberalisatiegrens. Verhuurders vragen dit inkomen, zodat ze meer zekerheid hebben dat de huur wordt betaald. Ondanks de hogere woonquote, houden mensen door hun hogere inkomens meer geld over voor andere uitgaven. Hierdoor is het betaalrisico kleiner dan in de sociale huursector.

Om de woonquote ook in de particuliere huursector niet te laten stijgen, is het van belang dat verhuurders investeren in maatregelen voor energiebesparing. Hier zetten we als gemeente op in. We onderzoeken welke instrumenten we hiervoor het beste in kunnen zetten. Het project Vroegsignalering richt zich overigens ook op huishoudens in de particuliere huursector en de koopsector. Mochten zij betalingsachterstanden hebben, dan worden ook zij geholpen.

Per 2024 gaat het woningwaarderingssysteem ook gelden voor huurwoningen met een maximale huur tot € 1.100,-. Het voornemen is dat de regulering vanaf 1 januari 2024 ingaat (Wet Betaalbare huur).

Koopwoningen

De woningmarkt is grillig. Voor een gemiddelde woning werd in 2022 ruim € 400.000,- betaald. Dit is veel geld, zeker voor starters. In 2023 is het mogelijk bij woningen met een aankoopbedrag van maximaal € 405.000,- gebruik te kunnen maken van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Wil je ook nog energiebesparende maatregelen treffen kun je zelfs lenen tot € 429.300,-. Met de NHG krijg je korting op de hypotheek en loop je minder financiële risico's.

De woonquote van huishoudens in koopwoningen ligt gemiddeld genomen lager dan bij huurwoningen. Dat de woonquote voor koopwoningen de afgelopen jaren is afgenomen heeft te maken met de lage rentestand en het feit dat er steeds meer wordt afgelost op de hypotheek. De lokale heffingen voor kopers zijn ozb, afvalstoffenheffing en rioolheffing. Gemiddeld genomen zijn deze heffingen in Rheden voor kopers vrij laag ten opzichte van het gemiddelde in Nederland. Kopers hebben er natuurlijk ook financieel voordeel van als zij op energie besparen of het zelf opwekken. Dit stimuleren wij als gemeente. Mochten kopers toch betalingsproblemen krijgen dan is het project Vroegsignalering er ook voor hen.

3.5 Samenvatting bestaande woningvoorraad duurzaam en toekomstbestendig

Verduurzamen van de woningvoorraad

- We zetten maximaal in op energiebesparing en –opwekking door isoleren van woningen en het plaatsen van zonnepanelen op daken te stimuleren. En we starten met het aardgasvrij maken van wijken.
- We zetten bij nieuwbouw en verbouw in op natuurinclusief bouwen voor meer biodiversiteit.
- Bij nieuwbouw en in de prestatieafspraken met corporaties vragen we aandacht voor het klimaatbestendig maken van woningen en woonomgeving tegen de negatieve effecten van klimaatverandering (te nat, te warm, te droog).
- We zetten in op meer circulair en conceptueel bouwen: herbruikbaarheid van materialen en grondstoffen wordt dan ook een sleutelbegrip bij alle bouwplannen en aanbestedingen.
- We vragen bouwpartijen en woningcorporaties rekening te houden met duurzame mobiliteit: gebruik van fiets, openbaar vervoer en elektrische auto's.

Levensloopgeschied maken van woningen

- 33% van de nieuwbouw moet een levensloopgeschikte nultredenwoning worden (zie Woonzorgvisie 2023 gemeente Rheden).
- We maken afspraken met de woningcorporaties om voldoende aanbod te creëren van levensloopgeschikte woningen.
- Als senioren niet willen of kunnen doorstromen naar een passende woning, helpen we particuliere eigenaren om hun woning levensloopgeschikt te maken.
- In afspraken met Vivare leggen we vast hoe we omgaan met aangepaste woningen.

Integrale wijkvernieuwing en ruimtelijke kwaliteit

- Samen met Vivare gaan we verder met de wijkvernieuwing van Velp Zuid, waarbij verduurzaming voorop staat.
- We maken plannen voor integrale wijkvernieuwing in Rheden en Dieren, waarbij fysieke maatregelen worden gekoppeld aan sociale maatregelen.
- Bij wijkvernieuwing vinden wij het belangrijk dat het borgen van de ruimtelijke kwaliteit wordt meegenomen door alle betrokken partijen in hun projectplannen.

Bestaande woningvoorraad betaalbaar

- In de sociale huursector zetten we samen met woningcorporaties in op het gelijk houden van de woonquote.
- Ook bij de particuliere huursector en koopsector stimuleren we eigenaren om woningen te verduurzamen waardoor de energielasten omlaag gaan.
- Om schulden te voorkomen zetten we in op het signaleren van betaalachterstanden in een vroeg stadium.

4. Toevoegen van de juiste kwaliteit woningen

Er is een groot woningtekort in Nederland. Wij willen in Rheden graag meebouwen om het tekort terug te dringen. Uit het regionale woningmarktonderzoek komt een bouwopgave van 1675 woningen tot 2030 waaraan we als college zoveel mogelijk invulling willen geven. De ondergrens blijft 810, zoals in de woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen, maar we zetten in op de aantallen conform woningbehoefte, met inachtneming van leefbaarheid in de wijken.

Ook daarna is er nog een flinke opgave. Daarbij letten we niet alleen op de aantallen, maar zeker ook op de kwaliteit die we toevoegen. We zetten daarbij ook in op vernieuwende woonvormen en verbinding tussen werk en wonen. We moeten wel voor ogen houden dat we kunnen sturen op de nieuwbouw, maar dat het om vrij kleine aantallen gaat. Het effect op de totale Rhedense woningmarkt is daardoor niet zo groot. Het bouwen in tijden van crisis (anticyclisch bouwen) heeft een positief effect op de economische situatie in Nederland en bij het terugdringen van het woningtekort.

4.1 Nieuwbouwopgave

Op onze planningslijst staan voldoende woningen om te voldoen aan de afspraken uit de woondeal tot 2030, maar er is nog ruimte voor nieuwe initiatieven en projecten (ook na 2030). De ervaring leert dat overcapaciteit noodzakelijk is om uiteindelijk het gewenste aantal woningen te realiseren. Er moet wel een goede balans zijn tussen het aantal “harde” plannen waarvoor het bestemmingsplan reeds is vastgesteld en het aantal “zachte” plannen waarvoor de planvorming nog plaatsvindt. Dit geeft flexibiliteit om bij te kunnen sturen als het nodig is. Met de regionale woningmarktmonitor brengen we jaarlijks vraag en aanbod in beeld, zodat snel duidelijk wordt of er bijgestuurd moet worden.

Om versnelling van de woningbouw voor elkaar te krijgen richten de regio en de provincie een Versnellingstafel op, die gefaciliteerd wordt door het Rijk. Het versnellen van de woningbouw, de versnellingslocaties en het bespreken van de plancapaciteit zijn een vast onderdeel van de agenda. Aan de versnellingstafel bespreken overheden, corporaties en marktpartijen obstakels die versnelling in de weg staan met als doel deze weg te nemen.

Woningbouwstrategie

Lokaal hebben wij een uitvoeringsstrategie woningbouw opgesteld. Specifiek voor de gemeente Rheden geldt, dat wij de afgelopen jaren niet voldoende woningen hebben toegevoegd, waardoor het woningtekort is opgelopen. Deze opgave vraagt om keuzes. Gaan we als gemeente deze volledige opgave bouwen of gaan we voor kwalitatief goede woningen (of is beide mogelijk). Tot 2030 hebben we de ambitie om 1675 woningen te bouwen. In de periode 2031 tot en met 2040 gaat het woningmarktonderzoek uit van een opgave van 1400 woningen. Maar er zijn ook andere ruimtevragen waar rekening mee gehouden moet worden (denk hierbij aan mobiliteit, openbare ruimte of noodzakelijke installaties). Het toevoegen van woningen is van belang, mede om een bijdrage te leveren aan de nationale doelstelling om, tot en met 2030, 900.000 woningen te realiseren.

Flexwoningen

Door het toevoegen van flexwoningen kan op een snelle manier voorzien worden in de woningbehoefte. Flexwoningen kunnen in principe minimaal 10 jaar op een locatie blijven staan. Voor flexwoningen zijn de procedures iets soepeler en ze hebben een kortere exploitatietermijn waardoor we op korte termijn woonruimte kunnen toevoegen. Denk hierbij aan één tot twee jaar. In de reguliere bouw duurt dat traject gemiddeld zeker vijf tot tien jaar.

We zijn aan het onderzoeken waar we flexwoningen in onze gemeente kunnen realiseren. Indien er voldoende grond beschikbaar is en alles financieel haalbaar is kan de gemeente hiermee sneller woningen toevoegen. Ook bieden flexwoningen voor de toekomst meer ruimte om te aan te sluiten op de behoefte. Als laatste zijn er mogelijkheden om bij flexwoningen nieuwe bouwconcepten te gebruiken. Het eerste onderzoek is erop gericht om minimaal 30 flexwoningen toe te voegen in de sociale huur voor spoedzoekers, starters op de woningmarkt en statushouders. Mochten er tijdens het onderzoek meer geschikte locaties gevonden worden dan wordt het aantal van minimaal 30 uitgebreid. Bij het onderzoek van de te realiseren flexwoningen betrekken wij de stakeholders en woningcorporaties. Ook maken wij gebruik van de mogelijkheden die de Stimuleringsaanpak Flexwonen die het Rijk biedt, waaronder deelname aan de versnellingskamers en garantstelling voor investeringen (Garantiefonds). Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties stelt het Rijk een herplaatsingsgarantie beschikbaar mocht er in de toekomst binnen de gemeente geen herplaatsing mogelijk zijn.

4.2 Betaalbare woningen toevoegen

Om de zorgelijke ontwikkeling van steeds grotere verschillen tussen wijken tegen te gaan, zetten we in op toevoeging van woningen in het midden- en duurdere segment in de kwetsbare wijken. Omdat we onze huidige sociale huurvoorraad niet willen verkleinen, zetten we in meer draagkrachtige wijken in op toevoeging van sociale huurwoningen, naast het midden- en duurdere segment. Zo voorkomen we dat er wijken ontstaan waar mensen niet graag willen wonen.

Sociale huur

Rheden heeft ten opzichte van vergelijkbare dorpsgemeenten een grote sociale huurvoorraad (29%). Er zijn diverse woningcorporaties actief, maar bijna 95% van de sociale huurwoningen wordt door Vivare verhuurd. Het laatste regionale woningmarktonderzoek 2022 geeft een behoefte van ongeveer 30% sociale huurwoningen weer voor de gemeente Rheden. In de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen is afgesproken om per gemeente in te zetten op 30% sociale huur verdeeld over de totale nieuwbouwopgave.

In het onderzoek komt ook naar voren dat het huidige aanbod van sociale huurwoningen niet klopt met de vraag. Er zijn teveel eengezinswoningen en te weinig appartementen. Dit heeft te maken met de veranderende doelgroep in de sociale huursector. Er komen steeds meer 1- en 2-persoonshuishoudens (veelal ouderen). Daarnaast willen we meer differentiatie in eenzijdige wijken. Dit kunnen we bereiken door een koppeling te maken tussen nieuwe sociale huurwoningen in wijken met weinig sociale huur en meer differentiatie in sociale huurwijken. Mogelijke oplossingen voor meer differentiatie zijn: liberaliseren van sociale huurwoningen, sloop met terugbouw in het duurdere segment of maatwerk bij toewijzing. Het verkopen van sociale huurwoningen is niet gewenst als dat leidt tot versnipperd bezit of nieuwe eigenaren, die de verduurzaming van hun woning niet kunnen bekostigen. We zoeken samen met woningcorporaties en banken naar financiële constructies, waardoor er bij verkoop de garantie is dat de nieuwe eigenaar de woning kan verduurzamen. We zetten in op 30% sociale huur over alle nieuwbouwplannen. De sociale huurwoningen komen met name in draagkrachtige buurten, gekoppeld aan de afname van sociale huurwoningen in kwetsbare buurten.

