



Programma Wonen 2024-2028



Opdrachtgever: Gemeente Renkum
Datum: 22-11-2023
Status/Versie: Vastgesteld door de raad op 20 december 2023
Opsteller: Sander Reith

Voorwoord

Je thuis voelen is belangrijk. Onze inwoners ervaren dit ook, we willen een thuis voor iedereen. Maar hoe moet dat als je al lange tijd geen huis kunt vinden? Er zijn op dit moment helaas onvoldoende passende woningen in onze dorpen, voor mensen die hier graag willen blijven wonen. Daar willen we snel iets aan doen. Sterker nog, daar moeten we iets aan doen. Onze opgave is om 950 nieuwe woningen te bouwen tussen 2022 en 2030. En minimaal 100 tijdelijke woningen.

Daarin zetten we speciaal in op woningen voor senioren en starters, waar duidelijk behoefte aan is. En we zijn creatief: door woningen te splitsen, tijdelijke woningen te bouwen of gezamenlijke wooninitiatieven te realiseren. We moeten creatief en innovatief zijn, maar wel met aandacht voor de leefbaarheid van onze dorpen.

Nieuwe woningen en wijken hebben in meer of mindere mate invloed op de omgeving waar mensen nu al wonen. Onze inwoners zijn hier komen wonen of opgegroeid in het groen. Dat hoort bij onze dorpen. Dus bouwen we met aandacht voor de natuur en het groen. Dat is soms uitdagend en wennen voor de directe omgeving, maar het kan.

Naast de bouw van nieuwe woningen gaat dit woonprogramma ook over de vraag hoe mensen met elkaar samenleven. Ondanks dat we een flinke woningbouwopgave hebben, bestaan de meeste woningen al. Hoe zorgen we ervoor dat woningen toekomstbestendig worden en onze dorpen ook in de toekomst fijne plekken blijven om te wonen?

Juist omdat inwoners hun woonomgeving zo mooi vinden, is het ook fantastisch om te zien dat ze daar actief over willen meepraten en -denken. Dat zien we onder andere bij de Bram Streeflandweg in Renkum: samen met inwoners hebben we een prachtig plan gemaakt voor nieuwe woningen op de scholenstrip. Resultaat: meer woningen én een gelukkige, verbonden buurt. Het is ontzettend belangrijk om de uitdagingen op het gebied van wonen met elkaar aan te pakken. De wooncrisis is nog lang niet opgelost. We blijven in gesprek met inwoners, zorginstellingen, makelaars, ontwikkelaars, ondernemers... noem het maar op. En gaan samen deze uitdaging aan en stropen de mouwen op om te doen wat nodig is.

Ik wil dan ook iedereen bedanken voor hun bijdrage aan het Programma Wonen 2024-2028. Die bijdrage is vertaald in dit document. Ik hoop dat iedereen zichzelf herkent in dit programma en misschien nog nieuwe inzichten opdoet. En nog belangrijker: dat iedereen zich ook in de toekomst thuis kan voelen in onze mooie dorpen.



Daniëlle van Bentem
Wethouder

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Waarom een Programma Wonen	5
1.2	Hoe hebben we het programma gemaakt	5
1.2.1	Betrokkenheid inwoners en samenwerkingspartners geborgd	5
1.2.2	Intern verbinding met andere beleidsthema's geborgd	5
1.3	Status van het Programma Wonen	6
1.4	Leeswijzer	6
2	De actualiteit geduid	7
2.1	Lokale vertrekpunten	7
2.1.1	Collegeperspectief Renkum in bloei	7
2.1.2	Omgevingsvisie Renkum 2040	7
2.2	Regionale kaders	8
2.3	Landelijke context	9
3	Onze visie op wonen	11
3.1	Onze visie	11
3.2	De thema's	13
4	De bouwopgave: versnellen	14
4.1	Wat zien we	14
4.2	Wat willen we bereiken	15
4.3	Wat gaan we doen	16
5	Een passende voorraad: betaalbaar, gevarieerd en duurzaam	18
5.1	Wat zien we	18
5.2	Wat willen we bereiken	20
5.3	Wat gaan we doen	22
6	Een thuis voor iedereen: aandachtsgroepen, wonen met zorg	28
6.1	Wat zien we (waarom)	28
6.2	Wat willen we bereiken	30
6.3	Wat gaan we doen	31
7	Vitale leefgemeenschappen: focus op de dorpen	33
7.1	Wat zien we	33
7.2	Wat willen we bereiken	34
7.2.1	Perspectieven voor onze dorpen	35
7.3	Wat gaan we doen	38
8	Samen werken aan uitvoering	39
8.1	Toetsingskader	39
8.2	Blijvend in gesprek: 2 Samenwerkingstafels	40
8.3	Prestatieafspraken	40
8.4	Monitoring, evaluatie en actualisatie	40
Bijlage 1	Impressies stakeholderbijeenkomsten	42
Bijlage 2	Gebruikte onderzoeken en documenten	51
Bijlage 3	Begrippenlijst	52

1 Inleiding

1.1 Waarom een Programma Wonen

Voor u ligt het Programma Wonen van de gemeente Renkum. Dit Programma zet de koers uit voor de komende 5 jaar. In aansluiting op het perspectief van de Omgevingsvisie Renkum 2040 kijken we ook door naar de langere termijn. Met dit Programma staan we klaar om verwachte huishoudensgroei in onze gemeente te faciliteren en een bijdrage te leveren aan de regionale woonopgaven.

De opgaven op het gebied van wonen en leefomgeving zijn groot. En we leven in een tijd met veel onzekerheden. Wij nemen als gemeente daarom meer regie op ontwikkelingen in de woningvoorraad en de woningbouw. Dit doen we vanuit het belang van huidige en toekomstige inwoners. Zo kunnen zij fijn samen (blijven) wonen in een de dorpen van Renkum.

Het tekort aan passende en betaalbare woningen is nijpend. Door het Rijk wordt dit ook erkend. De Nationale Woon- en Bouwagenda, uitgewerkt in onderliggende programma's en regionale woondeals, moeten het bouwtempo opvoeren. De regionale Woondeal vertaalt dit door voor de regio Arnhem-Nijmegen. Op lokaal niveau ligt de verantwoordelijkheid bij ons als gemeente, in samenwerking met onze partners. Deze dynamiek vraagt een actueel programma dat onze ambities voor de komende jaren op het wonen in onze dorpen formuleert, en voldoende ruimte geeft om flexibel in te spelen op een veranderende context. En het vraagt om een goede monitoring van ambities en uitvoering, waarmee het een goed sturingsmechanisme wordt. Met oog voor de invoering van de Omgevingswet geven we dit vorm in het Programma Wonen dat nu voor u ligt.

1.2 Hoe hebben we het programma gemaakt

1.2.1 Betrokkenheid inwoners en samenwerkingspartners geborgd

Dit Programma Wonen is in een intensief proces met de belangrijkste spelers in het veld tot stand gekomen. Zo hebben wij onze partners op het gebied van wonen, bouwen, wonen-en-zorg en welzijn geconsulteerd. Tijdens een interactieve sessie op 13 april 2023 hebben we met elkaar de kansen, belemmeringen en opgaven verkend. Tijdens een tweede sessie met onze partners op 17 augustus 2023 hebben we van gedachten gewisseld over de hoofdlijnen van het Programma Wonen en de in te zetten instrumenten. Impressies van deze bijeenkomsten zijn bijgevoegd in bijlage 1.

Onze inwoners hebben verder op verschillende momenten inbreng kunnen leveren:

- Via een woononderzoek (enquête) uitgevoerd onder de leden van Renkum Spreekt¹. Daar konden ook overige inwoners van de gemeente Renkum aan deelnemen via een open link;
- Tijdens drie inloopbijeenkomsten in onze dorpen. In totaal hebben circa 30 inwoners hun verhaal met ons gedeeld.

Daarnaast heeft er met de inwoners van Wolfheze een intensief participatietraject plaatsgevonden in het kader van het opstellen van de Dorpsvisie Wolfheze. De resultaten van dit traject zijn voor wat betreft het wonen meegenomen bij het opstellen van dit programma.

1.2.2 Intern verbinding met andere beleidsthema's geborgd

Binnen de gemeentelijke organisatie hebben de adviseurs op de relevante thema's meegewerkt en meegedacht. Zo hebben we samengewerkt aan een integraal Programma, dat ook aandacht besteedt aan en verbinding legt met andere relevante beleidsthema's.

De gemeenteraad is in het proces meegenomen tijdens twee raadsontmoetingen en in het kader van de Startnotitie Programma Wonen Renkum (vastgesteld in juni van dit jaar). Om de integraliteit ook op

¹ Rapportage Woonvisie Renkum, Moventum 2023. In totaal hebben 910 inwoners de vragenlijst volledig ingevuld. Met het aantal respondenten kunnen uitspraken worden gedaan over de populatie met een betrouwbaarheid van 95% en een foutmarge van 3,19%.

bestuurlijk niveau te borgen, is op twee momenten in het proces een collegebreed gesprek gevoerd over de thema's, aandachtspunten en de koers.

Het resultaat is een Programma Wonen met een integraal karakter, dat een stevige basis vindt in de Omgevingsvisie Renkum 2040 en het collegeperspectief.

Dit Programma is gebaseerd op diverse beschikbare onderzoeken en documenten (zie bijlage 2 voor een overzicht).

1.3 Status van het Programma Wonen

Dit Programma Wonen is een nadere uitwerking en concretisering van de gemeentelijke Omgevingsvisie Renkum 2040 voor het thema Wonen. Samen met de overige programma's Duurzaamheid en Leefbaarheid (in ontwikkeling) is dit een invulling van het programmatisch werken volgens de nieuwe Omgevingswet. Dit Programma komt in de plaats van de huidige Nota Wonen uit 2019. Het Programma Wonen is geldig voor de komende vijf jaar (2024 tot en met 2028).

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de actualiteit op het gebied van het wonen: lokale en regionale kaders en landelijke ontwikkelingen. Op basis daarvan formuleren we onze visie op het wonen voor de komende jaren, doorvertaald in vijf thema's die voor ons prioriteit hebben (hoofdstuk 3). De inhoudelijke thema's (de bouwopgave, een passende voorraad, een thuis voor iedereen en vitale leefgemeenschappen) werken we in de hoofdstukken 4 tot en met 7 verder uit. We volgen daarbij een vaste opzet:

- wat zien we;
- wat we willen bereiken, en;
- wat gaan we doen.

Hoofdstuk 8 is een apart thema dat ingaat op de manier waarop we het Programma uitvoeren.

Tip voor de snelle lezer...

We hebben een uitgebreid document gemaakt waarin we de grote opgaven die er liggen zo volledig mogelijk hebben beschreven en concreet gemaakt.

Wilt u snel tot de kern van het verhaal doordringen? Dan raden wij u aan:

- onze visie te lezen (hoofdstuk 3), en;
- de groene kaders aan het begin van ieder thematisch hoofdstuk te lezen (hoofdstukken 4 tot en met 7. Daarin staat het *waarom-wat-hoe* van de thema's kort samengevat.

2 De actualiteit gehoord

2.1 Lokale vertrekpunten

2.1.1 Collegeperspectief Renkum in bloei

Het Collegeperspectief *Renkum in bloei* geeft voor de periode 2022-2026 de plannen en ambities weer.