Middenhuur en dure huur

In de doelgroepenverordening Woningbouw actualisatie 2023 liggen de prijzen voor

middenhuur vast. De aanvangsprijs voor middeldure huurwoningen ligt op of hoger dan de liberalisatiegrens en bedraagt maximaal de huurprijsgrens voor zelfstandige woningen behorende bij 186 punten WWS (€ 808,06 prijspeil 1-1-2023).

Het huidige aanbod aan middenhuur ligt in Rheden op 16% (Stec 2019). Slechts 1% van de woningvoorraad bestaat uit dure huurwoningen (> 1.000 euro). **De vraag naar middenhuur is bij het laatste onderzoek veel lager uitgevallen dan bij het vorige onderzoek. Middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen zijn uitruilbaar. Starters en senioren zijn vaak op zoek naar een appartement of levensloopgeschikte woning. Zij komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en willen of kunnen (in de huidige markt) geen koopwoning kopen. Omdat de woning die zij het liefst willen (betaalbare koop) niet beschikbaar is, nemen ze genoegen met een middeldure huurwoning.**

De doelgroepenverordening Woningbouw ligt voor aan de raad voor actualisatie in 2023. Hierin staat waar betaalbare huurwoningen (sociaal en middelduur) aan moeten voldoen.

Hiermee kan de gemeente door middel van het bestemmingsplan en omgevingsplannen sturen op de realisatie van woningen in de middenhuur. Ook maken we afspraken met Vivare om hun mogelijkheden om vrije sector woningen te verhuren optimaal te benutten. Alleen ligt de kerntaak van een toegelaten instellingen wel primair bij sociale (DAEB) activiteiten. Woningcorporaties zijn sinds het boekjaar 2018 wettelijk verplicht hun (DAEB) administratief te hebben gescheiden of juridisch te hebben gesplitst van hun niet-DAEB-activiteiten.

Koop

Meer dan de helft van de woningen in Rheden is een koopwoning. Hiervan valt ongeveer 32% in het goedkope koopsegment (<250.000 euro), tussen de 26 en 30% in het middeldure segment (250.000 – 355.000 euro) en tussen de 28 en 32% in het dure segment (>355.000 euro) (Woningbehoefteonderzoek 2022-2040 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, factsheet Rheden). Volgens de regionale woningmarktanalyse zouden we moeten bijbouwen in alle prijssegmenten. Hier plaatsen wij een kanttekening bij: doordat de kooprijzen zo zijn gestegen is het goedkope koopsegment kleiner geworden en het duurdere segment groter. Mensen kunnen deze dure koopwoningen niet meer betalen en dus moeten we bijbouwen in het goedkope koopsegment. Echter, zodra de woningprijzen weer gaan dalen, vallen er weer meer woningen in het goedkope koopsegment en hebben we een minder groot tekort. Ook kunnen we een deel van de vraag opvangen met woningen in de middenhuur. We hebben een goedkope koopvoorraad van 32%. In de regio Arnhem-Nijmegen is dit gemiddeld 30%. Als we in Rheden dus een evenwichtige woningvoorraad willen, is het belangrijk om naast goedkope koop, ook middeldure en dure koop toe te voegen. In nieuwbouwprojecten streven we naar een evenwichtige mix van koopwoningen in verschillende prijsklassen. **Om de nieuwbouwwoningen in de goedkope koop ook in dit segment te behouden, is er een 2022 het raadsvoorstel zelfbewoningsplicht aangenomen. Via een antispeculatiebeding worden in contracten met ontwikkelaars voorwaarden opgenomen voor een zelfbewoningsplicht.**

4.3 Kwaliteitscriteria voor woningbouw

De woningen die in Rheden toegevoegd worden, zowel bij nieuwbouw als bij transformatie moeten passend zijn, duurzaam en van de juiste kwaliteit. Een woningbouwproject wordt daarom getoetst aan kwaliteitscriteria. We maken een integrale afweging, waarbij niet alleen wonen, maar ook stedenbouw, welstand, milieu, duurzaamheid, verkeer, economie, ruimtelijke ordening, erfgoed (bij monumenten) en zorg (bij zorginitiatieven) betrokken worden. In dit hoofdstuk benoemen we de toetsingscriteria.

Volkshuisvestelijke kwaliteitscriteria

Nieuwbouwprojecten moeten voldoen aan gemeentelijke kwaliteitscriteria en criteria uit de woondeal. Wij benoemen hier de volkshuisvestelijke toetsingscriteria.

Volkshuisvestelijke kwaliteitscriteria woningbouw

- *Plannen vanaf 30 woningen: min. 30% sociale huur door een toegelaten instelling en 37% middeldure huur en/of betaalbare koop en 30% duur.*
- *Plannen vanaf 10 t/m 29 woningen 70% betaalbaar: sociale huur, middeldure huur, betaalbare koop en 30% duur. Door middel van een ruimtelijke en planeconomische toets wordt het minimale aantal woningen bepaald.*
- *Plannen vanaf 5 t/m 9 woningen 70% betaalbaar: sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop. Afwijken van de genoemde 70% is mogelijk indien aangetoond kan worden dat een project niet haalbaar blijkt.*
- *Plannen met minder dan 5 woningen geen criteria op betaalbaarheid. Door middel van een ruimtelijke en planeconomische toets wordt het minimale aantal woningen bepaald.*
- *Alle nieuwbouwappartementen levensloopgeschikt nultreden (woonzorgvisie gemeente Rheden 2023). Over alle nieuwbouwprojecten dient minimaal 30% van de woningen een levensloopgeschikte nultreden woning te zijn. Uitzondering zijn boven- en benedenwoningen (maximaal 2 lagen).*
- *13% van de nieuwbouw moet een geclusterde woonvorm voor senioren zijn, van deze 13% moet 4% geschikt zijn voor mensen met een zwaardere zorgvraag. Dit mag een gemengde woonvorm zijn (woonzorgvisie gemeente Rheden 2023).*
- *Woningen zijn minimaal 45 m² (GO) en hebben min. 1 aparte slaapkamer.*
- *Project moet passen in het woonprofiel per kern (bijlage 1)*
- *Inspanningsverplichting om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen conceptueel te bouwen (modulair). En om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken.*
- *Het toevoegen van goedkope koopwoningen (vanaf 10 woningen, koopprijs max. € 250.000,-) is erg wenselijk. Daarbij is het mogelijk om in iets ruimere mate af te wijken van andere volkshuisvestelijke kwaliteitscriteria. Dit is nog onderdeel van nadere studie.*
- *Splitsen van panden toegestaan: woningen zijn zelfstandig, minimaal 45m² (GO), hebben 1 aparte slaapkamer en min. label B (afwijking label B mogelijk bij monumentale woning dan 1 labelsprong).*

Afwijken van de kwaliteitscriteria woningbouw is op kleine schaal mogelijk. Financiële en/ of maatschappelijke aspecten worden hierin afgewogen.

Met het ondertekenen van de Woondeal hebben we afgesproken dat we van de zachte plancapaciteit 2/3 realiseren in het betaalbare segment (conform landelijke definities). De 30% sociale huur die is vastgelegd in de woondeal moet gelden over alle plannen van de gemeente Rheden in 2025. Aangezien er niet in alle plannen sociale huurwoningen worden toegevoegd zullen er maatregelen worden genomen om de 30% overall te waarborgen.

Daarbij zijn de mogelijkheden:

- *Plannen met meer dan 30% tot wel 100% sociale huur in de minder kwetsbare wijken;*
- *Een vereveningsfonds opzetten zodat plannen met sociale huur financieel gecompenseerd kunnen worden. Plannen zonder sociale huur of minder dan 30% sociale huur doen daarbij een door de gemeente vastgestelde bijdrage in het vereveningsfonds om projecten met meer sociale huur financieel te compenseren.*

Het kernteam woningbouwversnelling neemt in de plannen bovenstaande opties in overweging en zorgt voor de 30% sociale huurwoningen over alle woningbouwplannen in 2025.

Woningen splitsen willen we stimuleren in onze gemeente. Hiermee willen we bereiken dat we meer studenten, alleenstaande minderjarige vreemdelingen (amv-ers) en spoedzoekers kunnen huisvesten. Groei van legale huisvesting voor arbeidsmigranten is mogelijk, een goede spreiding is wel noodzakelijk.

Woning splitsen of optoppen

- Onderzoeken hoe we woning delen en splitsen nog meer kunnen stimuleren als dat leidt tot meer woonruimten en niet de leefbaarheid van wijken verminderd.
- We gaan onderzoeken of we kunnen optoppen bij bijvoorbeeld wooncomplexen en of bedrijfscomplexen (winkelcentra's, kantoor gebouwen e.d.).

Niet elke kern kent dezelfde bevolkingsopbouw, woningvoorraad, verhuisdynamiek en aantrekkingskracht. Vandaar dat we per kern aangeven welke woningen toegevoegd zouden moeten worden om een goede balans en differentiatie op de woningmarkt te krijgen. Een overzicht van de profielen per kern is terug te vinden in bijlage 1. Toekomstige initiatieven zullen worden getoetst aan dit kader.

Overige beleidskaders

Bij nieuwbouwinitiatieven toetsen we aan het volkshuisvestingsbeleid, maar ook aan andere beleidskaders. Een project moet qua ruimtelijke ordening passen op die locatie en moet geschikt zijn voor de beoogde doelgroep. Ook vragen we inspanning op het gebied van duurzaamheid. Daarnaast maakt elk relevant vakgebied op basis van wet- en regelgeving en beleidsstukken zijn afweging, waarna een integraal advies wordt uitgebracht. Bij nieuwbouwinitiatieven met een maatschappelijke meerwaarde die niet passen binnen een bestemmingplan kan er worden afgeweken middelen een buitenplanse omgevingsplanactiviteit afgekort BOPA. Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het Omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is. Voor deze procedure moet er wordt voldaan wordt aan evenwichtige toedeling van functies aan locaties en instructies / instructieregels van Rijk en provincie.

Duurzaamheid

Duurzaamheid hebben we hoog in het vaandel staan en we volgen hierin het regionale beleid vanuit de woondeal 2.0 Arnhem-Nijmegen

Rheden spant zich in om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen industrieel/ conceptueel te laten bouwen (modulair). En om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken. Deze verschuiving leidt onder meer tot een betere betaalbaarheid, kortere bouwtijd, minder stikstofuitstoot op de bouwplaats en een betere milieuprestatie.

Mobiliteit/parkeernormen

Waar we woonruimten toevoegen moeten we ook rekening houden met parkeermogelijkheden. Dit voor voertuigen, maar ook voor fietsen. Voor gebouwen met de hoofdfunctie wonen zijn er parkeernormen vastgesteld. Deze normen geven ontwikkelaars een enorme uitdaging bij het toevoegen van woningen in onze gemeente. Bij de projecten waar het gaat om verdichting in het stedelijk gebied zijn deze parkeernormen vaak moeilijk haalbaar in de openbare ruimte. Om wel aan deze parkeernormen te voldoen kunnen er oplossingen zoals verdiepte of half verdiept parkeerplaats realiseren bij de woningbouw een oplossing bieden. Deze oplossingen zorgen

wel dat de betaalbaarheid van de projecten onder druk komen te staan. Onderzoek naar duurzame manieren van mobiliteit kunnen daarin bijdragen aan een oplossing.

We verkennen daarom de mogelijkheid van verlaging van parkeernormen op locaties waar dat kan om zo de mogelijkheden voor verdichting in de stedelijke gebieden te vergroten. Daarbij houden we rekening met de woonvorm, locatie, doelgroep, ligging ten opzichte van werklocaties, nabijheid van openbaar vervoer en de potentie van deelmobiliteit. Provincie Gelderland heeft voor de Gelderse gemeenten hierover binnen haar Actieplan Wonen ook een [Handreiking Parkeren](#) geschreven die we gebruiken.

4.4 Vernieuwende woonvormen

Vernieuwende woonvormen zijn een niche in de woningmarkt, toch zouden we graag zien dat er een aantal kleinschalige initiatieven van de grond komt. Vernieuwende woonvormen voor ouderen of een mix van jong en oud hebben onze voorkeur. Ook conceptueel bouwen is hierbij een mogelijkheid.