Vergezicht richting 2030



- Genoeg betaalbare, goede en passende woningen, beperking lange wachttijden voor sociale huurwoning
- Doorstromen in onze gemeente of regio is gemakkelijk
- Iedereen draagt bij aan en heeft profijt van de energietransitie, koers klimaatneutraal in 2040
- Jong tot oud voelt zich thuis in onze gemeente, in een gezonde leefomgeving
- Dorpen zijn bereikbaar door slim investeren in OV en fietsverbindingen, en het tegengaan van onnodig autoverkeer
- Publieke voorzieningen voor iedere inwoner dichtbij en toegankelijk (sport, bewegen, muziek ontmoeting, zorg en ondersteuning)
- Bestaanszekerheid voor iedereen
- Gelijkwaardig samenwerken met inwoners, ondernemers en organisaties
- Onnodige regels en procedures zijn verminderd

Focuspunten voor korte termijn



Gelijke kansen op zelfontplooiing en ontwikkeling, hulp en ondersteuning en op gezonde oude dag.



Goede en betaalbare zorg dichtbij, stijgende vraag naar jeugd- en ouderenzorg preventief, licht en dichtbij opvangen, zwaardere zorg waar nodig snel toegankelijk en passend, in nauwe samenwerking



De kracht van ontmoeting, we reiken we elkaar de hand waar nodig is, ontmoeting is het vliegwiel



Gezonde omgeving om te wonen, werken en leven, iedereen kan meedoen, openbare ruimte daagt uit tot bewegen en spelen en biedt veel mogelijkheden voor ontmoeting of tot rust komen.



Betaalbaar wonen binnen onze dorpen, voldoende betaalbare en passende woningen, meer regie (actief grondbeleid, richting derden die bouwplannen hebben), schaarste aan betaalbare woningen opheffen, versneld bouwen voor aandachtsgroepen (vooral starters en senioren), flexibele woonoplossingen (woningsplitsing, tijdelijke woningen, geclusterde woningen, andere innovatieve woonvormen). Nieuwbouwplannen passen bij kernwaarden betaalbaar-duurzaam-levensloopbestendig, focus op bouwen binnen de dorpen, sneller van tekentafel naar realisatie, Samenwerken met partners, lobbyen en buiten de kaders denken.



Verduurzaming met en voor iedereen, iedereen heeft recht op goed geïsoleerd huis, goedkope en schone elektriciteit, en goede mogelijkheden voor duurzaam en betaalbaar vervoer, tegengaan van klimaatverandering is plicht én recht, streven klimaatneutraal in 2040.



Overheid dichtbij, transparant en benaderbaar voor onze inwoners, iedereen kan meedenken of meedoen, heldere kaders en verwachtingen vooraf, dorpsgericht werken vertrekpunt

2.1.2 Omgevingsvisie Renkum 2040

In onze Omgevingsvisie Renkum 2040 hebben we de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van onze gemeente integraal bepaald. Dat hebben we gedaan aan de hand van vier thema's:

- Renkum Samen
- Renkum Gezond en Leefbaar
- Renkum Duurzaam en Toekomstbestendig
- Renkum Dynamisch

Voor het thema Wonen zijn daarin belangrijke kaders meegegeven. Die werken we verder uit op het gebied van het wonen in §3.1 (Onze visie). Op hoofdlijnen zien wij het volgende voor ons:

- Het groene en ruime karakter van onze gemeente en dorpen is leidend. Daarbij hoort ook een kwalitatief goede, gezonde en groene leefomgeving in de dorpen zelf.
- Gebruikswaarde van de leefomgeving is van belang: we willen een gemeente zijn waarin wat gebeurt en die voldoende ruimte biedt aan ruimtelijke en economische functies zoals woningbouw, werkgelegenheid en recreatie.
- We willen een dynamische gemeente blijven. Daarom willen we ruimte bieden aan nieuwe woningen. Dit is hoognodig om onze inwoners goede huisvestingsmogelijkheden te kunnen blijven bieden.
- We zetten in op kleinschalige ontwikkelingen in en rond de dorpen waarbij we als gemeente zelf sturen op kwaliteit en doelgroepen. We stemmen locaties af op het plaatselijke groene en dorpse karakter, het behouden van de hoofdgroenstructuur en een goede bereikbaarheid.
- We blijven actief op zoek naar geschikte locaties binnen onze dorpen en in de nabijgelegen groene ontwikkelzones of terreinen zonder verdere bescherming om zo goed mogelijk aan onze afspraken met de regio en de woningbouwbehoefte voor onze eigen inwoners te voldoen.
- We hebben oog voor het spanningsveld tussen nieuwe bebouwing enerzijds en vergroenen binnen de dorpen anderzijds. In dat spanningsveld zie wij mogelijkheden voor bijvoorbeeld:
 - het verplaatsen van maatschappelijke functies buiten de komgrenzen waardoor er meer ontwikkelmogelijkheden in de dorpen zijn (passend in het landschap). Daarbij blijft de bereikbaarheid van de maatschappelijke functies voor de doelgroepen een belangrijke afweging. In de Omgevingsvisie wordt beschreven op basis van welke principes en voorwaarden nieuwe bebouwing en ontwikkelingen in het landschap denkbaar zijn;
 - sociale en betaalbare woningen, meergeneratiewoningen, huisvesting van arbeidsmigranten en bevorderen van doorstroming;
 - stimuleren van nieuwe woonvormen en creatieve oplossingen voor het realiseren of benutten van de juiste woningen voor de juiste doelgroepen;
 - het splitsen van woningen en/of kavels, het transformeren en creatief hergebruiken van kantoren, vrijkomende winkels of andere functies of gebieden en het verdichten op reeds bebouwde of gebruikte locaties.



2.2 Regionale kaders

In het voorjaar is in de Groene Metropoolregio de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen vastgesteld². De Woondeal is een samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de regio en wordt als uitgangspunt gehanteerd voor herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid. Rijk, provincie en gemeenten zetten in op:

² Ondertekend door het Rijk, provincie Gelderland, Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, gemeenten Arnhem en Nijmegen, met een steunverklaring van Neprom, Woningbouwers, NVM, IVBN, Aedes, Vereniging Eigen Huis, Bouwend Nederland en Woonkr8.

- Realisatie van de woningbouwopgave binnen de kaders van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen/Foodvalley;
- Een gezonde woningmarkt met een woningtekort van 2% in 2030: conform provinciaal bestuurlijke afspraak zet de regio in op de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 (en richting 2040 circa 55.000 woningen). Onder andere door inzet op flexwoningen en ruimte voor alternatieve woonvormen;
- Beter benutten van de bestaande voorraad als kans voor het verminderen van de woningnood en het optimaal benutten van de gebouwde omgeving;
- Vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens (in lijn met de nationale doelstelling naar 2/3 betaalbaar). We zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten;
- Inzet op realisatie binnen het middensegment van betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens met een prijs van maximaal €250.000 of middenhuur (op basis van het woonbehoefteonderzoek);
- Verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, doordat circulair en conceptueel bouwen de norm is bij woningbouw;
- Met klimaatadaptief bouwen en beheren beperken we de overlast van de gevolgen van klimaatverandering. Dit gaat hand in hand met natuurinclusief bouwen;
- Voor de verdere verdeling van de behoefte aan betaalbare woningen per regiegemeente (verdeling tussen middenhuur, koop tot €250.000, en koop tot €355.000) vormt het regionale Woonbehoefteonderzoek de basis.

2.3 Landelijke context

Op landelijk niveau wordt via de Nationale Woon- en Bouwagenda steviger regie gevoerd op onder andere een forse bouwproductie (via de hieronder genoemde programma's, nationale prestatieafspraken en regionale Woondeals). De Nationale Woon- en Bouwagenda beperkt zich niet tot woningbouw en volkshuisvesting. Er is aandacht voor betaalbaarheid en huisvesting van kwetsbare doelgroepen, de verduurzamingsopgave en de verbinding van de woonzorgopgaven. Ook staan we voor een opgave om de klimaatbestendigheid van de gebouwde omgeving te waarborgen en de biodiversiteit te versterken. En we staan voor opgaven in het kader van de vergrijzing en ontwikkelingen op het gebied van wonen met zorg, zoals bijvoorbeeld de decentralisatie van Beschermd Wonen. Als onderdeel van de Woon en Bouwagenda zijn zes programma's uitgewerkt voor de thema's woningbouw, betaalbaar wonen, wonen en zorg voor ouderen, leefbaarheid en veiligheid, een thuis voor iedereen (aandachtsgroepen) en versnelling verduurzaming gebouwde omgeving.



Er wordt veel gevraagd van provincies, regio's en gemeenten op het woonbeleid en de uitvoering daarvan. Een aanzienlijke taak ligt ook bij de toegelaten instellingen (woningcorporaties). De corporaties, gemeenten, Woonbond en het Rijk hebben medio 2022 Nationale Prestatieafspraken gemaakt over het versnellen van de realisatie van sociale en middeldure huurwoningen. De verhuurderheffing is per 1 januari 2023 geschrapt, maar daar staan op landelijk niveau wel concrete en harde afspraken over de bouwopgave, verduurzaming en huurmatiging tegenover.

NATIONALE PRESTATIE-AFSPRAKEN

In Renkum zijn de toegelaten instellingen dan ook onmisbare partners voor het realiseren van de opgaven. Dat geldt ook voor de zorg- en welzijnsinstellingen in het kader van wonen en zorg.

In het verlengde van de sterkere landelijke regie wordt nu en in de komende tijd gewerkt aan aanpassingen in de wetgeving. Zo is onlangs de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Daarnaast is de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting die ervoor moet zorgen dat overheden het juiste gereedschap hebben om nu en in de toekomst te sturen op hoeveel, waar en voor wie er gebouwd wordt. Ook de Huisvestingswet wordt op dit moment herzien. Deze nieuwe wetgeving krijgt in de komende jaren haar doorwerking in lokaal woonbeleid.

3 Onze visie op wonen

3.1 Onze visie

Binnen de in het vorige hoofdstuk beschreven kaders en uitgangspunten, zien wij het volgende gewenste toekomstbeeld van het wonen in de dorpen van Renkum voor ons. Daarmee levert het thema Wonen een belangrijke bijdrage aan Gezond en Leefbaar Renkum, een Toekomstbestendig en Duurzaam Renkum en een Dynamisch Renkum (de thema's uit de Omgevingsvisie).

Dynamische gemeente, voorzien in behoefte

We willen een dynamische gemeente blijven. Daarom willen we ruimte bieden aan nieuwe woningen. Dit is hoognodig om onze inwoners goede huisvestingsmogelijkheden te kunnen blijven bieden. We realiseren in ieder geval het aantal woningen dat we met de regio afspreken. Dat betekent dat de productie versneld moet worden. Daarbij houden wij nadrukkelijk rekening met de woningbehoefte van onze eigen inwoners.



We zetten in op kleinschalige ontwikkelingen in en rond de dorpen waarbij we sturen op kwaliteit en doelgroepen. Woningbouwlocaties binnen de dorpen vinden we het meest kansrijk om aan deze urgente opgave gehoor te geven, maar wij onderkennen dat deze mogelijk in grootte niet omvangrijk genoeg zijn. Ook onderkennen wij dat de locaties binnen de dorpen niet volledig en mogelijk ook niet op tijd beschikbaar zijn voor de woningbouwopgaven. Daarom blijven we alert op geschikte locaties binnen de kaders zoals de Omgevingsvisie die heeft verwoord.

Betaalbaar wonen en bestaanszekerheid voor iedereen, in gemengde buurten en dorpen

Betaalbaarheid van het wonen zien we als een belangrijk streven, ook in het kader van bestaanszekerheid voor iedereen (zie het Collegeperspectief). We werken daarbij in alle dorpen aan gemengde buurten met meerdere woonvormen en een passend woningaanbod voor al onze inwoners. We werken aan genoeg betaalbare, goede en passende woningen en beperking van de wachttijden voor sociale huurwoningen (door voldoende sociale huurwoningen toe te voegen en doorstroming te bevorderen).

Doorstroming, creatieve oplossingen

We zorgen voor zoveel mogelijk doorstroming in de woningmarkt, bijvoorbeeld door passende woningen voor ouderen, waardoor sociale huurwoningen vrijkomen voor nieuwe verhuuring. Daarnaast bouwen we sociale en betaalbare woningen. We willen inspelen op initiatieven voor nieuwe woonvormen en creatieve oplossingen voor het realiseren of benutten van passende woningen voor de juiste doelgroepen. We zijn alert op het mogelijke spanningsveld tussen nieuwe bebouwing enerzijds en vergroenen binnen de dorpen anderzijds. Daarom zetten we op geschikte locaties in op het splitsen van woningen en/of kavels, het transformeren en creatief hergebruiken van vrijkomende kantoren, winkels of andere functies of gebieden en het verdichten op reeds bebouwde of gebruikte locaties.

Naar duurzame, klimaatadaptieve wijken en dorpen

De klimaatverandering en ontwikkelingen op het gebied van energie en warmte stellen ons voor een grote opgave, met name ook op het gebied van het wonen. We willen dat iedereen in staat is bij te dragen én te profiteren van de energietransitie (door beperking energielasten). Daarbij koersen we op klimaatneutrale wijken en dorpen in 2040. De opgave spitst zich toe op energie (beperking

energieverbruik, alternatieve opwek), warmte (naar aardgasloos, alternatieve warmtebronnen), klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusiviteit.

Aandachtsgroepen goed in beeld

We streven ernaar dat iedereen mee kan doen, ook op de woningmarkt: een thuis voor iedereen! Dat betekent dat we onze focus willen richten op de opgaven voor het huisvesten van groepen die een kwetsbare positie op de woningmarkt hebben, met aandacht voor leefbaarheid (goede verhouding tussen vragers en dragers, zie vitale leefgemeenschappen). Dat zijn met name starters en jongeren, ouderen, woonwagenbewoners, mensen met een verstandelijke of fysieke beperking, statushouders en vluchtelingen, arbeidsmigranten en overige aandachtsgroepen zoals die door het Rijk worden benoemd.

Leefbaarheid: vitale leefgemeenschappen

Bij leefbaarheid staan in onze ogen vitale leefgemeenschappen centraal. Dat betekent dat mensen elkaar kennen, bewust met elkaar samenleven en andere wijk- en dorpsgenoten ontmoeten en hun talenten inzetten voor een fijne, gezonde woon- en leefomgeving. Met een gezonde mix van inwoners en woningtypen, in wijken waar iedereen welkom is. En waar sprake is van een goede balans tussen mensen die zelfredzaam zijn en mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben ('dragere' en 'vrager'). Wijken moeten daar fysiek op zijn ingericht, met onder meer ontmoetingsplaatsen en een veilige en toegankelijke buitenruimte met voldoende plek voor langzaam rijdend verkeer, oog voor positieve gezondheid³ en bewegen.



De dorpse manier van samen leven in Renkum, waarin mensen met verschillende achtergronden, inkomens en leeftijden met elkaar samenleven, moet behouden blijven. Daarvoor is naast de fysieke inrichting ook de sociaal-maatschappelijke infrastructuur van de wijken van belang. Publieke voorzieningen voor iedere inwoner dichtbij en toegankelijk (sport, bewegen, muziek ontmoeting, zorg en ondersteuning). Dit betekent dat dit Programma zeker niet alleen gaat over bouwen, maar ook (en vooral) over mensen.

³ Positieve Gezondheid kent 6 dimensies:

1. Lichaamsfuncties – Ik voel me gezond en fit
2. Mentaal welbevinden – Ik voel me vrolijk
3. Zingeving – Ik heb vertrouwen in mijn eigen toekomst
4. Kwaliteit van leven – Ik geniet van mijn leven
5. Meedoen – Ik heb goed contact met andere mensen
6. Dagelijks leven – Ik kan goed voor mezelf zorgen

3.2 De thema's

Om deze visie waar te kunnen maken, hanteren we het volgende raamwerk als leidend kader voor het Programma Wonen en de uitwerking ervan in de volgende hoofdstukken.

De bouwopgave: versnellen



Een passende voorraad: betaalbaar, gevarieerd en duurzaam



Een thuis voor iedereen: aandachtsgroepen, wonen met zorg



Vitale leefgemeenschappen: focus op de dorpen



Samen werken aan uitvoering



4 De bouwopgave: versnellen



De bouwopgave: de kern samengevat

Waarom?

- We hebben een woningtekort en het aantal huishoudens groeit
- We dragen bij aan de ambities van de Omgevingsvisie, Collegeperspectief en Woondeal 2.0 (voldoende passende woningen, versnellen bouwopgave)

Wat?

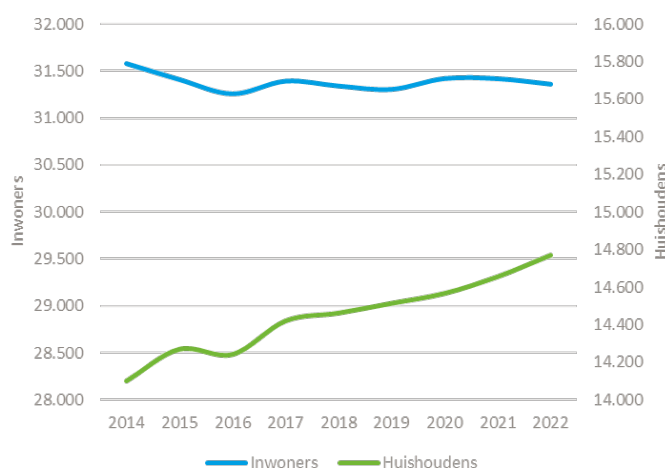
- Onze huidige en toekomstige inwoners hebben tijdig voldoende en passende huisvesting
- We sturen op het inlopen van het huidige woningtekort en de groei van het aantal huishoudens in de periode 2022 tot en met 2030

Hoe?

- Realiseren 950 woningen, minimaal 100 flexwoningen (waarvan 100 in deze collegeperiode), inspelen op behoefte aan 7 woonwagendplaatsen
- Voortgang monitoren, risicoanalyse en bijsturen indien nodig
- Optimaliseren planprocessen
- Inzetten op realiseren continue bouwstroom (conceptueel), streven naar versnelde vergunningverlening
- Verkennen nadelige effecten stapeling van eisen
- Werken aan betere benutting bestaande voorraad (splitsing, transformatie, (pre)mantelzorgwoningen, woningdelen)

4.1 Wat zien we

Op dit moment wonen in de gemeente Renkum circa 31.300 mensen. Samen vormen ze circa 14.700 huishoudens. Het aantal huishoudens is de laatste jaren gestaag toegenomen, terwijl het aantal inwoners een stabiel beeld geeft. Dat betekent dat het gemiddelde aantal mensen per huishouden c.q. woning daalt. Dat is een gebruikelijk patroon in soortgelijke gemeenten, waarbij we met name het effect van vergrijzing zien: ouderen blijven wonen in een relatief grote eengezinswoning. We kunnen zelfs stellen dat de beschikbare woningvoorraad niet efficiënt wordt gebruikt.



In de toekomst verwachten we dat het aantal huishoudens en daarmee de woningbehoefte verder toeneemt. Na 2030 lijkt er sprake van stabilisatie, maar voorspellingen voor de langere termijn zijn onzeker. Daarbij zien we ook dat de groei met name sterk is in de eerstkomende jaren tot circa 2026. Dat betekent een gemiddelde jaarlijkse opgave van circa 120 woningen.

	In te lopen woningtekort	Huishoudensgroei 2022-2030	Woningbehoefte 2022-2030
Aantal huishoudens	510	440	950

Knelpunt: netcongestie

In oktober 2023 is door de netbeheerders Tennet en Liander netcongestie afgekondigd voor de gehele provincie Gelderland. Tot en met 2029 is er geen extra transportcapaciteit meer beschikbaar voor zowel de teruglevering als levering van elektriciteit. Dat raakt ook woningbouwontwikkelingen. Ook voor die ontwikkelingen geldt namelijk dat die niet meer vanzelfsprekend kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnet.

Om de netcongestie te verhelpen verzwaren de netbeheerders de elektriciteitsnetten. Naar verwachting moet daardoor vanaf 2030 weer significant extra ruimte ontstaan op het net. Echter, ook na 2030 zal er zeer waarschijnlijk sprake blijven van netcongestie. Zelf werken we er op dit moment aan om voor al onze woningbouwprojecten inzichtelijk te krijgen welke impact netcongestie daarop zal hebben. Veel van de huidige projecten waren al bekend bij de netbeheerders waardoor deze zeer waarschijnlijk voor 2030 aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnet. De projecten die nog niet bekend waren bij de netbeheerders of in de komende jaren nog worden toegevoegd, gaan naar verwachting wel hinder ondervinden van de netcongestie. Voor die projecten zullen we op zoek moeten naar maatwerkoplossingen. In regionaal verband wordt daarnaast samengewerkt in het kader van Integraal programmeren. Daarbij wordt integraal gekeken naar de opgaven waaraan gewerkt wordt in de regio en de daarmee samenhangende vraag en aanbod voor het elektriciteitsnet. Aan de hand daarvan kunnen de netbeheerders hun investeringen nog gericht doen. Bij Integraal programmeren wordt verder vooruitgekeken, met name naar de periode na 2030.

Knelpunt: stikstof

We stoten in Nederland veel stikstof uit en dat heeft nadelige gevolgen voor de natuur in met name Natura 2000-gebieden. Onze gemeente is omringd door Natura 2000-gebieden. Het gevolg daarvan is dat er al snel sprake is van toename van stikstofdepositie op deze natuur door onder andere onze woningbouwprojecten. En dat laatste laat de wet niet toe. Om toch een vergunning te krijgen voor deze projecten moeten we de stikstofuitstoot van deze projecten terugdringen of compenseren, wat bij veel projecten is gelukt. Op dit moment zijn we bezig de stikstofrisico's van onze toekomstige projecten in beeld te brengen. Daarbij kijken we als dat nodig is naar mogelijke oplossingen om de stikstofuitstoot te compenseren of weg te nemen. Begin 2024 verwachten we daarvan een betrouwbaar beeld te hebben. Rondom het onderwerp stikstof trekken we samen op met de Veluwezoom-gemeenten Arnhem, Rheden en Rozendaal. Stikstof en oplossingen daarvoor is een onderwerp dat over de gemeentegrenzen reikt. Ook met de Provincie Gelderland en de Groene Metropoolregio staan we in nauw contact over dit onderwerp.

We beseffen dat dat meer dan een verdubbeling betekent van de productie die we de afgelopen jaren hebben gerealiseerd. Als we rekening houden met het gegeven dat doorgaans een bepaald deel van de plannen vertraagt of uitvalt (circa 30%), dan moeten we voor circa 1.200 woningen plannen hebben. De plannen die nu in voorbereiding zijn voorzien in voldoende woningen om hieraan te voldoen. Wel voorzien we dat versnelling nodig is.

4.2 Wat willen we bereiken

1. We willen bereiken dat onze huidige en toekomstige inwoners tijdig voldoende en passende huisvesting hebben. We sturen op het inlopen van het huidige woningtekort en de groei van het aantal huishoudens in de periode 2022 tot en met 2030. Daarmee leveren we een bijdrage aan:
 - het collegeperspectief Renkum in bloei: genoeg betaalbare, goede en passende woningen, geen lange wachttijden voor sociale huurwoningen;
 - de Omgevingsvisie: Renkum Dynamisch, ruimte bieden aan nieuwe woningen om onze inwoners goede huisvestingsmogelijkheden te kunnen bieden;
 - de regionale Woondeal 2.0: woningbouwopgave en versnelling.