Steeds vaker krijgen wij vragen van inwoners over vernieuwende woonvormen. Vooral Tiny Houses zijn hierin een veelgehoord begrip. Het zijn kleine, volwaardige en vrijstaande woningen met een vloeroppervlak van maximaal 50 m², met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. In Tiny Houses wordt permanent gewoond en deze zijn dus niet bedoeld als recreatiewoning. Daarnaast hebben vernieuwende woonvormen voor ouderen, waarbij het samenleven centraal staat onze aandacht. Andere vernieuwende woonconcepten zijn bijvoorbeeld: 3D geprinte huizen, verticale boswoningen en woningen van gerecyclede materialen. Dit lijstje is natuurlijk niet uitputtend, maar er is veel meer mogelijk dan de standaard rijtjeswoning.

Om de komst van bijzondere woonvormen te stimuleren willen we initiatiefnemers actief begeleiden en informeren. Ook proberen we grondeigenaren en ontwikkelaars te verbinden met potentiële bewoners van bijzondere woonvormen. Hierbij kan herbestemming van monumentaal vastgoed, waardoor het monument behouden blijft, ook een rol spelen.

Waar het gaat om vernieuwende woonvormen voor senioren geven wij specifieke aandacht aan woonvormen voor wonen en zorg in de nieuwe woonzorgvisie gemeente Rheden 2023.

4.5 Koppeling wonen en werken

Het zou mooi zijn als we beroepsgroepen waar een tekort aan is, zouden kunnen aantrekken door de juiste woningen beschikbaar te hebben. Ook zetten we in op het vasthouden van studenten, die afgestudeerd zijn, door voldoende aanbod van betaalbare woningen in het middensegment. Bij de woningbouwopgave wordt ook gekeken naar locaties die geschikt zijn om wonen en werken te combineren.

4.5.1 Vasthouden afgestudeerde studenten

Graag zouden we als gemeente afgestudeerde studenten de kans bieden om in onze gemeente te blijven wonen. Het vasthouden van een hoog opgeleide beroepsbevolking is namelijk van belang voor de lokale economie. Een belangrijke factor om wel of niet te blijven is de lokale woningmarktsituatie. Kunnen jonge hoogopgeleiden hun woonwensen realiseren? De inkomens van net afgestudeerden zijn vaak nog relatief laag, velen hebben geen vast contract en ze hebben meestal een studieschuld. Gevolg is dat het kopen van een woning voor deze groep in het algemeen lastig is. Hbo studenten verdienen gemiddeld zo'n € 2.300 per maand als startsalaris, dit is € 27.600 per jaar.⁶ Afhankelijk van het totale huishoudensinkomen kunnen ze in aanmerking komen voor een sociale huurwoning of een

⁶ Studie en Werk 2019, SEO Economisch onderzoek. Data zijn uit 2016.

huurwoning in het middensegment. Een aantrekkelijke sociale huurvoorraad en een toegankelijk middenhuursegment vergroot de kans op het vinden van een woning voor recent afgestudeerden. We zetten met name in op doorstroming op de woningmarkt, waardoor er meer woningen voor starters vrijkomen. Incidenteel kunnen er woningen specifiek voor starters gebouwd worden, bijvoorbeeld in een project waar een mix van jong en oud gewenst is.

4.6 Samenvatting toevoeging van de juiste kwaliteit

Woningbouwopgave

- De opgave voor Rheden is om ruim 810 woningen te realiseren tot 2030 (woondeal 2.0 regio Arnhem- Nijmegen) en zoveel meer als mogelijk. Ook daarna is er nog een flinke opgave. Om woningbouw sneller van de grond te krijgen, doen we mee aan de Versnellingstafel van regio, provincie en Rijk.

Grootste toevoeging in het middensegment gewenst

- Ons doel is 30% sociale huur in de woningvoorraad. Om dit te bereiken zetten we in op 30% sociale huur over alle nieuwbouwplannen van de gemeente Rheden.
- Meer differentiatie in wijken door toevoeging van ca. 100 sociale huurwoningen in wijken met weinig sociale huurwoningen gekoppeld aan afname van ca. 100 sociale huurwoningen in eenzijdige sociale huurwijken.
- Bij nieuwbouw is 70% van de woningen betaalbaar, waarvan 30% sociale huur en 40% middenhuur of betaalbare koop.
- We gaan het gesprek aan met Vivare om hun mogelijkheden om vrije sector woningen te verhuren optimaal te benutten.
- Bij nieuwbouwplannen zetten we in op een aandeel koopwoningen met een evenwichtige mix in de verschillende prijsklassen (goedkope, middeldure en dure koop).

Volkshuisvestelijke kwaliteitscriteria voor woningbouw

- We hebben volkshuisvestelijke kwaliteitscriteria voor woningbouwprojecten (vanuit gemeente, regio en rijk) en een woonprofiel per kern.
- Een woningbouwproject moet passend zijn op een bepaalde locatie en voor de beoogde doelgroep. Een project wordt dus niet alleen volkshuisvestelijk, maar breed getoetst aan wet- en regelgeving en beleidsstukken van de verschillende vakgebieden.

Vernieuwende woonvormen

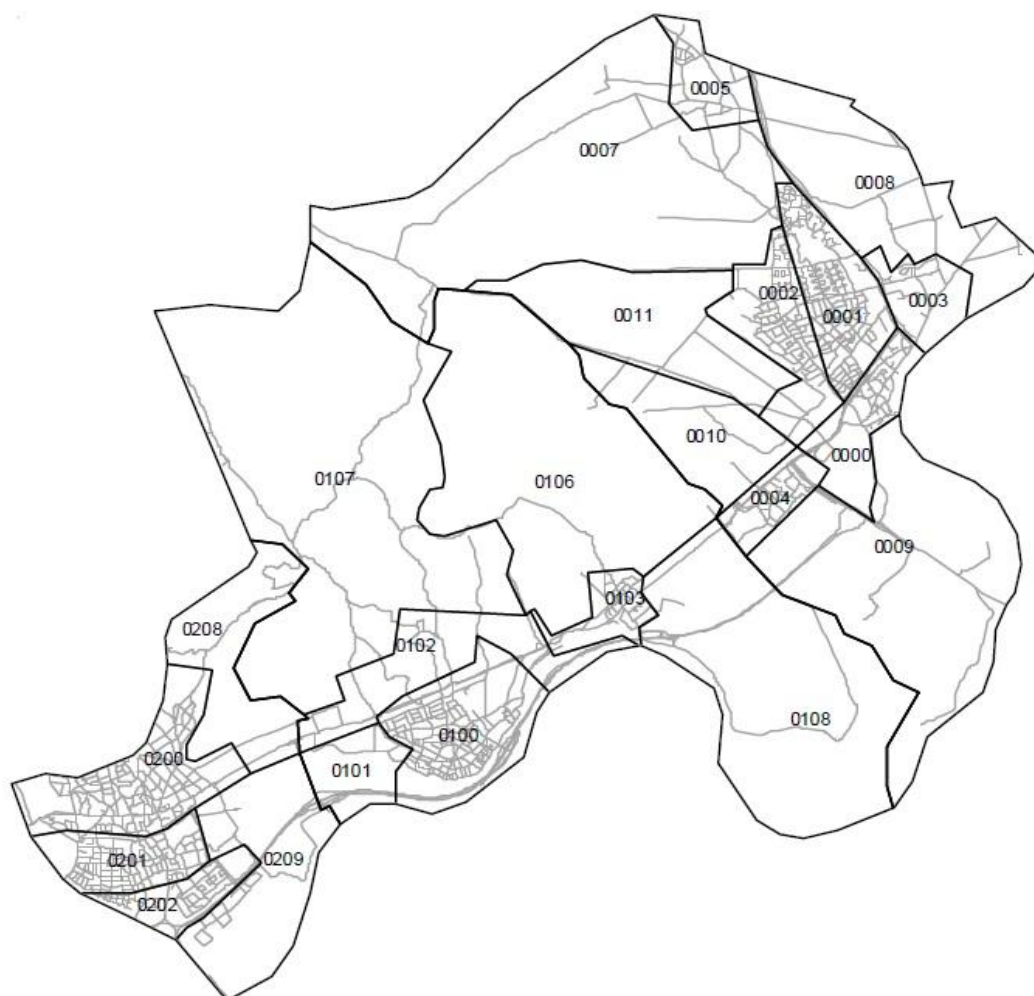
- Wij streven naar een paar kleinschalige initiatieven met vernieuwende woonvormen.
- We streven naar toevoegen van minimaal 30 flexibele woningen. Mocht meer mogelijk zijn dan gaan we daarvoor.

Koppeling wonen en werk

- Wij zetten ons in om pas afgestudeerden te behouden voor Rheden.

Bijlage 1 Woonprofiel per dorp

Nieuwbouwwoningen moeten passend zijn binnen de volkshuisvestelijke beleidskaders, zowel subregionaal als gemeentelijk. Zoals in paragraaf 4.3 wordt aangegeven worden nieuwbouwinitiatieven ook getoetst aan duurzaamheidseisen, stedenbouwkundige aspecten, welstand, verkeer, economie e.a. Elk dorp en elke wijk heeft zijn eigen karakteristiek en dynamiek. De nieuwbouw moet hier een goede aanvulling op zijn. We hebben daarom een profiel per dorp (of wijk) opgesteld. Bij toekomstige nieuwbouwontwikkelingen, zullen we volkshuisvestelijk toetsen aan dit profiel, naast de kwaliteitscriteria.



De 11 wijken waar we in Rheden vanuit gaan zijn op deze kaart aangegeven met nummers:

Dieren-Zuid beneden spoorlijn	0000
Dieren-Noord boven spoorlijn	0001
Dieren-West boven spoorlijn	0002
Spankeren	0003
Ellecom	0004
Laag-Soeren	0005
De Steeg	0103
Rheden	0100
Velp-Zuid beneden spoorlijn	0201
Velp-Noord	0200

De bovenstaande opdeling in wijken is vrij statisch. Wij beseffen ons dat binnen de bestaande wijken die het CBS heeft gedefinieerd verschillen kunnen bestaan. Zo kunnen binnen een wijk buurten verschillende bebouwing kennen. Wij houden hier rekening mee bij onze toetsing. Deze profielen per wijk geven ons houvast, maar de toetsing blijft altijd maatwerk.

Dieren-Zuid

Dieren-Zuid is de oude dorpskern van het dorp Dieren. In 2011 is deze wijk vanwege haar cultuurhistorische waarden aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Deze van rijkswege toegekende status heeft als doel de karakteristieke, historische structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen en versterken bij toekomstige ontwikkelingen. Dit is in deze wijk een kader om rekening mee te houden. Er staan ca. 1.000 woningen. De grootste categorie woningen zijn vrijstaande- of 2-onder-1-kap-woningen en dit percentage ligt een stuk hoger dan in de rest van Dieren. Daarnaast zien we een relatief groot aandeel appartementen (26%). Met 17% is er weinig corporatiebezit in vergelijking met de rest van Dieren. Vanwege het karakter van de wijk en het hoge niveau appartementen, willen we hier inzetten een duurzame mix aan woningen die het karakter van Dieren-Zuid behouden. Vrijstaande grotere woningen, maar ook middeldure huur (appartement of grondgebonden) en sociale huur.

Dieren-Noord/Oost

Dieren-Noord/Oost is het gebied boven de spoorlijn en ten oosten van de Harderwijkerweg. Er staan een kleine 3.600 woningen. Dit gebied kenmerkt zich door het brede scala aan woonmilieus. Van een typische jaren '30 buurt naar vooroorlogse tuindorp complexen en naoorlogse tuinkwinttypologie. Ook de laatste grootschalige dorpsuitbreiding valt in dit deelgebied met de jaren '70 en '80 uitbreidingen boven de Imboslaan, ook wel bekend om zijn bloemkoolstructuur. Een hoog percentage van de woningen in dit dorpsdeel zijn in bezit van woningcorporatie Vivare. Het Winkelcentrum Dieren bevindt zich ook in deze wijk. De gemiddelde woningwaarde ligt hier met € 160.000 vrij laag. Qua leeftijdsopbouw is de wijk redelijk in evenwicht. De groep 65+ is ongeveer even groot als de groep van 25-44 jaar. Vanuit differentiatieoogpunt willen we hier graag koopwoningen in alle prijsklassen en middenhuur toevoegen. In de sociale huur zouden we graag een oplossing zien voor de mismatch tussen vraag en aanbod. Vivare heeft veel eengezinswoningen, maar de huurders zijn steeds vaker 1-persoonshuishoudens. Met het oog op de toenemende vergrijzing zetten we hier ook in op het toevoegen van levensloopgeschikte appartementen.

Dieren-West

De wijk Dieren-West is het gebied ten westen van de Harderwijkerweg. Het gebied varieert van rijwoningen in blokverkavelingen met hier en daar een portiekflatje naar wat meer parkachtige woonbuurtjes van vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen. De Akker, Da Costa en het markante ronde gebouw aan het Johan Wagenaarplein zijn voorbeelden van meer recente inbreidingen. Er staan een kleine 1.900 woningen. De wijken Dieren-West en Dieren-Noord lijken vrij veel op elkaar. Deze wijk kent net als Dieren-Noord een vrij hoog percentage aan corporatiewoningen. Ook zijn de meerderheid van de woningen rij- of hoekwoningen. In Dieren-West is het percentage 65+-ers met 32% wel een stuk hoger dan in Dieren-Noord, waar het aantal 65+-ers 22% bedraagt. Hier zetten we in op een mix aan koopwoningen in alle prijsklassen en woningen in de middenhuur. Omdat er zo weinig appartementen zijn hebben levensloopgeschikte appartementen onze voorkeur.

Spankeren

Spankeren is een rustig dorp met een open karakter. Het dorp wordt gekenmerkt door een eenvoudige ruimtelijke opbouw en sterke relatie met het omliggende agrarisch gebied. Wij zetten in op het behoud van het rustige, groene en open karakter. Verdichting en schaalvergroting willen we hier ontmoedigen. De ca. 340 woningen liggen verspreid. Het corporatiebezit is met 33% ongeveer hetzelfde als in het aangrenzende Dieren-Noord. Het dorp kent een redelijke diversiteit aan type woningen, in verschillende prijsklassen, in zowel de koop- als huursector. In vergelijking met andere kleine kernen heeft Spankeren relatief veel huurwoningen. In Spankeren zijn er echter weinig appartementen te vinden, hetgeen met het oog op de vergrijzing wel eens tot problemen zou kunnen leiden. Wij willen hier dan ook inzetten op het toevoegen van levensloopgeschikte appartementen in alle prijsklassen.

Ellecom

Ellecom is een klein dorp met 800 inwoners en zo'n 350 huishoudens. Ellecom kenmerkt zich als een parkachtig dorp als gevolg van de vele groene voortuinen, prominente bomenlanen en de vele hoge, oude bomen. De bebouwing in het dorp is kleinschalig van aard en kent veel historische karakteristieken. In het dorp staan veel vrijstaande- en 2-onder-1-kap-woningen. Het aandeel van dit type woningen in Ellecom is bijna 70%. Veel van de woningen in Ellecom zijn koopwoningen. Het corporatiebezit is maar 6%. De gemiddelde woningwaarde ligt met € 296.000 vrij hoog vergeleken met andere CBS-buurtten in de gemeente. Wij zetten in op het behoud van het karakter van Ellecom. 62% van de inwoners van Ellecom is 45+ en 28% 65+, waarmee we kunnen stellen dat het dorp sterk vergrijsd. Uit het oogpunt van differentiatie en vergrijzing willen wij hier inzetten op levensloopgeschikte koop- en huurappartementen in alle prijsklassen.

Laag-Soeren

Laag-Soeren is een kleinschalig dorp dat 'Veluwe' ademt. Het dorp kenmerkt zich hoofdzakelijk met lintbebouwing langs oude routes (zoals de Harderwijkerweg) en heeft enkele dorpse uitbreidingen, waarvan het recent opgeleverde Hof van Soeren een aansprekend voorbeeld is. In totaal wonen er 800 mensen in Laag-Soeren in 350 woningen. Opvallend is het hoge percentage rijwoningen in de sociale huursector. Deze woningen worden verhuurd door woningcorporatie Veluwonen. Wij willen in Laag-Soeren vooral inzetten op het toevoegen van levensloopgeschikte appartementen en levensloopgeschikte grondgebonden woningen in alle prijsklassen.

De Steeg

De Steeg is een klein dorp met zo'n 1000 inwoners. In het kleine dorp is de invloed van de historische landgoederen als Middachten en Rhederoord –waar het haar oorsprong aan te danken heeft- vrijwel overal voelbaar. Het verleden van een toevluchtsoord voor vakantiegangers en welgestelden die tijdelijk of permanent 'buiten' wilde wonen is nog te zien aan de van oorsprong vele hotels en pensions aan de Hoofdstraat en de Buitenplaatsen en villa's in het dorp. De 470 woningen hebben een gemiddeld woningoppervlak van 151m² en zijn daarmee relatief groot. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen het open en traditioneel bebouwingkarakter van het dorp. Het aandeel inwoners van middelbare- of oudere leeftijd is relatief groot. 35% van de inwoners in De Steeg is 45-64 jaar oud en nog eens 26% is 65+. Ondanks de forse vergrijzing zijn er weinig levensloopgeschikte woningen in De Steeg. Hier willen we dan ook op inzetten. Ook woningen in de huur zijn er relatief weinig, we zetten met name in op (middel)dure huurwoningen.

Rheden

Rheden is een centraal gelegen dorp in de gemeente en heeft zo'n 7500 inwoners. Het van oorsprong agrarische dorp met een organische groei langs wegen en paden, veranderde in het begin van de 20ste eeuw tot een industriedorp met daar aan gekoppeld complexmatige bouw van arbeiderswoningen. In de wederopbouwperiode na de oorlog is het dorp relatief grootschalig uitgebreid met veelal rijwoningen (Rheden-West). De 3400 woningen in het dorp Rheden bestaan voor ongeveer de helft uit rij- en hoekwoningen. 32 procent van de woningen in Rheden is een vrijstaande of 2-onder-1-kap-woning. Nog eens 10 procent bestaat uit appartementen. Ongeveer één op de drie woningen is in het bezit van de woningcorporaties. Het grootste deel van de inwoners in Rheden is tussen de 45 en 64 jaar oud. De groepen 65+ en 25-44 zijn ongeveer gelijk qua grootte. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Rheden is €190.000. In Rheden willen wij vooral appartementen toevoegen, zowel in de koop- als in de (midden)huur. Daarnaast zouden we in de wijken met veel corporatiebezit meer differentiatie aan willen brengen in type woningen en prijsklasse.

Velp-Zuid

Velp-Zuid kenmerkt zich, naast de historische structuren aan de noordzijde van dit dorpsdeel, als een patchwork van voor- en naoorlogse woonbuurtjes en wijken. De woonmilieus variëren van kleinschalige tuindorpen met smalle straatjes en kleine woningen tot de grootschalig verkavelde tuinwijken van rijwoningen en portiekflatjes in blok- en stempelverkaveling. Rondom de zuidelijke dorpsentree (President Kennedylaan nabij het Velperbroekcircuit) bepaalt een stedelijke uitstraling met hoogbouw het beeld. Het grootste gedeelte van de woningen in Velp-Zuid bestaat uit rij- en hoekwoningen, waarvan 70 procent in de huur. Met 47 procent corporatiebezit is een groot deel van de woningen in handen van een woningcorporatie, voornamelijk Vivare. Sinds een aantal jaar is in het

oude gedeelte van Velp-Zuid een wijkvernieuwingsopgave met grootschalige herstructurering aan de gang, waarbij de woningen een kwaliteitsimpuls krijgen. Velp-Zuid kent een relatief jongere bevolking dan Velp-Noord. In Velp-Zuid zetten wij in op een mix van verschillende woningtypen, waarbij een aantal categorieën extra belangrijk zijn. Speciale aandacht gaat uit naar woningen in de middenhuur en koopwoningen in alle prijsklassen. In Velp zetten we in op levensloopgeschikte nultreden appartementen (met minimaal 1 aparte slaapkamer). De minimale maat van 100m² voor nieuwe woningen, zoals genoemd in de structuurvisie Velp is niet meer van toepassing.

Velp-Noord

Velp-Noord (het gedeelte van Velp ten noorden van de spoorlijn) kent veel tegenstellingen met Velp-Zuid (het gedeelte van Velp ten zuiden van de spoorlijn). Velp-Noord is het dorpsdeel met een vrij verdicht centrum met vele historische villa's langs de oude postroute tussen Arnhem en Zutphen en de parkachtige woongebieden die in noordelijke richting de flanken van de Veluwe opkruipen. Het villapark Overbeek is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Velp-Noord kenmerkt zich door verschillende woonbuurten met een groot aandeel vrijstaande- en 2-onder-1-kap-woningen, zo'n 48 procent. 32 procent van de woningen zijn appartementen. Dit zijn appartementencomplexen, maar ook grote vrijstaande woningen die omgebouwd zijn tot appartementen, zowel in de huur als de koop. Een relatief klein gedeelte (12 procent) van de woningvoorraad in Velp-Noord zijn rij- of hoekwoningen. Velp-Noord is sterk vergrijsd, met bijna 30 procent van haar inwoners boven de 65 jaar. De leeftijdscategorie daar net onder is ook groot. Levensloopgeschikte appartementen of grondgebonden levensloopgeschikte woningen zijn daarom gewenst in alle prijsklassen. In Velp zetten we in op levensloopgeschikte nultreden appartementen (met minimaal 1 aparte slaapkamer). De minimale maat van 100m² voor nieuwe woningen, zoals genoemd in de structuurvisie Velp is niet meer van toepassing.

Buitengebied

Naast de 7 kernen kent de gemeente Rheden een groot buitengebied. Voor het buitengebied is de Omgevingsvisie Buitengebied opgesteld. Uit ons beleid volgt dat wij het buitengebied niet zien als een locatie voor nieuwbouw. Een uitzondering hierop kan zijn dat er sprake is van een functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing of herbouw van historische bebouwingselementen

Bijlage 2 Beleidskaders

De Woonvisie staat niet op zichzelf, maar heeft te maken met allerlei beleidskaders. De kaders worden in deze bijlage beschreven.

Nationaal

Het nationale woonbeleid ligt vast in de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dit beleid is door de Rijksoverheid opgesteld samen met diverse betrokkenen. Deze betrokkenen komen tot de gezamenlijke ambities om zich in te zetten voor een beter werkende woningmarkt.

Belangrijke speerpunten uit dit beleid zijn:

- Meer woningen bouwen. 900.000 woningen tot 2030 waarvan 2/3 betaalbaar.
- Het betaalbaar houden van wonen. Betere aansluiting van woonlasten bij het inkomen.

Kwalitatieve woningen. Voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar. De Nationale Woonagenda zet de landelijke ontwikkelingen en ambities centraal. Ook Rheden heeft met deze ontwikkelingen te maken. De voornemens uit de Nationale Woon- en Bouwagenda worden vertaald in het gemeentelijk beleid.

Omgevingswet

Met de invoering van de Omgevingswet wordt het stelsel van ruimtelijke regels voor het beheer en de ontwikkeling van de leefomgeving volledig herzien. Het is één wet die alle wetten voor de leefomgeving bundelt en moderniseert. De Omgevingswet kent zes kerninstrumenten: omgevingsvisie, programma, Omgevingsplan, algemene rijksregels, omgevingsvergunning en projectbesluit. Delen van de woonvisie kunnen straks een plek krijgen in de Omgevingsvisie of in een Programma. De gemeenteraad zal in een later stadium van het invoeringsproces van de Omgevingswet nog een besluit moeten nemen over de inzet en reikwijdte van beide instrumenten.