4.3 Wat gaan we doen

1. We realiseren in de periode 2022 tot en met 2030 950 reguliere woningen en minimaal 100 flexwoningen (waarvan 100 in deze collegeperiode). Daarnaast spelen we in op de behoefte aan zeven woonwagendplaatsen. Met de flexwoningen realiseren we versneld woningen voor aandachtsgroepen die snel woonruimte nodig hebben. De focus ligt hierbij op starters, statushouders en overige spoedzoekers (net gescheiden, uitstroom uit zorg, et cetera).
2. We monitoren de voortgang van de bouwproductie (aantal, differentiatie) aan de hand van een dashboard en een programmeringstafel. Op basis daarvan maken we periodiek een risicoanalyse met betrekking tot de voortgang en haalbaarheid van onze ambities. Een bepaalde mate van "overprogrammering" is noodzakelijk om de aantallen binnen de gestelde periode te halen. Aan de hand van het dashboard en de programmeringstafel bepalen we periodiek of aanvullende acties voor het vinden van aanvullende woningbouwlocaties (inbreiding, transformatie) noodzakelijk zijn.
3. We optimaliseren onze ruimtelijke planprocessen continu⁴. Zo hebben we met het Stappenplan RO-processen wijzigingen doorgevoerd in mandaten en besluitvormingsmomenten. Dat heeft een tijdswinst van een half jaar tot gevolg. Ook de invoering van de Intaketafel en de pilot Omgevingstafel draagt bij aan efficiëntie.
Daarbij sluiten wij aan bij de ambitie uit de Woondeal 2.0 voor het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van processen en procedures, gericht op:
 - bij de initiatieffase zorgen voor heldere beslismomenten en benodigde mandaten. Dit zorgt voor het efficiënt en binnen termijnen doorlopen van procedures;
 - versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeente bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise (via de regionale flexpools en het Actieplan Wonen). Binnen projecten maken we zoveel mogelijk gebruik van ondersteuning vanuit de regio (algemeen en specifiek waar nodig/mogelijk) en we nemen deel aan de regionale tempotafels;
 - actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.
4. We zetten in op het realiseren van een continue bouwstroom van industrieel vervaardigde woningen. Conceptueel (en versneld) bouwen⁵ vraagt om een andere benadering van woningbouwontwikkeling. Door samen te werken met de regionale tempotafel Versnelling en continuïteit bekijken we op welke locaties en voor welk deel van het woningbouwprogramma conceptueel bouwen een oplossing kan bieden. Daarbij haken we aan bij het regionale Programma Conceptueel Circulair Bouwen 2023-2030 (per 2025 minstens 25% van de te bouwen woningen conceptueel, per 2030 minstens 50%). Samen met gemeenten in de Groene Metropoolregio streven wij ernaar om bij conceptuele bouw de benodigde vergunningen sneller af te geven.

⁴ Volgens het wetsvoorstel Versterken regie volkshuisvesting lopen woningbouwprojecten onder meer vertraging op vanwege de lange doorlooptijd van bezwaar- en beroepsprocedures. Dit wetsvoorstel voorziet in een aantal wijzigingen om de doorlooptijden van beroepen te kunnen verkorten.

⁵ Conceptueel bouwen is het werken vanuit herhaalbare, innovatieve, integrale en flexibele bouwoplossingen. Bij conceptueel bouwen gaat het vaak om modulaire oplossingen voor woonunits die ergens flexibel worden ingezet en net zo makkelijk worden weggehaald. De gedachte is dat deze woningen sneller, goedkoper, circulair, emissieloos en modulair gerealiseerd kunnen worden. Tijdelijke flexwoningen zijn hier een voorbeeld van.

5. We verkennen op welke wijze we een stapeling van eisen die ten koste gaat van de versnelling, kwaliteit en betaalbaarheid van het woonprogramma kunnen voorkomen. Dit komt ook aan de orde tijdens de Samenwerkingstafel Woningbouw (zie hoofdstuk 8).
6. We werken aan betere benutting van de bestaande woningvoorraad, met name door de mogelijkheden hiervoor actief te communiceren en ondersteunen. Dan kan het gaan om splitsen van woningen, transformeren van grote vrijstaande woningen naar meerdere kleine woningen, transformeren van bestaande gebouwen naar woningen, het plaatsen van premantelzorgwoningen en het laagdrempeliger maken van woningdelen. We willen daar steviger regie op voeren. Regie zit met name in het positief benaderen van initiatieven, initiatieven faciliteren met kennis en kunde en actief communiceren naar onze inwoners. We maken daarbij gebruik van de Handreiking Woningsplitsing van de provincie Gelderland, het experiment 'Woning delen' van het Rijk en inspirerende voorbeelden van elders.

5 Een passende voorraad: betaalbaar, gevarieerd en duurzaam



Een passende voorraad: de kern samengevat		
Waarom? • De behoefte aan betaalbare woningen en meer variatie is groot • We dragen bij aan het vergezicht richting 2030 en de focuspunten uit het Collegeperspectief (betaalbaar wonen binnen onze dorpen, verduurzaming met en voor iedereen) • We spelen in op opgaven uit Rijksprogramma's in het kader van de Nationale Bouw- en Woonagenda • We dragen bij aan de afspraken uit de Woondeal 2.0	Wat? • Uitgangspunt 75% betaalbaar, 2/3 betaalbaar is ondergrens • Borgen van realisatie en instandhouding betaalbaar segment • Toegelaten instelling in positie brengen • Doorstroming bevorderen • Toevoegen aanvullende woningtypen, innovatie • Klimaatneutraal in 2040, klimaatrobuust in 2050 • Warmtetransitie: duurzaam en comfortabel, collectieve wijkaanpak, voorkómen energiearmoede • Circulair en conceptueel bouwen • Klimaatadaptief en natuurinclusief	Hoe? • Woningbouwprogramma als uitgangspunt voor projecten • Publiek- en privaatrechtelijk instrumentarium inzetten voor borging realisatie • Doelgroepenverordening, vereveningsfonds sociale woningbouw • Toegelaten instelling <i>preferred supplier</i> voor sociale huur • Definitie 'echte' sociale huur • Mogelijkheden vormen van goedkope koop verkennen • Armoedebeleid op de agenda • Actieplan Doorstroming opstellen • Starterslening continueren • Levensloopgeschikte woningen in nieuwbouw en bestaande voorraad • Vernieuwende woonvormen, transformatie kantoren mogelijk maken • Nieuwbouw voldoet aan wettelijke eisen BENG • Ambitieweb duurzame GWW toepassen • Circulaire impactladder toepassen, aansluitend bij Programma Conceptueel Circulair bouwen (zie Programma Duurzaamheid) • Maatlat Klimaatadaptieve groene gebouwde omgeving toepassen (zie Programma Duurzaamheid) • Wijkuitvoeringsplannen maken • Toekomstbestendig Wonen Lening

5.1 Wat zien we

Opgave betaalbaar wonen

Een passende woningvoorraad gaat over meer dan alleen het aantal woningen. We zien dat er belangrijke opgave ligt voor betaalbaar wonen voor iedere inwoner. Zoals gesteld in onze visie in §3.1 is betaalbaar wonen een belangrijke component van bestaanszekerheid voor al onze inwoners.

De voorraad

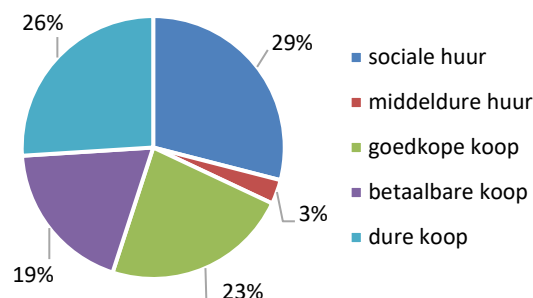
We kijken eerst naar de bestaande woningvoorraad in Renkum. We zien het volgende:

- 20% Van de woningen in de gemeente Renkum is in het bezit van een toegelaten instelling (met name Vivare). Dat is een stuk lager dan gemiddeld in de regio;
- 17% van de woningen betreft particuliere huurwoningen. Dat is vergelijkbaar met de regio;
- 63% van de woningen is een koopwoning. Dat is hoger dan gemiddeld in de regio. Renkum kent vooral een koopcultuur;
- De gemeente Renkum heeft relatief veel woningen boven de NHG-grens. Met 18% is het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde tot €250.000 lager dan gemiddeld in de regio. Starters die graag een koopwoning willen kopen, hebben hierdoor minder kans om een woning te kopen.

De behoefte

Wat betreft de woningbehoefte valt het volgende op (uit het regionaal Woonbehoefteonderzoek):

- In de gemeente Renkum is veel behoefte aan sociale en betaalbare woningen (dat komt overeen met het landelijk beeld). De extra woningbehoefte tot en met 2030 zit in de volgende categorieën (zie grafiek rechts). Bijna drie kwart van deze behoefte ligt in het betaalbare segment (sociale en middeldure huur en koop tot €355.000);
- In de sociale huur is behoefte aan 200 tot 250 extra woningen. Volgens het Woonbehoefteonderzoek ligt het accent op het toevoegen van appartementen en levensloopgeschikte woningen. Afhankelijk van de specifiek lokale situatie zien wij dit met name als een opgave voor levensloopgeschikte woningen (appartementen of grondgebonden);
- Per saldo is er ook behoefte aan duurdere koopwoningen (> €355.000), waarbij het accent ligt op grondgebonden woningen;
- In de middeldure huursector is behoefte aan extra appartementen en levensloopgeschikte woningen. Afhankelijk van de specifiek lokale situatie zien wij dit met name als een opgave voor levensloopgeschikte woningen (appartementen of grondgebonden). De vraag is met name afkomstig van ouderen;
- In de goedkope koop (< €250.000, prijspeil 2021, uit Woonbehoefteonderzoek) is naar verhouding meer behoefte aan appartementen en aan grondgebonden (rij)woningen. De vraag naar goedkope rijwoningen komt vooral van starters en jongeren met een koopwens;
- In de betaalbare koop (€250.000 - € 355.000) is vooral behoefte aan grondgebonden (rij)woningen.



Wat zeggen onze inwoners

- 17% van respondenten wil binnen 5 jaar verhuizen
- Met name jongeren <35 zijn verhuiscapabel
- Hoe oudere hoe minder verhuiscapabel
- Jongere oudere (55-74) wel kansrijker voor doorstroming
- <55 jaar sterke voorkeur voor koop
- >55 jaar minder sterke voorkeur voor koop, maar nog steeds meer dan huur
- > 55 jaar toename "geen voorkeur"

Druk op de woningmarkt

We zien verder dat de druk op de woningmarkt verder is toegenomen. In de sociale huursector is het gemiddeld aantal reacties op sociale huurwoningen gestegen van 72 in 2016 naar 114 in 2021. In 2019 was er een piek van gemiddeld 159 reacties per woning. Tegelijkertijd zien we dat het aantal verhuringen een negatieve trend kent. De slaagkans is dus ook sterk gedaald.

Eenzelfde tendens zien we in de koopmarkt: een dalend aantal transacties en een sterke stijging van de (median) verkoopprijs van bijna €250.000 in 2016 naar ruim €430.000 in 2021. Daarbij constateren we wel dat de ontwikkelingen op de woningmarkt in 2023 weer een ander beeld laten zien: prijsdalingen, lastiger afzetbaarheid van met name het duurdere koopsegment en stagnatie in de nieuwbouw. Dit biedt helaas nog niet direct verlichting voor de betaalbare segmenten. En de vraagdruk in de sociale huursector blijft echter onverminderd hoog.