Provinciaal/Regionaal

De provincie Gelderland is een belangrijke speler in het regionale woonbeleid. Zij zet voor een deel de lijnen uit waarbinnen de gemeenten functioneren. Haar speerpunten zijn samen met partners vastgelegd in het Actieplan Wonen 2020-2025. Dit beleid is in lijn met de Nationale Woon- en Bouwagenda. Zo wordt ook hier ruimschoots stilgestaan bij de krapte op de woningmarkt. Daarnaast wordt hier veel aandacht besteed aan duurzaamheid. De bestaande woningvoorraad moet worden aangepast, zowel vanuit de duurzaamheidgedachte als om in te spelen op de vergrijzing.

Deze aanpassing van de woningvoorraad is ook in Rheden erg belangrijk. In maart 2023 is de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen ondertekend door het Rijk, de Provincie en de Regio Arnhem-Nijmegen. Hierin staan actiepunten op het gebied van versnelling en verduurzaming. Ook zijn er samenwerkingsafspraken op thema's als betaalbaarheid en leefbaarheid gemaakt. Deze afspraken zijn verwerkt in de Woonvisie.

Lokaal

Coalitieakkoord

De coalitie in Rheden heeft haar speerpunten in het coalitieakkoord 'Groener, socialer, dichterbij' staan. Het coalitieakkoord is in 2022 vastgesteld voor een periode van 4 jaar. De coalitie heeft voor het woonbeleid een vijftal speerpunten opgenomen:

- Groener: wij willen onze samenleving verder verduurzamen met aandacht voor klimaat en natuur.
- Socialer: wij willen het welzijn van onze inwoners vergroten en geven ondersteuning aan mensen die het niet op eigen kracht kunnen.
- Dichterbij: het realiseren van onze ambities doen wij samen met onze inwoners.

Structuurvisies/omgevingsvisie

Voor de kernen in de gemeente zijn Structuurvisies vastgesteld. Hierin wordt een integrale ruimtelijke visie gegeven op het betreffende gebied. Deze Woonvisie sluit aan bij hetgeen is vastgelegd in de Structuurvisies, waar dit niet het geval is geldt de Woonvisie. Voor verdere informatie over de Structuurvisies verwijzen wij u dan ook naar de betreffende beleidskaders. Aansluitend bij de Structuurvisies is ook de Welstandsnota van belang. Hierin is op concreter niveau vastgelegd hoe een bouwwerk architectonisch in de omgeving moet passen.

Voor het buitengebied is de Omgevingsvisie Buitengebied op 29 oktober 2019 vastgesteld door de raad als strategisch beleidskader voor het buitengebied. Daarin is opgenomen dat we het buitengebied niet zien als locatie voor nieuwe woningbouw, behalve als er sprake is van bijvoorbeeld een functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing of herbouw van historische bebouwingselementen. Voor die gevallen geeft de omgevingsvisie Buitengebied de ruimtelijke randvoorwaarden weer. Voor verdere informatie over het buitengebied in Rheden verwijzen wij u dan ook naar de betreffende visie.

Duurzaamheidsbeleid

Begin 2019 heeft de gemeenteraad het Klimaatbeleid vastgesteld. Hierin staat hoe wij een bijdrage gaan leveren aan energiebesparing, energieopwekking en klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit.

Economisch beleid

Het woonbeleid raakt zeker ook het economisch beleid. Dit economisch beleid van Rheden is o.a. vastgelegd in de Economische visie en uitvoeringsprogramma 2023-2025 en de Detailhandel Structuurvisie 2017. Waar het gaat om de transformatie van kantoren of winkelpanden naar woningen is de samenhang in beleid van belang en dienen plannen integraal bekeken te worden. Een belangrijk standpunt is dat binnen de kernwinkelgebieden niet op de begane grond gewoond mag worden, een punt dat in deze Woonvisie nogmaals wordt benadrukt. Om levendige centra te behouden is het transformeren van winkels naar wonen in het kernwinkelgebied niet wenselijk. Kansen om wel woningen toe te kunnen voegen is door optoppen boven het bestaande kernwinkelgebied.

Recreatie & toerisme beleid.

Ons recreatiebeleid is erop gericht geen permanente bewoning van campings, recreatiewoningen, B&B's en andere vormen van toeristisch overnachten toe te staan. De gemeente Rheden is gebaat bij toerisme om diverse redenen denk hierbij aan economie, werkgelegenheid. Dus ook het toevoegen van recreatie is in onze gemeente gewenst. Meer hierover is onder andere vastgelegd in de Omgevingsvisie buitengebied 2019. Waar het toevoegen van recreatie het woonbeleid raakt is bij toevoegen van de gemengde bestemmingen recreatie met wonen, zoals een B&B. Deze vorm van ondernemen is ook vrij laagdrempelig, onder de vijf slaapplekken zijn er geen extra eisen aan bijvoorbeeld de brandveiligheid. Verder willen we niet dat woonruimten in onze gemeente gebruikt worden

voor toeristische overnachtingen. Het langdurig (meer dan 60 dagen) verhuren van eigen (particuliere) woonruimten met een recreatieve doeleinden (zoals bij airbnb) is zonder vergunning dan ook niet toegestaan, tenzij het een B&B functie betreft. Er wordt momenteel ook gewerkt aan een visie Recreatie & Toerisme. Voor nadere informatie over het beleid op Recreatie & Toerisme verwijzen we na vaststelling naar dat beleidsdocument.

Erfgoedbeleid

Rheden heeft veel prachtige monumentale panden en delen van de gemeente zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Dit betreft ook woningen of panden, die herbestemd worden tot woningen. In het Uitvoeringskader Erfgoed Rheden 2022 staat beschreven hoe wij als gemeente om willen gaan met dit erfgoed.

Biodiversiteitsplan

De biodiversiteit staat onder druk, ook in Rheden. Sinds 1900 zijn honderden diersoorten uit Nederland verdwenen. Er zijn steeds minder geschikte leefgebieden voor planten en dieren. Daarom vinden wij het belangrijk om te werken aan nog betere en meer geschikte plekken waar planten en dieren kunnen leven. In het biodiversiteitsplan hebben we uitgewerkt wat wij als gemeente doen aan het behoud en herstel van de biodiversiteit in onze gemeente. We hebben vooral invloed op ontwikkelingen binnen de woonkernen en het buitengebied, en minder in de natuurgebieden. In de Woonvisie sluiten wij ons aan wat er in het biodiversiteitsplan is vastgelegd.

Groenstructuurplan

Als gemeente hebben we de verplichting om te zorgen voor veilige, aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Groen draagt bij aan een prettige en gezonde leefomgeving, verbindt mensen, is belangrijk voor de biodiversiteit en speelt een belangrijke rol om de negatieve effecten van klimaatverandering te temperen. Zeker met ons groen kunnen we werken aan een toekomstbestendige en leefbare gemeente. Daarom sluiten wij in deze Woonvisie aan bij wat er in het groen beheerplan 2012-2025 is vastgelegd om zo bij te dragen aan het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit de leefomgeving.

Watertakenplan

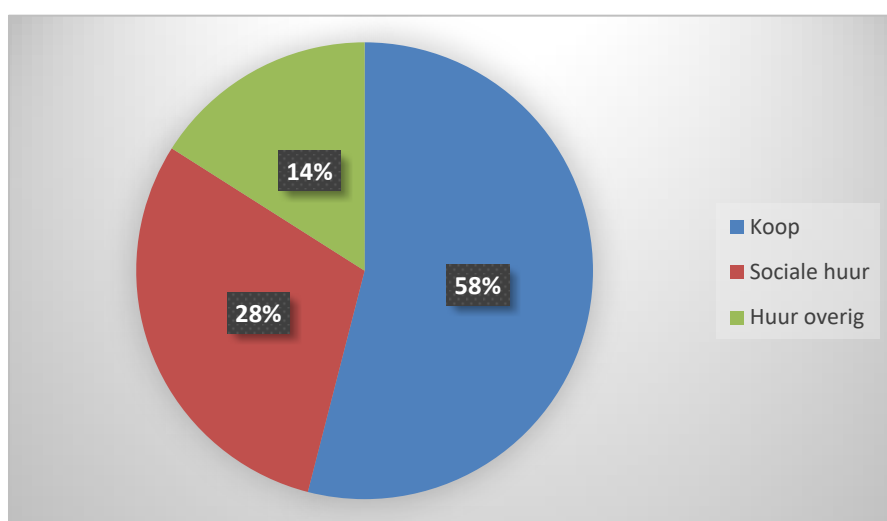
Gemeenten en waterschappen zijn wettelijk verplicht om te zorgen voor het afvalwater (riolering en zuivering), het regenwater, grondwater en een deel van het oppervlaktewater. Met dit rioleringsplan is de gemeente Rheden daarnaast ook voorbereid op het klimaat dat verandert. Zo kunnen langere perioden van droogte en hitte en/of wateroverlast door extreme regenval beter opgevangen worden. Het watertakenplan is in samenwerking met de gemeente Bronckhorst, Doesburg en Waterschap Rijn en IJssel opgesteld.

Bijlage 3 Wonen in Rheden

Om vooruit te kunnen kijken en te kunnen sturen, hebben we inzicht nodig in de huidige woningmarkt, de huidige inwoners en de prognoses. Wat valt er op? Waarin wijkt Rheden af van andere gemeenten? In deze bijlage vindt u een uitgebreid overzicht.

Rheden heeft een grote goedkope huurvoorraad

De woningvoorraad van de gemeente Rheden bestaat uit 21.328 woningen (waarstaatjegemeente.nl, BAG, 2023). De gemeente Rheden heeft een grote huursector. Zowel de sociale huursector (28%) als de particuliere huursector (14%) zijn groot voor een dorpsgemeente. Vergelijkbare gemeenten hebben een sociale huursector van 25% en een particuliere huurvoorraad van 10%. De particuliere huurvoorraad in Rheden bestaat voor een groot deel uit goedkope huurwoningen: 66% heeft een huur onder de liberalisatiegrens⁷. Bij vergelijkbare gemeenten ligt dit percentage een stuk lager: 50%. Het aandeel koopwoningen in Rheden is 58%.



Figuur 1: Verdeling koop/huur gemeente Rheden 2022 (factsheet gemeente Rheden regionaal woningmarktonderzoek 2022 Companen)

Rheden heeft relatief weinig appartementen

Van de woningen in Rheden is 24% een meergezinswoning en 76% een eengezinswoning. Als we de vergelijking trekken met regiogemeenten is het percentage meergezinswoningen vrij laag. Per wijk/kern is deze verhouding anders. Zo is in dorpen als De Steeg en Ellecom meer dan de helft van de woningen vrijstaand of twee-onder-een-kap. De meeste appartementen zijn te vinden in Velp, zo bestaat de woningvoorraad in Velp Zuid voor een groot deel uit appartementen (64%), in Dieren-West is het aantal appartementen juist heel klein (6%).

⁷ Lokale Monitor Wonen, cijfers van 2022 liberalisatiegrens prijspeil 2022 was € 763,47

Grootte woningen, uitgesplitst naar corporatiewoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen.

Corporatie woningen	Wijk 00 Dieren		Wijk 01 Rheden		Wijk 02 Velp	
	EGW	APP	EGW	APP	EGW	APP
80 m ² en minder	420	470	390	280	340	580
Tussen 80 m ² en 105 m ²	1030	50	380	130	1065	380
Tussen 105 m ² en 135 m ²	385	5	105	5	170	5
Meer dan 135 m ²	5		5	5	10	10
Totaal	1.840	525	880	420	1585	975

Bron: Lokale Monitor Wonen 2017. EGW = Eengezinswoning APP = appartement, kan ook boven-benedenwoning zijn.

Bij de corporatiewoningen is het opvallend dat er verhoudingsgewijs weinig appartementen zijn in Dieren. In Velp juist vrij veel. De appartementen zijn grotendeels kleiner dan 80m². En de eengezinswoningen zijn grotendeels tussen de 80 en 105m².

Particuliere huur	Wijk 00 Dieren		Wijk 01 Rheden		Wijk 02 Velp	
	EGW	APP	EGW	APP	EGW	APP
80 m ² en minder	65	85	85	75	40	935
Tussen 80 m ² en 105 m ²	145	140	130	5	95	185
Tussen 105 m ² en 135 m ²	275	30	100	5	155	100
Meer dan 135 m ²	160	15	120	10	235	55
Totaal	645	270	435	95	525	1.275

Bron: Lokale Monitor Wonen 2017.

Bij particuliere huurwoningen valt het enorme aantal kleine appartementen in Velp op. In Rheden en Dieren zijn juist weinig appartementen. De eengezinswoningen zijn er juist ook in de grotere categorie > 135m².

Koopwoningen	Wijk 00 Dieren		Wijk 01 Rheden		Wijk 02 Velp	
	EGW	APP	EGW	APP	EGW	APP
80 m ² en minder	300	135	150	10	70	460
Tussen 80 m ² en 105 m ²	1105	105	550	15	530	225
Tussen 105 m ² en 135 m ²	1345	80	780	30	1145	150
Meer dan 135 m ²	1300	65	660	20	1710	65
Totaal	4.050	385	2.140	75	3.455	900

Bron: Lokale Monitor Wonen 2017.

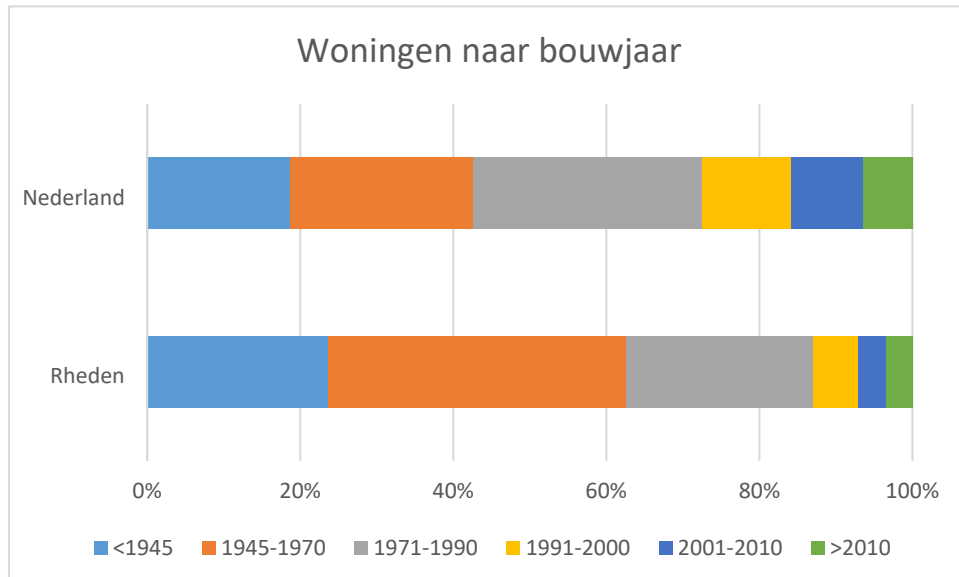
Bij de koopwoningen zijn de eengezinswoningen fors in de meerderheid in alle kernen. Verhoudingsgewijs heeft Velp de meeste koopappartementen. De meeste appartementen hebben een oppervlakte kleiner dan 80m². De meeste eengezinswoningen zitten boven de 105m².

Rheden heeft een relatief oude woningvoorraad met lage energielabels

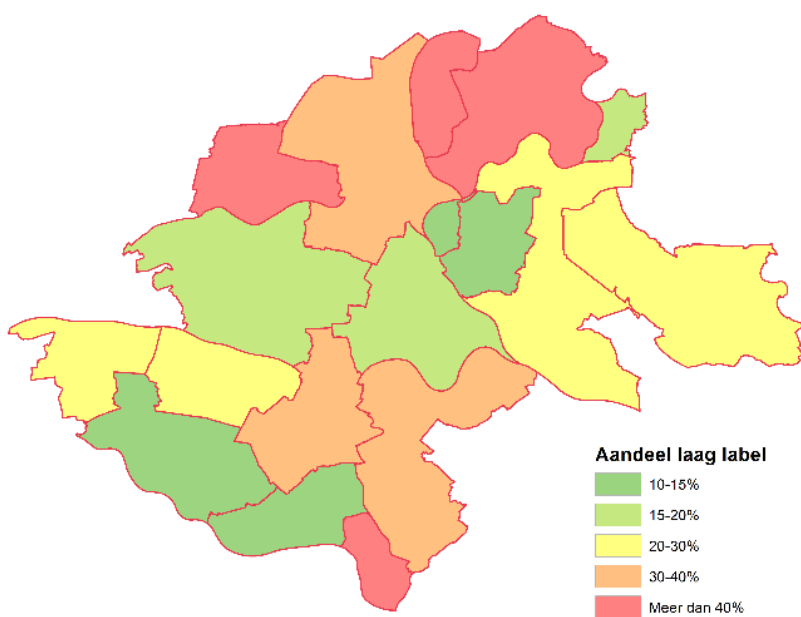
Gemeente Rheden heeft een relatief oude woningvoorraad. Vooral het aandeel woningen dat is gebouwd tussen 1945 en 1970 is een stuk hoger dan het landelijk gemiddelde. Daarnaast is het aandeel woningen dat gebouwd is na 1991 een stuk kleiner dan het landelijk gemiddelde.

De relatief oude woningvoorraad heeft consequenties voor de duurzaamheid van de woningen. Over het algemeen heeft de woningvoorraad in Rheden een laag energielabel. In

Rheden heeft 11% van de woningvoorraad energielabel A. In Nederland is dit gemiddeld bij 20% van de woningen het geval. Daarnaast heeft in Rheden 56% van de woningen energielabel D of lager, terwijl dit gemiddeld in Nederland bij 35% van de woningen het geval is. Zoals hieronder te zien scoren we qua energielabels in Rheden ook ten opzichte van de subregio laag.



Woningen met een laag energielabel in de regio



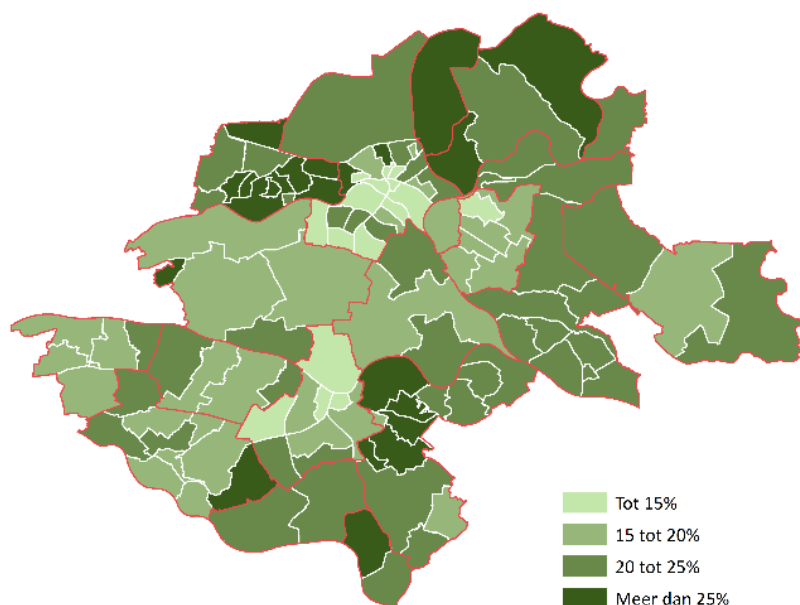
Bron: BAG gemeenten, energieatlas

Vergrijzing is al in volle gang, ontgroening valt mee

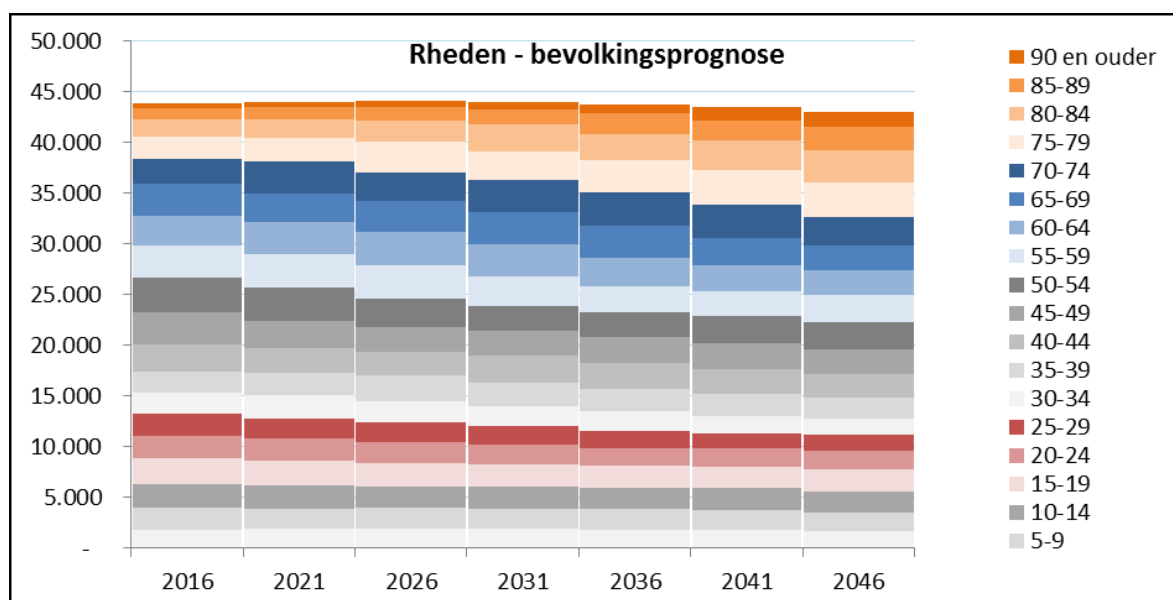
In Rheden wonen veel ouderen, maar de vergrijzing zet nog even door. Het aantal 65-plussers zal de komende 20 jaar toenemen van 26% naar 32%. Nu zijn er 11.400 65-plussers en in 2040 zijn dit er 14.000. De sterkste groei zit in het aantal 75-plussers. Deze groep is vaak minder mobiel en heeft vaker zorg nodig, waardoor aanpassingen van de

woning of verhuizing noodzakelijk zijn. Het aantal kinderen en jongeren (<20 jaar) neemt nauwelijks af. In de leeftijd 20-30 jaar wordt wel een lichte afname verwacht. Ook de overige leeftijdscategorieën (30-65 jaar) zullen iets kleiner worden.

Aandeel 75-plussers in de regio

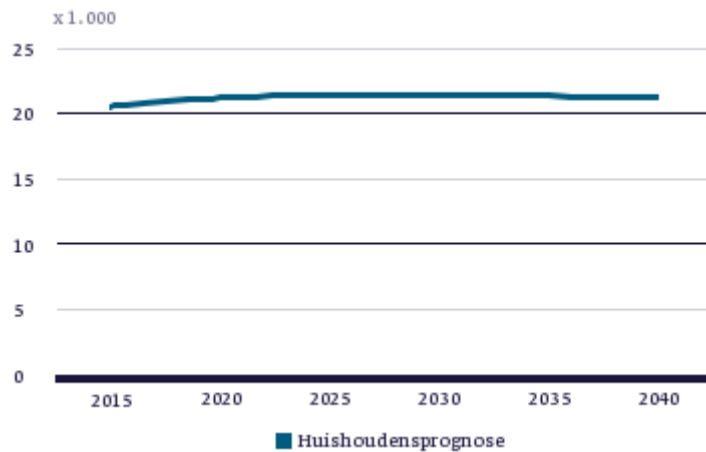


Bron: CBS, Waarstaatjegemeente.



Het aantal kleine huishoudens neemt toe

Het is een landelijke trend dat het aantal kleine huishoudens steeds meer toeneemt. Dit heeft te maken met de vergrijzing, maar ook met jongeren, die later aan een vaste relatie beginnen. Ook in Rheden is te zien dat het aantal huishoudens de komende jaren nog zal toenemen. Dit zullen met name 1- en 2 persoonshuishoudens zijn.