Opgave gevarieerdere voorraad

Naast de betaalbaarheid zien we de variatie in de woningvoorraad in de gemeente Renkum als een belangrijk aandachtspunt. We hebben een vrij traditionele, eenzijdige opbouw van de woningvoorraad, met relatief veel duurdere, ruime eengezins(koop)woningen en daarnaast appartementen. Hoewel de vraag zich ook nog richt op deze woningtypen, zien we een noodzaak voor meer variatie in het aanbod. Bijvoorbeeld als gevolg van de demografische transitie (vergrijzing,

toename kleine huishoudens), maar ook vanuit de opgave wonen en zorg en voor betaalbaar wonen en het ontbrekende aanbod in de voorraad (goedkopere/betaalbare koop). Denk aan:

- het bouwen van minder gangbare woonvormen of samenleefvormen (zoals meergeneratiewoningen, collectieve woonvormen, knarrenhofjes voor senioren of juiste gemengde doelgroepen), kleinere grondgebonden woningen en appartementen, maar ook vernieuwende manieren van woningdelen;
- de mogelijkheden van huisvesting voor creatieven (combinaties van woon- en atelierruimte) als fundamentele basis voor de totstandkoming van een kunstenaarsgemeente. Dit draagt bij de opgave om kunst en cultuur in te zetten als onderdeel van algemene (maatwerk)voorzieningen, creatieve therapie, maakateliers, dagbesteding en als verbindend instrument tussen mensen in wijken en dorpen;
- niches als tiny houses, zelfbouw en wonen met vrienden (beperkt aandeel, we denken mee met initiatieven en hebben aandacht voor een efficiënt proces om te voorkomen dat het ten koste gaat van de snelheid van de bouwproductie);
- het toepassen van innovatieve bouwmethoden of tijdelijke woonvormen op braakliggende terreinen of in bestaand vastgoed, transformatie van bestaand vastgoed naar wonen, woningsplitsing;
- conceptueel modulair bouwen in de fabriek (mede met het oog op duurzame bouwmethoden).

Wat zeggen onze inwoners

Er is enige behoefte aan andere woonvormen die nu nog ontbreken in de gemeente Renkum. Meest aansprekend zijn tiny houses, zelfbouw en wonen met vrienden.

Opgave duurzaamheid

Wij zijn ons bewust van het feit dat de klimaatdoelstelling Klimaatneutraal in 2040 en Klimaatrobuust/-bestendig in 2050 een grote én noodzakelijke opgave is. De opgaven op het gebied van duurzaamheid zijn groot vanuit Europese, landelijke en regionale ambities en regelgeving. Daarbij spelen veel uitgangspunten en drijfveren een rol, waaronder:

- grondstoffen en fossiele energiebronnen zijn niet hernieuwbaar en raken op;
- klimaatverandering heeft grote gevolgen voor onze leefomgeving, economie, maatschappij, de natuur en biodiversiteit. Het is nodig de leefomgeving aan te passen zodat grote schade en gevaar wordt voorkomen (klimaatadaptatie);
- het gaat om bewustwording en gedragsverandering van ons allemaal. Steeds meer mensen in de gemeente Renkum zijn zich bewust van de opgave en bereid zijn zich aan te passen; mensen zijn al betrokken bij lokale duurzame initiatieven, met veel ideeën, kennis en inzet;
- de opgave vraagt om een innovatieve aanpak met veel praktijkexperimenten. We kennen de benodigde oplossingen namelijk niet altijd, maar kunnen en moeten samen wel stappen zetten en onderweg blijven leren, evalueren en bijsturen.

Wat zeggen onze inwoners

- Ruime meerderheid van de respondenten die een koopwoning bewonen, wil in de komende vijf jaar investeren in de woning.
- Verduurzaming scoort hoog. Men wil investeren in warmtepomp, zonnepanelen en isolatie.
- Duurzaamheid is belangrijk aandachtspunt bij het zoeken van een woning.

De opgave spitst zich toe op energie (beperking energieverbruik, alternatieve opwek), warmte (naar aardgasloos, alternatieve warmtebronnen), klimaatadaptatie, circulariteit en biodiversiteit (waarvan natuurinclusiviteit onderdeel kan zijn).

5.2 Wat willen we bereiken

Doelstellingen betaalbaar wonen

1. In lijn met nationale doelstelling voor sociale huur en betaalbaarheid nemen wij onze fair share in de bouwopgave voor lage en middeninkomens. Het streven voor de totale nieuwbouwproductie is 75% betaalbaar, met als ondergrens de opgave uit de Woondeal 2.0 van 2/3 betaalbaar. Op

basis van de aanvullende behoefte die blijkt uit het regionaal woonbehoefteonderzoek streven we voor de totale nieuwbouwproductie naar de volgende differentiatie⁶:

- ✓ 30% sociale huur. Volgens de huidige prestatieafspraken met Vivare en de Renkumse Huurders Vereniging (RHV) voegen we 300 sociale huurwoningen toe in de periode 2022 t/m 2030);
 - ✓ 25% goedkope koop tot circa €280.000⁷ (waarvan een deel middeldure huur met een huurprijs tot €1.000);
 - ✓ 20% betaalbare koop tussen €280.000 en €355.000 (waarvan een beperkt deel middeldure huur tot €1.100);
 - ✓ 25% koop boven de €355.000.
2. We borgen dat betaalbare woningen daadwerkelijk gerealiseerd worden en ook op termijn betaalbaar blijven voor de beoogde doelgroep (vereveningsfonds voor sociale huur en goedkope koop, doelgroepenverordening).
 3. We brengen de toegelaten instellingen maximaal in positie om hun opgave mogelijk te maken. Binnen de doelstelling voor de ontwikkeling van de sociale huursector is er beperkt ruimte voor verkoop van sociale huurwoningen, onder een aantal voorwaarden die we in de prestatieafspraken concreet maken (bijvoorbeeld: versnipperd bezit, verkoop draagt bij aan gemengde wijk).
 4. We willen doorstroming in de woningvoorraad zo goed mogelijk bevorderen. Een bij de behoefte passend nieuwbouwprogramma is daarvoor een middel, maar er is meer nodig om (betaalbare) woningen waar behoefte aan is zoveel mogelijk beschikbaar te krijgen in de voorraad.

Doelstellingen gevarieerde voorraad

1. We kiezen ervoor om in de nieuwbouw te streven naar het toevoegen van aanvullende woningtypologieën, die beter aansluiten bij de vraag. De voorraad aan eengezinswoningen en (al dan niet levensloopgeschikte) appartementen moet worden aangevuld met woningen voor kleine huishoudens, wonen met zorg, initiatieven om woningen te delen, collectieve woonvormen et cetera, om te voldoen aan de vraag.
2. We kiezen voor innovatie in woonvormen en bouwmethoden. Denk bijvoorbeeld aan het splitsen van woningen, maar ook aan Tiny Houses, mantelzorgwoningen, kangoeroehuizen en het ombouwen van kantoorpanden. We nemen een open houding aan ten aanzien van burgerinitiatieven (waaronder collectief particulier opdrachtgeverschap) en ondersteunen inwoners daar waar mogelijk. Vooralsnog gaan we uit van realisatie van 75 alternatieve woonvormen. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat haalbaarheid op korte termijn getoetst wordt en dat er voldoende snelheid in het vervolgproces wordt gerealiseerd.



⁶ Genoemde grenzen betreffen prijspeil 2023. De prijsgrenzen voor sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop worden jaarlijks door het Rijk geïndexeerd. De grens van goedkope koop indexeren we op een vergelijkbare manier.

⁷ We kiezen voor deze grens in plaats van €250.000 (uit het Woonbehoefteonderzoek en de Woondeal 2.0 Regio Arnhem Nijmegen), omdat de woningen hiermee voor startende tweeverdieners betaalbaar zijn en het realiseren van goede woningen van circa 60-70m² haalbaar is. Voor de indexering van de grens van €280.000 volgen we de indexering die het Rijk toepast voor de categorie betaalbare koop.

3. We kijken we naar mogelijkheden om gebieden met tijdelijke woningen sneller te ontwikkelen of uit te breiden (minimaal 100 flexwoningen). Met innovatieve bouwmethodes is winst te behalen in snelheid van realisatie, betaalbaarheid en duurzaamheid. Denk bijvoorbeeld aan conceptueel bouwen in de fabriek (prefab), houtskeletbouw, et cetera.

Doelstellingen duurzaamheid

1. We willen Klimaatneutraal zijn in 2040 en Klimaatrobuust/-bestendig in 2050. Dan ligt er een belangrijke opgave op het gebied van wonen en leefomgeving. In het verlengde van de Woondeal 2.0 zien we klimaatadaptieve, conceptuele en circulaire woningbouw als hefboom voor versnelling (afbouw in fabriek, zie hoofdstuk 4) en als leidend motief voor verduurzaming.
2. De kernboodschap van het Renkumse warmtebeleid is dat we streven naar duurzaam en comfortabel wonen. In Renkum willen we de warmtetransitie versnellen. Dit doen we door een collectieve wijkaanpak met zowel energiebesparing als het verduurzamen van de warmte. We beperken de warmtevraag, stappen gefaseerd over op duurzame bronnen en hebben aandacht voor koeling, ventilatie, comfort, welzijn en een gezond binnenklimaat.
3. We voorkomen binnen onze mogelijkheden dat de warmtetransitie leidt tot energiearmoede en een grotere sociale ongelijkheid. We streven naar minimale of acceptabele kosten voor zowel woningeigenaren, huurders, Verenigingen Van Eigenaren als eigenaren van bedrijfs- of kantoorpanden. Dit vraagt om nationale financieringsregelingen en betaalbare oplossingen voor woningeigenaren.
4. We dragen bij aan verduurzamen en toekomstbestendig maken van de bouwsector en vermindering van bouwkosten, door circulair (hergebruik van materialen) en conceptueel bouwen.
5. Met klimaatadaptief bouwen en beheren beperken we de overlast van de gevolgen van klimaatverandering.
6. We bouwen natuurinclusief. Dit draagt bij aan klimaatadaptatie.

We zijn ons bewust van het feit dat onze ambities fors zijn. Zeker in het huidige tijdsgewricht, met sterk gestegen kosten van materiaal en personeel, stikstofproblematiek, stijgende hypotheekrente, personeelstekorten, et cetera. Daarbij bestaat het gevaar dat plannen uiteindelijk niet doorgaan of vertraging oplopen en we onze doelstellingen ten aanzien van aantal woningen en differentiatie niet halen. Samen met onze partners verkennen we wat verstandige keuzes zijn, of er sprake is van ongewenste stapeling van eisen, waar en wanneer we water bij de wijn moeten doen en wat aanvullend nodig is om de ambities daadwerkelijk te realiseren. Het realiseren van voldoende sociale huurwoningen en betaalbare woningen staat bij deze afwegingen voor ons voorop. Maar tegelijkertijd dient er in de afwegingen voldoende oog te zijn voor bijvoorbeeld de huidige en toekomstige leefbaarheid bij projecten en in buurten, kwaliteit, verduurzaming, klimaatadaptatie, en snelheid en voortgang van de bouwproductie. Daarbij zijn we samen alert op aanscherpingen in landelijke, provinciale en regionale regelgeving en ondersteunende (financiële) maatregelen.