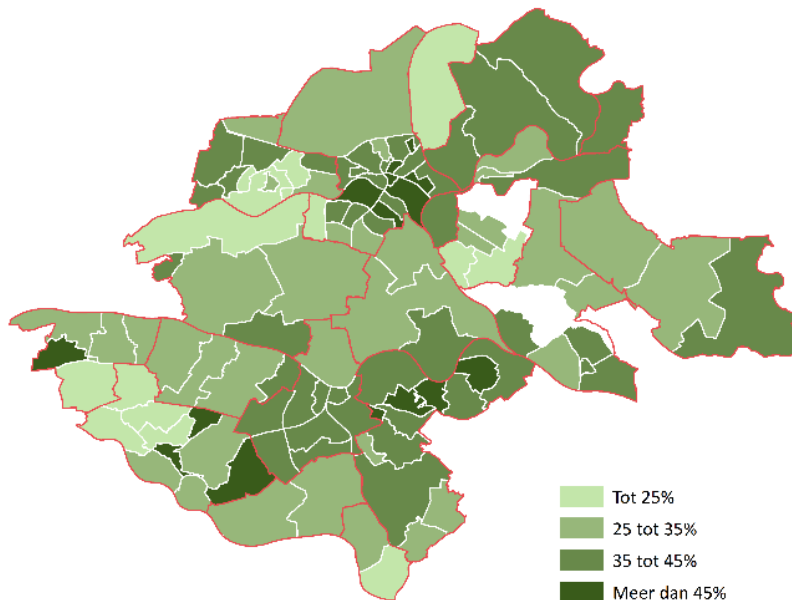


Bron: Prognose Provincie Gelderland 2017 (Primos 2016 Gelderse variant)

Rheden kent relatief veel huishoudens met lage inkomens

Rheden kent relatief veel huishoudens met lage inkomens. In Rheden heeft 9% van de inwoners een inkomen van 100% tot 150% van het minimumloon. Ter vergelijking, in Renkum is deze groep 7%. In Overbetuwe en Lingewaard is deze groep 6%. Wanneer we kijken naar het aandeel aan inkomens tot €38.035 (hieronder) zien we dat dit in Rheden een relatief hoog percentage betreft, zo'n 35 á 45%.

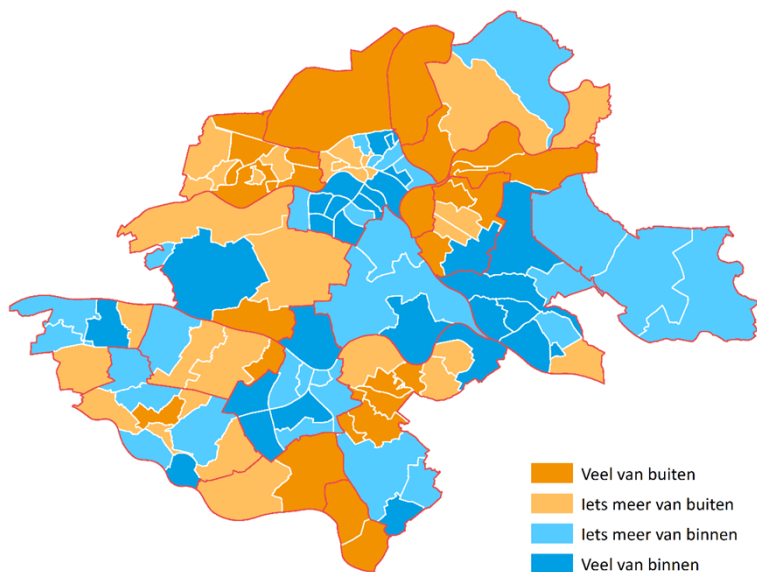
Aandeel lage inkomens in de regio (tot €38.035)



Bron: CBS, waarstaatjegemeente.

Velp trekt meeste mensen van buiten de regio

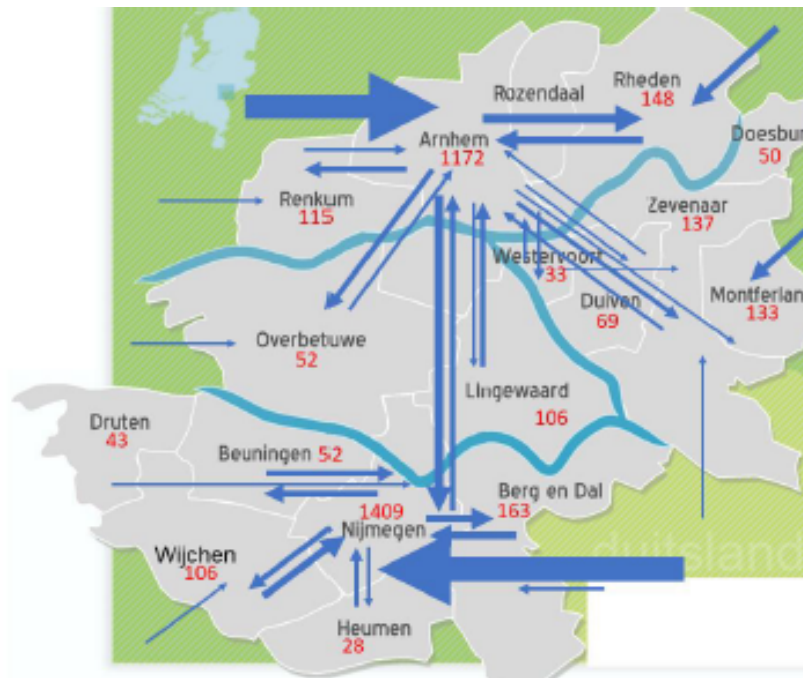
In de gemeenten Arnhem en Nijmegen zien we veel verhuizingen binnen de regio. Ook in De Liemers en in delen van de Betuwe zien we verhoudingsgewijs veel verhuizingen binnen de regio. Kernen als Oosterbeek, Doorwerth, Rozendaal, Velp, Westervoort, Beek, Berg en Dal en Malden trekken veel vestigers van buiten de regio. Dit zijn in belangrijke mate ook kernen met een aanbod van duurdere koopwoningen. Leefstijl is hierbij een verklarende factor.



Bron: CBS microdata

In sociale huursector meeste verhuizingen binnen de regio

In de sociale huursector verhuizen veel mensen binnen onze gemeente (46%). Tussen Arnhem en Rheden vinden ook veel verhuisbewegingen plaats, waarbij er ongeveer evenveel mensen van Arnhem naar Rheden verhuizen als van Rheden naar Arnhem. Ten opzichte van de andere gemeenten in de regio, komen er vrij veel nieuwe huurders van buiten de regio (18%).



Bron: Rapportage woonruimteverdeling Entree 2019.

Bijlage 4 Ontwikkelingen rondom Wonen

Er is sprake van woningnood in Nederland, het klimaat verandert ongekend snel en we hebben te maken met stikstofproblematiek en het coronavirus. Deze ontwikkelingen, die van invloed zijn op het woonbeleid, worden in deze bijlage uitgebreid beschreven.

Krapte op de woningmarkt

Het woningtekort in Nederland is begin 2020 opgelopen tot 315.000 woningen. Ook in de regio Arnhem-Nijmegen is er een groot tekort. De verwachting is dat dit tekort de komende jaren nog zal toenemen, omdat er meer huishoudens bij zullen komen. Dit zijn met name kleine huishoudens (1- en 2-persoons huishoudens). In onze regio zijn er 35.000 extra woningen nodig de komende 10 jaar. Het tekort zorgt ervoor dat de huur- en koopprijzen hoog zijn. Ook in de sociale huursector zien we het aantal verhuringen afnemen en het aantal actief woningzoekenden toenemen. Het wordt voor veel mensen steeds moeilijker om een woning te vinden die past bij hun voorkeuren en budget. Overheden, marktpartijen en woningcorporaties doen hun best om meer woningen te bouwen, maar bouwtrajecten kosten veel tijd en de voortgang is afhankelijk van veel ontwikkelingen. Momenteel hebben we te maken met verscherpte regelgeving rondom stikstof en pfas. Ook in Rheden staan veel projecten in de startblokken. Zo zijn er plannen voor een groot aantal woningen op het ziekenhuisterrein in Velp. Daarnaast zijn er veel kleinere plannen waar aan gewerkt wordt. Om het woningtekort terug te dringen zetten we in op versnelling. Door afspraken in de Woondeal werken we samen met Rijk, Provincie en regiogemeenten aan het versneld realiseren van woningbouw.

Enorme duurzaamheidsopgave

We staan in Nederland voor de grote opgave van de energietransitie. Het verbruik van energie uit fossiele brandstoffen zal afgebouwd worden en we moeten meer duurzame energie gaan opwekken. Hierover zijn afspraken gemaakt in het Klimaatakkoord van Parijs. In de provincie Gelderland werken we aan een CO2 reductie van 55% in 2030. Daarnaast moet ten minste 32% van onze energie hernieuwbaar zijn. De verduurzaming van de woningvoorraad is hiervoor essentieel.

Daarnaast hebben we steeds vaker te maken met weersextremen, waarop de woonomgeving moet worden aangepast. En de natuur heeft het zwaar, er is een drastische afname van soorten en diversiteit. Flora en fauna moeten beschermd worden en de ruimte krijgen.

Coronacrisis

Sinds het begin van 2020 heeft de wereld te maken gehad met een pandemie. Het Coronavirus legt voor langere tijd het normale dagelijkse leven grotendeels stil. Dit heeft enorme gevolgen voor de economie en ook voor de woningmarkt. Het tekort op de woningmarkt is sterk opgelopen. Vanzelfsprekend zullen wij deze ontwikkelingen blijven volgen en waar nodig inspelen op de veranderende omstandigheden.

Oorlog Oekraïne

Door de oorlog in Oekraïne is de opvang van vluchtelingen een nog belangrijker punt van aandacht geworden. Als gemeente nemen we hierin onze maatschappelijke verantwoordelijkheid. Op diverse plekken in onze gemeente zijn opvangplekken gerealiseerd voor kortere of langere termijn. En dat blijven we ook doen.

Bijlage 5 Begrippenlijst

Actieve zoektijd	Tijd van reageren totdat er een woning wordt aangeboden en geaccepteerd.
Appartement	Een appartement is een woning in een groter gebouw, zoals een flat. Een appartement is de benaming voor een woning van één verdieping.
Beschermd wonen	Beschermd wonen is een regeling voor iedereen die niet meer zelfstandig kan wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek. Wanneer ambulante hulp aan huis (begeleid wonen) niet voldoende is, wordt door beschermd wonen een kamer aangeboden in een instelling of wooninitiatief.
Circulaire economie	Een economisch systeem van gesloten kringlopen waarin grondstoffen, onderdelen en producten hun waarde zo min mogelijk verliezen, hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt.
Decentralisatie	In 2015 zijn er taken vanuit de Rijksoverheid naar de gemeente gegaan. Het gaat dan voornamelijk om taken op het gebied van Wmo, jeugdzorg en participatie. Het overhevelen van taken van een hogere overheid naar een langere overheid heet decentralisatie.
Doorstromers	Een doorstroomer laat een zelfstandige huur- of koopwoning achter als hij verhuist.
Dure huur	Een huurwoning met een maandelijkse huurprijs van meer dan € 1026,- (prijspeil 1-1-2023). Uitgangspunt is overstijgen van de bovengrens van het reguleringsvoorstel van middenhuur van het rijk.
Dure koopwoning	Een koopwoning met een waarde van meer dan € 355.000 (prijspeil woondeal).
Duurzaamheidslening	Een specifieke lening binnen de gemeente Rheden, die inwoners in staat stelt tegen gunstige voorwaarden een lening af te sluiten voor het verduurzamen van de woning.
Eengezinswoning	Een woning zonder boven- of benedenburen. Hieronder vallen vrijstaande woningen, twee onder één kap woningen en rijwoningen.
Energie-index	De Energie-Index is een vrijwillig instrument waarmee men de energieprestatie van een woning kan berekenen. Op basis van de Energie-Index kan een energielabel worden bepaald.
Energy Service Company (Esco)	In essentie is een ESCo een bedrijf dat het energiebeheer van een gebouw voor langere periode overneemt, investeert in energiebesparende maatregelen en al het onderhoud pleegt. In een zogenoemd prestatiecontract wordt vastgelegd dat de ESCo verantwoordelijk is voor het behalen van energiebesparingen en een beter comfort voor de gebruiker.
Extramuralisering	Extramuralisering is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg).
Goedkope koopwoning	Een koopwoning met een waarde van maximaal € 250.000.
Harde plannen	Woningbouwplannen die op de planningslijst staan, waarover de gemeenteraad al een besluit heeft genomen.
Herstructurering	Het ontwikkelen van een gebied om de woonkwaliteit te verbeteren. Dit kan door het opknappen van woningen of door sloop en nieuwbouw.
Hittestress	Door stedelijk land- en materiaalgebruik (veel wegen en gebouwen, minder groen en water) blijft de warmte er langer hangen en blijft de temperatuur hoger dan in het omringende landelijk gebied. Dit heeft effecten op de gezondheid van de inwoners.