5.3 Wat gaan we doen

Acties betaalbaar wonen

1. We passen het woningbouwprogramma conform hierboven beschreven woningbouwdifferentiatie toe. We zien dat als een streven voor de totale nieuwbouwproductie. Bestaande plannen die al ver gevorderd zijn (met bestemmingsplan en/of bestaande overeenkomsten) zetten we door. Verder passen we het zoveel mogelijk toe op nieuwe projecten. Daarbij hanteren we maatwerk,

afhankelijk van de omvang van het initiatief, de eigendomsverhouding en de locatie. We hanteren de volgende uitgangspunten:

- a. Op grotere locaties (>30 woningen) nemen we de genoemde gewenste differentiatie op als uitgangspunten voor het programma, met maatwerk als de wijk of het dorp daarom vraagt. We nodigen ontwikkelende partijen (zoals projectontwikkelaars, beleggers, corporatie, CPO-groepen) hierbij uit om innovatieve concepten toe te passen. Het gemeentelijk grondbeleid is erop ingericht om de doelen uit het Programma Wonen gerealiseerd te krijgen;
- b. Op kleinere locaties met 10 tot 30 woningen sturen we op 75% betaalbaar, waarbij de focus met name ligt op middenhuur en goedkope/betaalbare koop;
- c. Op locaties kleiner dan 10 woningen hanteren we maatwerk afhankelijk van de behoefte in de betreffende wijk/dorp.

Afwijking van deze uitgangspunten is alleen mogelijk indien dit inhoudelijk goed gemotiveerd wordt (op basis van afwegingen ten aanzien van andere doelen en belangen die lokaal spelen, zoals bijvoorbeeld leefbaarheid).

2. We zetten publiek- en privaatrechtelijke instrumenten in om de realisatie van de gewenste differentiatie zo goed mogelijk te borgen. Publiekrechtelijk door inzet van het ruimtelijk juridisch instrumentarium en via bestemmings-/omgevingsplannen gecombineerd met een Doelgroepenverordening en een Huisvestingsverordening. Privaatrechtelijk in samenwerkingsovereenkomsten en anterieure overeenkomsten.
3. We stellen een Doelgroepenverordening op. Daarmee geven we invulling aan de prestatieafpraak met Vivare en de RHV. Voor de uitgangspunten van de Doelgroepenverordening wat betreft prijsgrenzen, doelgroepen en instandhoudingstermijn sluiten we aan bij de definitie van betaalbare huur- en koopwoningen in afspraak 8 van de Woondeal 2.0 Regio Arnhem-Nijmegen. Daarbij kijken we scherp naar de juridische haken en ogen in verband met de invoering van de Omgevingswet.

Intermezzo: Doelgroepenverordening na invoering Omgevingswet

Nu geeft de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gemeenten de bevoegdheid om in een bestemmingsplan te bepalen welk percentage van de woningen in een bepaalde woningbouwcategorie moet vallen (sociale huur, sociale koop, middenhuur of vrije kavels). Zo kunnen gemeenten sturen op het soort woningen dat gebouwd moet worden. In de Doelgroepenverordening worden dan de doelgroepen bepaald (naar inkomen) en wordt de termijn bepaald voor hoe lang de woningen in het betreffende segment beschikbaar moeten blijven (instandhoudingstermijn).

Na invoering van de Omgevingswet kan geen verordening meer worden opgesteld, maar kunnen gelijklopende regels worden opgenomen in Omgevingsplannen (cf. artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving).

4. We voeren een Vereveningsfonds sociale woningbouw in⁸. Hiermee borgen we optimaal dat ook op locaties van derden voldoende sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen worden gebouwd (als stok achter de deur). Onderdeel is dat een financiële afdracht plaatsvindt als minder dan de gewenste percentages gerealiseerd wordt. Deze middelen kunnen worden ingezet om de realisatie van (meer van) deze woningen op andere locaties mogelijk te maken en om eventuele onrendabele toppen af te dekken. Het fonds zorgt voor:
 - ✓ flexibiliteit en sturing op het realiseren van de sociale woningbouwopgave (door de mogelijkheid om het percentage te differentiëren naar project);
 - ✓ betere inpasbaarheid van woningbouwplannen en aansluiting op het karakter van wijken/buurtten;

⁸ De juridische grondslag voor het Vereveningsfonds moet verankerd zijn in de Omgevingsvisie. Daarin moet een uitvoeringsparagraaf opgenomen worden over het kostenverhaal om de juridische grondslag van het Vereveningsfonds in de toekomst te waarborgen.

- ✓ meer duidelijkheid aan de markt over de toepassing van het gemeentelijke beleid bij sociale woningbouw;
 - ✓ Gelijke behandeling van elke ontwikkelaar bij elk woningbouwproject.
5. We borgen optimaal dat sociale huurwoningen gerealiseerd worden door een toegelaten instelling. We hanteren bij verkoop van gronden waar bouw van sociale huurwoningen op geprogrammeerd is een selectieleidraad, op basis waarvan de kopende partij wordt verplicht om een bepaald aantal woningen te realiseren met eerste recht voor afname door de toegelaten instelling.
 6. Op gronden van derden is het uitgangspunt dat de toegelaten instelling *preferred supplier* is voor de realisatie van sociale huurwoningen. Dit doen we via de toezeggingsbrief, anterieure overeenkomsten en het bestemmings-/omgevingsplan (binnen de juridische mogelijkheden) en wordt vastgelegd in een intentieovereenkomst tussen de toegelaten instelling en de ontwikkelaar.
 7. We hanteren een definitie van 'echte' sociale huurwoningen. Dit is bedoeld om een gelijk speelveld te creëren voor toegelaten instellingen en overige ontwikkelaars. Deze bestaat in ieder geval uit de volgende uitgangspunten:
 - ✓ Woningen zijn bestemd voor lagere inkomens (onder DAEB-inkomensgrenzen⁹);
 - ✓ De huurprijs voor sociale huurwoningen is maximaal liberalisatiegrens, in een goede prijs-/kwaliteitsverhouding;
 - ✓ Instandhoudingstermijn als sociale huurwoning (in ieder geval minimaal 25 jaar, te bepalen in de Doelgroepenverordening);
 - ✓ Sociale huurwoningen worden aangeboden via een transparant, rechtvaardig systeem van woonruimtebemiddeling;
 - ✓ De woningen worden tevens beschikbaar gesteld voor de huisvesting van aandachtsgroepen zoals die door het Rijk worden onderscheiden.
 8. We verkennen de inzet van verschillende mogelijkheden om goedkope koopwoningen te realiseren, bijvoorbeeld inzet van specifieke koopconstructies (Koopgarant, Duokoop, Koopstart, et cetera) en passende bouwvormen (bijvoorbeeld rug-aan-rugwoningen).
 9. We zetten armoedebeleid op de agenda, mede in het licht van bevordering van bestaanszekerheid voor al onze inwoners (zie Collegeperspectief). We zetten de prestatieafspraken die we hebben met Vivare en RHV over de aanpak energiearmoede voortvarend voort.
 10. We stellen een Actieplan doorstroming op, samen met de toegelaten instelling en de RHV. Het actieplan richt zich onder andere op voldoende beschikbare woningen voor senioren, het wegnemen van belemmeringen om te verhuizen, passende voorrangregels bij toewijzing van woningen (Huisvestingsverordening) en bij eventuele verkoop van sociale huurwoningen, bewustwording, goede informatie en het inzetten van een verhuiscoach.
 11. We continueren de Starterslening. Deze maakt het mogelijk voor starters (waaronder jongeren) die voor het eerst een woning kopen een aanvullende hypothecaire lening af te sluiten. Op die manier krijgen zij meer kans op de woningmarkt door te lenen tegen gunstige voorwaarden. Eind 2023 passen we de voorwaarden aan naar huidige maatstaven, zodat de lening weer meer

⁹ DAEB = Diensten van algemeen economisch belang. De inkomensgrens betreft de landelijke vastgestelde grens om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.

gebruikt kan worden. Daarbij is het mogelijk om te lenen ten behoeve van het energiebespaarbudget, zodat nieuwe kopers direct kunnen verduurzamen na aanschaf van hun woning.

Acties gevarieerde voorraad

1. Voor het nieuwbouwprogramma is 75% betaalbaar uitgangspunt waaronder ook goedkopere koopwoningen. Met dit programma dragen we ook bij aan meer variatie in de voorraad.
2. Een deel van de nieuwbouw richten we op levensloopgeschikte woningen, waarmee we voorzien in de benodigde voorraad geschikte woningen voor mensen met lichte fysieke beperkingen. Accent voor het realiseren van levensloopgeschikte woningen ligt bij sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.
3. In het kader van wonen met zorg maken we met relevante partijen afspraken over een volume geclusterde woonvormen.
4. We maken met de toegelaten instelling afspraken over transformatie van de bestaande voorraad naar meer levensloopgeschikte woningen en woningen voor kleine huishoudens.
5. We staan open voor initiatieven voor alternatieve woonvormen te realiseren, zoals bijvoorbeeld Tiny Houses, mantelzorgwoningen, collectieve woonvormen, meergeneratiewoningen, kangoeroehuizen. We gaan in eerste instantie uit van maximaal 75 van deze vormen¹⁰. We communiceren dit via onze website en overige kanalen. Wat betreft collectieve woonvormen leggen we de focus op het Groene Spoor Oosterbeek, Omwonen en Circulaire wijk in Renkum.
6. Bij initiatieven voor de transformatie van leegstaande kantoorpanden (naar wonen) zijn we in de basis positief. Wel kijken wij naar de specifieke situatie, de locatie en het aanbod in de betreffende kern.

Acties duurzaamheid

1. Samen met de provincie, regio en marktpartijen werken we aan het versnellen en opschalen van de transitie naar conceptueel en circulair bouwen en aan het klimaatbestendig en natuurinclusief maken van zowel gebouwen als buitenruimte.
2. Nieuwe woningen voldoen aan de wettelijke eisen (nu: bijna energieneutraal, BENG). Voor de bestaande woningen zetten we breed in op isolatie. Isoleren is de eerste en een zeer belangrijke stap die gebouweigenaren nu al kunnen nemen. Het vermindert niet alleen de warmtevraag, maar verhoogt ook het comfort én de waarde van een woning of gebouw. Daarnaast kunnen door daling van de warmtevraag meer gebouwen vanuit dezelfde warmtebron worden verwarmd. Ook is de benodigde temperatuur van warmte lager als een gebouw goed is geïsoleerd. Dit maakt het makkelijker ook gebruik te maken van laagtemperatuur warmtebronnen.
3. We passen het Ambitiweb duurzame GWW¹¹ toe en breiden dit uit.

¹⁰ Een ongelimiteerd aantal draagt het risico met zich mee dat de voortgang van de bouwproductie in het geding komt. Het betreft immers bijzondere projecten die veel aandacht vragen en waarvan de doorlooptijd mogelijk wat trager is dan reguliere woningbouw.

¹¹ Het ambitieweb is een hulpmiddel voor het gestructureerd vastleggen en vast blijven houden van de duurzaamheidsambities gedurende een project. Het ambitieweb is het best te gebruiken in de concept- of planfase, ontwikkel- of ontwerpfase van een project.