Huurdersvereniging	Vereniging van personen die in een bepaalde buurt of een bepaald complex een woning huren en gezamenlijk opkomen voor hun belangen; belangenvereniging voor huurders.
Klimaatadaptatie	Het aanpassen van de bebouwde omgeving om beter te kunnen inspelen op het veranderende klimaat.
Levensloopgeschikt maken	Het aanpassen van een woning zodat deze geschikt is voor bewoning door alle leeftijdsgroepen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen volledig levensloopgeschikt waarbij alle voorzieningen op één verdieping liggen en gedeeltelijk levensloopgeschikt waarbij er gebruik kan worden gemaakt van bijvoorbeeld een traplift.
Liberalisatiegrens	De bovengrens voor het ontvangen van huursubsidie. Jaarlijks wordt dit bedrag vastgesteld. Voor 2023 is de grens vastgesteld op € 808,06 (prijspeil 1-1-2023).
Magic Mix	Het laten samenwonen van verschillende doelgroepen in één gebouw of complex met het oog op het vergroten van de samenredzaamheid. Het meest voorkomend is de magic mix van senioren en starters.
Meettijd	De meettijd is voor Entree van belang bij de toewijzing van woningen. In de regel krijgt diegene met de hoogste meettijd de woning toegewezen. Voor starters is de meettijd de periode na de inschrijving, voor doorstromers is de meettijd de woonduur van de huidige woning.
Middenhuur	Huurwoningen met een huurprijs tussen de € 650 en € 1.026 (prijspeil 1-1-2023) euro per maand. Uitgangspunt is de bovengrens van het reguleringsvoorstel van middenhuur van het rijk.
Middeldure koopwoning	Een koopwoning met een koopbedrag tussen de € 250.000 en € 355.000 (prijspeil woondeal).
Mijn huis mijn toekomst	Een subsidieregeling in de gemeente Rheden waarbij inwoners subsidie kunnen ontvangen voor het levensloopgeschikt maken van hun woning.
Mutatiegraad	Het aantal verhuizingen in verhouding tot de omvang van het woningbestand.
Nationale Hypotheek Garantie (NHG)	Garantiestelling voor een hypotheek die de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen onder bepaalde voorwaarden afgeeft. De geldverstrekker loopt daardoor geen risico meer en hanteert dan een (iets) lagere hypotheekrente.
Natuurinclusief	Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden.
Nul op de meter lening	Een lening grotendeels gelijkwaardig aan de duurzaamheidslening, maar dan voor bedragen hoger dan € 25.000.
Levensloopgeschikte nultredenwoning	In een nultredenwoning zijn woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers, dus op hetzelfde niveau als de voordeur. Ook van buitenaf is een nultredenwoning zonder traplopen bereikbaar.
Ondermijning	De vermenging van de onderwereld en de bovenwereld, de sluipende bedreiging van de integriteit van openbaar bestuur, overheidsambtenaren en bedrijfsleven, bedreigde bestuurders en ambtenaren, afpersingspraktijken etc.
Particuliere huur	Huurwoningen welke niet in het eigendom zijn van een woningcorporatie.
PFAS	De afkorting PFAS staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. Dit zijn door de mens gemaakte stoffen die van nature niet in het milieu voorkomen, welke in grote hoeveelheden schadelijk zijn voor mens en milieu.
Plan capaciteit	De woningbouwprojecten welke bekend zijn bij de gemeente en zijn opgenomen op de planningslijst.
Planningslijst	Een lijst met woningbouwprojecten welke op de middellange termijn zullen worden gerealiseerd in de gemeente.

Prestatieafspraken	Jaarlijkse afspraken tussen de gemeente, de woningcorporatie en de huurdersvereniging over hetgeen zij dat jaar gezamenlijk willen bereiken.
Regionale woningmarktanalyse	Een onderzoek dat eens per 2 á 3 jaar wordt uitgevoerd. Het onderzoek geeft richting aan de beleidsvorming voor de middellange- en lange termijn.
Slaagkans	De kans dat diegene die reageert op een beschikbare woning deze woning ook krijgt toegewezen.
Sociale huursector	Alle huurwoningen onder de liberalisatiegrens.
Starters	Iemand die voor het eerst een zelfstandige woning gaat huren/kopen.
Stikstof	Stikstof (N ₂) is een kleur- en reukloos gas. Bepaalde scheikundige verbindingen van stikstof (stikstofoxide en ammoniak) zijn in grote hoeveelheden schadelijk voor mens en milieu.
Subregionale Woonagenda	Een beleidsdocument waarin de gezamenlijke afspraken staan die de gemeenten in de subregio zijn aangegaan voor bepaalde tijd.
Tiny houses	Een tiny house is een volledig uitgeruste woning, met een oppervlakte dat niet groter is dan 28 m ² . Een tiny house is op duurzame wijze gebouwd en is bedoelt om het hele jaar door bewoond te worden.
Toekomstbestendig wonen lening	Een lening waarin de blijverslening, duurzaamheidslening en nul-op-de-meter-lening zijn opgenomen. Aanpassingen gericht op duurzaamheid en langer zelfstandig blijven wonen worden hiermee mogelijk gemaakt.
Transitievisie warmte	In de transitievisie warmte legt de gemeenteraad een realistisch tijdspad vast waarop wijken van het aardgas gaan.
Vergrijzing	Vergrijzing is een term voor het steeds ouder worden van een bevolking. Het gaat om het aandeel ouderen in de bevolking dat stijgt, waardoor ook de gemiddelde leeftijd stijgt.
Verhuisketen	Een verhuisketen is een reeks op elkaar volgende verhuizingen door het realiseren van een nieuwe woning of doordat een bestaande woning vrijkomt.
Vroegsignalering	Vroegsignalering is het zo vroeg mogelijk signaleren van betalingsproblemen van inwoners.
Woning Waarderingsstelsel (WWS)	Woning Waarderingsstelsel, een systeem om via punten voor bijvoorbeeld oppervlakte, voorzieningen en omgeving (locatie) een maximale huurprijs voor een woning vast te stellen.
Woningabonnementen	Een maandelijks abonnement op energiebesparende maatregelen.
Woningcorporatie	Een woningcorporatie is een onderneming die zich bezighoudt met het bouwen, beheren en verhuren van woningen in de sociale huursector.
Woondeal	De woondeal is het startpunt van een langjarig partnerschap tussen regio, provincie en Rijk, in nauwe samenwerking met corporaties, marktpartijen en maatschappelijke partners.
Woonquote	De verhouding tussen de netto woonlasten en het netto besteedbaar inkomen.
Woonzorgcomplex	Instelling waar zorgbehoevenden kunnen wonen en daarnaast de nodige zorg ontvangen.
Zachte plannen	Woningbouwplannen die op de planningslijst staan, waarover de gemeenteraad nog geen besluit heeft genomen.

Bijlage 6 Bronnen

- Blik op Middenhuur, Position Paper en MKBA voor middenhuur in de gemeente Rheden, Stec groep oktober 2019.
- Coalitieakkoord 2022-2026 'Groener, socialer, dichterbij', Gemeente Rheden 2022
- Uitvoeringskader Erfgoed Rheden 2022, Gemeente Rheden 2022.
- Klimaatprogramma, Gemeente Rheden 2019.
- Landelijke monitor studentenhuysvesting , Kences, Ministerie BZK, ABF research.
- Nationale Woon- en Bouwagenda , Rijksoverheid 2022.
- Omgevingsvisie buitengebied, Gemeente Rheden 2019.
- Online encyclopedie, <https://www.encyclo.nl/>
- Rapportage woonruimteverdeling Entree 2022 Woningmarktregio Arnhem Nijmegen, maart 2023.
- Rijksdienst voor ondernemend Nederland, <https://www.RVO.nl>
- Actieplan wonen 2020-2025 "Sneller, betaalbaar, flexibel", Provincie Gelderland 2020Startnotitie Woonvisie 2020-2026, Gemeente Rheden 2019
- Structuurvisies, Gemeente Rheden
- Woonagenda subregio Arnhem e.o. 2021 t/m 2023, subregio Arnhem e.o. 2021Veerkracht in het corporatiebezit, Infact Research, Circusvis, Rigo, Jan. 2020.
- Veiligheidsmonitor gemeente Rheden 2019; Hoe veilig is Rheden? I&O Research, juni 2020.
- Woonzorgvisie gemeente Rheden 2023, gemeente Rheden juni 2023Woningmarktonderzoek 2022, Regio Arnhem-Nijmegen, Companen 2023.
- Woonwagendeleid gemeente Rheden 2023, gemeente Rheden 2023
- www.klimaatplein.nl
- Woonzorgvisie gemeente Rheden 2023
- Watertakenplan Olburgen 2023-2027Gemeente Rheden 2022
- Brief water en bodem sturend (Rijk): [Kabinet maakt water en bodem sturend bij ruimtelijke keuzes | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)
- Raadsinformatiebrief over vuistregel 3-30-300 n.a.v. motie
- Leidraad Klimaatadaptief bouwen, partner is o.a. provincie Gelderland: [Leidraad Klimaatadaptief Bouwen versie 2.0 - KAN bouwen](#)
- Visie Laadinfrastructuur gemeente Rheden 2022
- De landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving. Ministeries van BZK, IenW en LNV 2022
- Transitievisie Warmte, gemeente Rheden 2021
- Nota Parkeernormen gemeente Rheden 2015
- Integraal veiligheidsbeleid 2023-2026, gemeente Rheden.
- Beleidsnota Biodiversiteitsplan 2022-2032

Bijlage 7 Projectenlijst

Het woonbeleid is in beweging. Plannen hebben een lange doorlooptijd. Soms zijn plannen al in een ver stadium terwijl het beleid wijzigt. Om te voorkomen dat er onduidelijkheid bestaat is opgenomen welke plannen onder eerder woonvisies vallen. Deze lijst is niet uitputtend bedoeld.

De volgende projecten vallen onder de eerder vastgestelde woonvisie 2014-2020 “Wonen met toekomst 2.0” (tenzij de ontwikkelaar de keuze maakt een voorkeur te hebben voor de geactualiseerde woonvisie):

- Bloemershof
- Borghkeppel
- Hof te Dieren
- Imboslaan
- Oud Middachten
- Parkstraatkerk
- Record
- Rhederhof
- Vlashofstraat

De volgende projecten vallen onder de eerder vastgestelde woonvisie 2020-2026 “Samen wonen in Rheden” (tenzij de ontwikkelaar de keuze maakt een voorkeur te hebben voor de geactualiseerde woonvisie):

- Adm. Helfrichlaan
- De Harmonie
- De Kwekerij
- IJsseldistrict
- Arnhemsestraatweg 348-352
- Herstructurering Velp-Zuid deelplan 5
- Hogeweg 1-3
- Ringallee 35
- Waterstraat

Alle overige projecten vallen onder de voorwaarden en criteria van de woonvisie gemeente Rheden “Samen wonen in Rheden” actualisatie 2023.

Deze afwijking op de woonvisie “Samen wonen in Rheden” actualisatie 2023 is mogelijk mits de plannen geen grote wijzigingen ondergaan na 1-7-2023 en/ of binnen enkele jaren gebouwd wordt.