4. De circulaire impact ladder sluit aan bij landelijke ontwikkelingen en normeringen van circulair bouwen, zoals 'het nieuwe normaal', Platform CB'23 en de Citydeal Circulair. De ladder is bruikbaar in alle fasen van het ontwikkelproces; van initiatief tot en met (her)gebruik. Deze ladder helpt bij het realiseren van de Woondealafspraken op een duurzame manier. Daarbij willen we bijdragen aan de regionale doelstelling uit de Woondeal 2.0 om de ladder in 2023 bij minimaal 25 projecten in te zetten. De actie om dit te verkennen is opgenomen in het programma Duurzaamheid. Daarbij sluiten we aan bij het regionale Programma Conceptueel Circulair Bouwen 2023-2030.
5. We passen de Maatlat klimaatadaptieve groene gebouwde omgeving toe. De maatlat is nodig om beter voorbereid te zijn op de gevolgen van klimaatverandering. Zo kunnen we ook in de toekomst in een veilige, gezonde én groene omgeving blijven wonen en werken. De maatlat maakt duidelijk welke elementen belangrijk zijn voor het klimaatadaptief ontwikkelen. Het instrument beschrijft doelen en prestatie-eisen, en geeft richtlijnen voor onder andere de thema's wateroverlast, droogte, hitte en biodiversiteit. De maatlat schrijft geen specifieke maatregelen voor. Daardoor blijft er lokaal ruimte voor maatwerk en krijgen innovatieve en slimme oplossingen alle ruimte.

In het programma Duurzaamheid zijn acties opgenomen met betrekking tot het verder uitwerken van de maatlat naar Renkumse eisen (ontwikkelingen) en naar acties voor bestaand bebouwd gebied. Totdat de eisen voor ontwikkeling bestuurlijk zijn vastgesteld, willen we ontwikkelaars vooral uitdagen om het klimaatadaptieve karakter van het project te ontwerpen naar aanleiding van de maatlat.

6. De inwoners maken onder regie van de gemeente wijkuitvoeringsplannen (WUP) als verdiepingsslag op de Transitievisie Warmte. Het doel van de WUP's is om duidelijk te krijgen hoe de energietransitie ('van het aardgas af') in de betreffende wijk vormgegeven gaat worden, de energievraag van de woningen in een wijk flink naar beneden te krijgen en uiteindelijk de wijk aardgasvrij te maken. Conform Transitievisie warmte (opgenomen in het programma Duurzaamheid) stellen we in 2023 en 2024 WUP's op voor de volgende wijken:
 - Stenen Kruis Oosterbeek;
 - Heveadorp;
 - Fluitersmaat Renkum;
 - Clusterwoningen Doorwerth.

In het WUP beschrijven de gemeente en de woningeigenaren (waaronder de toegelaten instelling, maar ook particuliere woningeigenaren) hoe de woningen naar verwachting verwarmd zullen worden en welke stappen de eigenaren moeten zetten. Ook wordt onderzocht in hoeverre de gemeente financieel kan ondersteunen bij de uitvoering. Eerste stap bij veel WUP's zal zijn om fors in te zetten op isolatie van de woning ('aardgasloos-ready maken'). We voeren de bestaande prestatieafspraken met Vivare en RHV over uitvoeringsplannen uit.

7. We continueren de inzet van de Toekomstbestendig Wonen Lening¹² en verkennen het toevoegen van extra fondsen. Daarbij wordt de lening ook beschikbaar gesteld aan Verenigingen van Eigenaars (VvE's), waardoor ook grote complexen met koopwoningen verenigd in een VvE in

¹² Deze lening kan gebruikt worden om woningen te verduurzamen en/of levensloopbestendig te maken, onder gunstige voorwaarden. Dit is een belangrijk instrument om mensen te stimuleren te investeren in hun woning. Hiermee draagt het bij aan het verduurzamen van de woningvoorraad en het mogelijk maken om langer thuis te wonen.

staat gesteld om geld te lenen ten behoeve van verduurzaming en/of levensloopbestendig maken van de woningen.

8. We maken over de punten 1-4 concrete prestatieafspraken met de toegelaten instelling en de RHV.

6 Een thuis voor iedereen: aandachtsgroepen, wonen met zorg



Een thuis voor iedereen: de kern samengevat

Waarom?

- Vergrijzing van de bevolking, scheiden wonen en zorg, decentralisatie BW/MO
- We dragen bij aan het vergezicht richting 2030 en de focuspunten uit het Collegeperspectief (gelijke kansen op zelfontplooiing en ontwikkeling, hulp en ondersteuning en op gezonde oude dag, goede en betaalbare zorg dichtbij, de kracht van ontmoeting, gezonde omgeving)
- We spelen in op opgaven uit rijksprogramma's in het kader van de Nationale Bouw- en Woonagenda

Wat?

- Voldoende passende woonplekken voor mensen met een zorgvraag
- Prioriteit bij passend wonen voor ouderen
- Voorzien in behoefte aan levensloopgeschikte en geclusterde woonvormen
- Intramuraal: inspelen op behoefte huidige instellingen
- Geleidelijke verschuiving van grootschalig naar kleinschaliger, gemengde concepten
- Voldoende perspectief voor huisvesting van statushouders, vluchtelingen, arbeidsmigranten en woonwagengebouwen

Hoe?

- Samenwerkingstafel Wonen en Zorg oprichten
- Gezamenlijke agenda wonen-welzijn-zorg uitwerken
- Afspraken met toegelaten instelling in Wmo-convenant
- Afspraken met toegelaten instelling over beschikbaar stellen voldoende sociale huurwoningen voor diverse doelgroepen
- Tijdelijke locaties voor vluchtelingen
- Woonwagendplaatsen: behoefte +7, inspelen op aanvragen
- Arbeidsmigranten: lokaal beleid uitwerken na regionale verkenning huisvestingsopgave
- Aansluiten bij regionale processen: Programma BW/MO, Woonzorgvisie, tempotafel Specifieke Doelgroepen

6.1 Wat zien we (waarom)

Algemene duiding

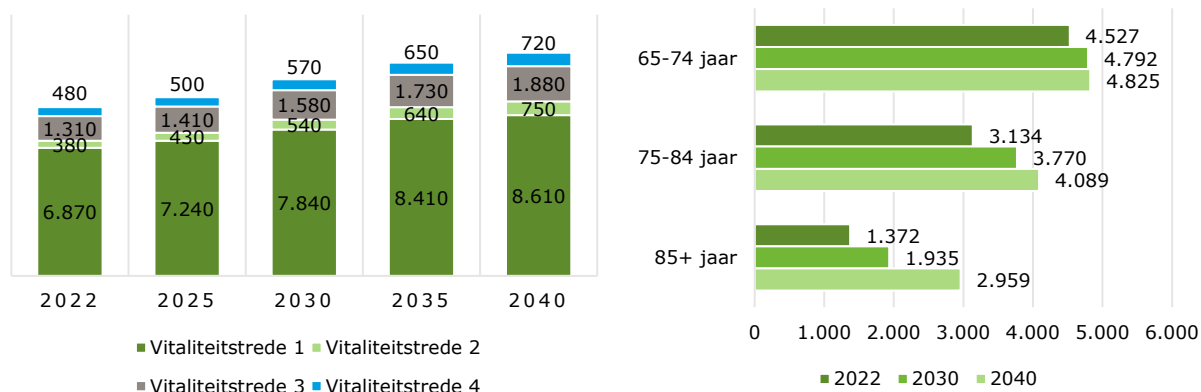
Er komen grote opgaven op ons af op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Onder andere door toename van de vergrijzing, scheiden van wonen en zorg, veranderende woonbehoeften van inwoners, forse personeelstekorten in de zorg en wijzigende wet- en regelgeving. Het Integraal Zorgakkoord (IZA) signaleert dat de zorg op de huidige manier dreigt vast te lopen, als gevolg van sterke vergrijzing, individualisering en personeelsgebrek. De toenemende vraag naar zorg en ondersteuning vraagt ook lokaal om oplossingen. Wonen in een zorginstelling is alleen nog mogelijk voor mensen met de zwaarste zorgvraag. De zorgvraag verplaatst zich meer en meer naar de eigen omgeving. Steeds meer doelgroepen vinden hun plek in de eigen gemeente, in een reguliere woning in een dorp of wijk (en minder op bijvoorbeeld grote instellingsterreinen).

Volgens de huidige plannen van het Rijk moeten gemeenten de zorg- en ondersteuningsbehoefte van haar inwoners verbinden aan de visie op het wonen in een in later stadium verplicht te stellen Woon(zorg)visie. Wij willen daarop anticiperen door nu al meer focus te leggen op wonen en zorg.

Ouderen: vergrijzing zet verder door

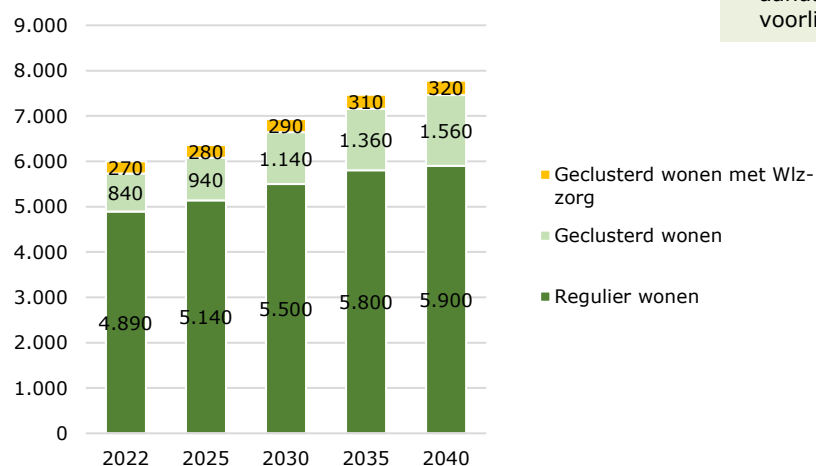
Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de komende jaren toe. Vooral het aantal 75-plussers neemt sterk toe (zie grafiek op de volgende pagina).

In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. Veel ouderen blijven behoorlijk vitaal (vitaliteitstrede 1), hoewel in hogere leeftijdsgroepen een groter deel in een hogere vitaliteitstrede zit.



De meeste ouderen wonen ook in de toekomst in een reguliere woning, eventueel met (kleine) aanpassingen. De komende jaren zal de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen in verhouding hard toenemen. Enerzijds doordat het aantal ouderen met een zorgvraag toeneemt, anderzijds omdat ook vitale ouderen vaker zullen kiezen voor deze woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie.

Tot 2040 is in Renkum een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen van 840 in 2022 naar 1.560 in 2040 te verwachten.



Woonwensen van ouderen samengevat:

- Zelfstandig wonen, (kleinschalig) geclusterd wonen of geclusterd wonen met intensieve zorg;
- Levensloopgeschikt: gelijkvloers, zonder drempels, één of twee slaapkamers, verhoogd toilet;
- Zonder of met lichte zorgvraag: hofjes, vanwege de mogelijkheid van sociaal contact;
- Woonomgeving: nabijheid voorzieningen (huisarts, ontmoetingsplek), voor psychogeriatric is nabijheid woonzorgcentrum en dagopvang gewenst;
- Zorg en ondersteuning: persoonlijke aandacht, technologie (met goede voorlichting!).

Overige zorgdoelgroepen

De opgave voor goede huisvesting voor ouderen is het grootst. Voor de overige doelgroepen gaat het om beduidend kleinere aantallen die ook regionaal afgestemd moeten worden. We zien dat de vraag naar geclusterd wonen voor mensen met een verstandelijk beperking (VG), lichamelijke beperking (LG) of zintuiglijke beperking (ZG) ongeveer gelijk blijft. Bij de doelgroep VG is er sprake van een lichte toename van de vraag naar gespikkeld wonen (verspreid over de wijken).

De vraag naar GGZ-B (voortgezet verblijf op basis van de grondslag psychiatrische aandoening) en GGZ-W (wonen met intensieve begeleiding) zal de komende jaren afnemen. Hierbij gaat het overwegend over geclusterde woonvormen.

Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang

De aanstaande decentralisering van de Beschermd wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO) en Jeugdhulp vanuit de centrumgemeente naar overige gemeenten leidt ertoe dat een nieuwe kwetsbare groep zich steeds vaker op de woningmarkt begeeft, ook in Renkum.

De doelgroepen hebben in principe behoefte aan een tijdelijke vorm van wonen met zorg; na verloop van tijd zullen de meeste cliënten weer zelfstandig(er) gaan wonen met meer of minder intensieve begeleiding. De woningvraag van mensen die uitstromen uit BW en MO is onderdeel van de reguliere behoefte aan sociale huurwoningen (het is geen extra woningbehoefte). Het is vooral zaak dat op het moment van uitstromen een woning beschikbaar is. Veelal gaat het om goedkope en betaalbare sociale huurwoningen. Het gaat in de regio om substantiële aantallen woningen per jaar. Voor de doelgroepen BW, MO en Jeugdhulp met verblijf samen gaat het op het niveau van de regio Centraal Gelderland jaarlijks naar schatting om bijna 1.100 woningen.

De decentralisatie moet in de regio Centraal Gelderland nog verder vorm krijgen. Daarvoor wordt een Programma opgesteld dat waarschijnlijk in de eerste helft van 2024 wordt afgerond.

Overige aandachtsgroepen

Statushouders en vluchtelingen

Net als iedere gemeente in Nederland hebben we te maken met een hard oplopende taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Dit brengt een grote druk op de sociale huursector met zich mee. Daarnaast is de opvang van vluchtelingen een taak van de gemeente, onder meer wat betreft huisvesting en goede zorg en begeleiding.

Arbeidsmigranten

Huisvesting van arbeidsmigranten staat hoog op de landelijke agenda. Regionaal en lokaal zijn er nog geen uitgangspunten geformuleerd.

Woonwagendbewoners

Als gemeente hebben we de taak om de behoefte aan woonwagendplaatsen in beeld te hebben en daarin te voorzien. Vanuit een analyse van de behoefte aan woonwagendplaatsen komt een aanvullende behoefte aan zeven standplaatsen naar voren.

6.2 Wat willen we bereiken

1. We willen in de dorpen van onze gemeente voldoende passende woonplekken hebben voor bewoners met een zorgvraag en de juiste (sociale)infrastructuur bieden aan deze bewoners. Een gevarieerd aanbod van levensloopbestendige woningen tot en met geclusterde woonvormen, waarin zorg en ondersteuning kan worden geleverd. Bij levensloopbestendige woningen hebben we ook oog voor toegankelijke bergruimtes voor stalling van fiets, scootmobiel, driewiel fietsen.
2. We leggen prioriteit bij passend wonen voor ouderen, omdat daar de grootste opgave ligt. We willen hen een passend woonaanbod bieden, en ook zorg en ondersteuning zoveel in eigen woning en woonomgeving. Wel willen we voorkomen dat dit aanbod de vraag gaat overstijgen zodat er geen aanzuigende werking ontstaat. Dit brengen we samen met onze zorgpartners scherp in beeld.
3. Wat betreft intramurale zorginstellingen spelen we in op de behoefte van de in onze gemeente aanwezige instellingen.

4. We willen een geleidelijke verschuiving van grootschalige en eenzijdige terreinen (instellingen met meer dan 60 wooneenheden op één locatie voor dezelfde doelgroep) naar meer gemengde zorgconcepten en kleinschalige zorgconcepten in de dorpen. Dit leidt niet tot extra zorgwoningen maar tot vervanging van bestaande woningen. Daarbij erkennen we dat een zekere minimale omvang noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering (financieel, personeel) en dat er ook menging van kleinschalige zorg op grootschalige terreinen plaats kan vinden. Het doel van een goede woonomgeving voor zorgbehoevenden met een meerwaarde voor en in balans met de rest van het dorp staat te allen tijde voorop.
5. We zorgen voor voldoende perspectief voor de huisvesting van statushouders, vluchtelingen, arbeidsmigranten en woonwagengewoners. De nieuwbouwopgave van 75% betaalbaar, waaronder 30% van de totale nieuwbouw sociale huur, de bouw van minimaal 100 flexwoningen (waarvan 100 in deze collegeperiode) en de realisatie van zeven standplaatsen moet daar een belangrijke bijdrage aan leveren. Bij huisvesting van statushouders is aandacht voor begeleiding en sociaal beheer cruciaal in het kader van leefbaarheid (botsing van verschillende leefstijlen).

6.3 Wat gaan we doen

1. We richten een Samenwerkingstafel Wonen en Zorg op (zie §8.2). Daarin werken we de analyses uit dit Programma samen met onze belangrijkste partners verder uit.
2. Op basis van dit Programma Wonen werken we met de Samenwerkingstafel een gezamenlijke agenda op het gebied van wonen, welzijn en zorg uit zodat we in de gemeente voldoende passende woonplekken hebben voor bewoners met een zorgvraag en zodat we de juiste (sociale)infrastructuur bieden aan deze bewoners. Daarbij zorgen we voor toegankelijke bergruimtes voor stalling van fiets, scootmobiel, driewiel fietsen. Zowel bij leefbaarheid als wonen en zorg is een integrale en gebiedsgerichte werkwijze noodzakelijk evenals het gezamenlijk optrekken van het Ruimtelijk en Sociaal Domein.
3. We maken met de toegelaten instelling gezamenlijk afspraken over de uitvoering van woningaanpassingen en het effectief matchen van nieuwe bewoners bij reeds aangepaste woningen. Deze afspraken leggen we vast in een Wmo-convenant.
4. We maken afspraken met de toegelaten instelling over het ter beschikking stellen van voldoende sociale huurwoningen voor de verschillende te huisvesten doelgroepen (waaronder statushouders). We monitoren actief de stand van zaken van de huisvesting van statushouders, en stellen bij indien nodig.
5. Voor de huisvesting van vluchtelingen zetten we in op tijdelijke locaties.
6. Wat betreft woonwagenstandplaatsen zien we een behoefte aan zeven extra standplaatsen, bovenop het huidige aantal. We zien dit als een getalsmatig kader waarbinnen we inspelen op aanvragen die zich aandienen.
7. Wat betreft arbeidsmigranten wachten we de regionale verkenning van de huisvestingsopgave af. Deze vindt plaats in 2023 en zal begin 2024 zijn afgerond. Op basis daarvan werken we ons lokale beleid uit.
8. We haken zo goed mogelijk aan bij regionale processen:

- ✓ We nemen actief deel aan het regionale Programma BW/MO, dat in de periode 2^e helft 2023 – 1^e helft 2024 opgesteld wordt;
- ✓ In 2023 wordt een regionale Woonzorgvisie gemaakt waarin alle aandachtsgroepen aan bod komen. Hierin staan regionale prestatieafspraken over de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen en ieders aandeel hierin. De visie vormt hiermee een belangrijke basis om samen in actie te komen om de groeiende groep ouderen, mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, arbeidsmigranten, statushouders en dak- en thuislozen voldoende te faciliteren in hun woon- en zorgbehoeften. We leveren een bijdrage aan dit proces door de regio van lokale cijfers te voorzien, deel te aan de overlegstructuur en onze feedback te geven tijdens het maken van de regionale woonzorgvisie. Zodra de regionale woonzorgvisie is vastgesteld en we lokaal beleid aanpassen of prestatieafspraken maken, houden wij rekening met de gemaakte regionale afspraken;
- ✓ Bij de regionale tempotafel Specifieke Doelgroepen ligt de focus op het realiseren van woonruimte voor ouderen, zorggerelateerde doelgroepen en internationale medewerkers. Ook delen partijen inspirerende voorbeelden en kennis met elkaar.

7 Vitale leefgemeenschappen: focus op de dorpen

Vitale leefgemeenschappen: de kern samengevat		
Waarom? • We dragen bij aan een gezonde veilige leefomgeving en positieve gezondheid • We dragen bij aan de ambities van de Omgevingsvisie en het Collegeperspectief • We spelen in op opgaven uit rijksprogramma's in het kader van de Nationale Bouw- en Woonagenda	Wat? • We zorgen voor een inclusieve leefomgeving • We zorgen voor een beweegvriendelijke leefomgeving • We zorgen voor groene leefomgeving • We zorgen voor een gezonde, fysieke leefomgeving • We zorgen voor gemengde, leefbare wijken en dorpen met toekomstperspectief	Hoe? • We continueren het project Kwetsbare Wijken (onderdeel Programma Leefbaarheid) • We betrekken de wijkplannen van de toegelaten instelling voor onze dorpen • We houden de maatschappelijke voorzieningen op peil. Hiervoor brengen we de behoefte in beeld en stellen we scenario's op om te voorzien in de behoefte (onderdeel Programma Leefbaarheid) • We maken een Programma Leefbaarheid

7.1 Wat zien we

Gezonde leefomgeving

Een gezonde leefomgeving is van groot belang. Dan gaat het om gezondheidsbescherming (milieuaspecten zoals geluid, lucht of bodemkwaliteit) en gezondheidsbevordering (gezonde leefstijl, positieve gezondheid). In ruimtelijke plannen stond van oudsher gezondheidsbescherming centraal. In de Omgevingsvisie hebben we de verbinding tussen beide gelegd:

- Gezondheidsbescherming. Deze doelen raken een breed spectrum van de leefomgeving (kwaliteit oppervlaktewater, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidshinder, beperken van houtstook, een gezond en rookvrij binnenklimaat van woningen, voorzieningen en werkplekken, voorkomen hittestress;
- Gezondheidsbevordering. Niet alleen fysieke aspecten zijn van invloed, ook maatschappelijke ontwikkelingen en sociale factoren die de gezondheid van onze inwoners beïnvloeden vragen om aandacht.

Positieve gezondheid

Maatschappijbreed neemt de aandacht voor gezondheid toe, verbreedt deze zich tot meer dan alleen maar 'niet ziek zijn' en wordt de relatie tussen gezondheid en de leefomgeving steeds belangrijker. Niet alleen medische- en zorgvoorzieningen spelen dus een rol maar ook de leefbaarheid, de ruimtelijke en sociale kwaliteit van de woonomgeving en overige maatschappelijke voorzieningen.

Maatschappelijke voorzieningen

Voor de gezondheid en het welbevinden van onze inwoners is naast een gezonde leefomgeving ook het aanbod aan maatschappelijke voorzieningen belangrijk. In onze leefomgeving blijven voldoende maatschappelijke (zoals sport- en zorgvoorzieningen) en culturele voorzieningen voor ontmoeting, samenkomst, voorlichting, zingeving en educatie beschikbaar. Zo blijft de leefbaarheid van onze dorpen gewaarborgd en kunnen we de sociale cohesie versterken.

We zorgen voor passende accommodaties en ondersteuning van (sport)verenigingen en richten ons op de pijlers uit de sportnota "inclusief sporten en bewegen", "vitale sport- en beweegaanbieders",

“een duurzame sportomgeving” en “vaardig in bewegen”. We helpen jongeren op weg op de arbeidsmarkt om latere kwetsbare posities te voorkomen.

Veilige leefomgeving

We willen in Renkum een zo veilig mogelijke leefomgeving voor mens, dier en milieu. Veiligheidsrisico's beperken we tot een aanvaardbaar minimum. Dit doen we door te zorgen voor een goede openbare veiligheid, een veilige omgeving met veilige gebouwen, voor zelf- en samenredzame inwoners, voor bescherming van kwetsbaren en voor effectieve hulpverlening. Als gemeentelijke organisatie voeren we de regie, maar dit is een gezamenlijke verantwoordelijkheid en samenwerking staat voorop. Om dit te bereiken zorgen we daar waar nodig voor een betere inrichting van de leefomgeving, bijvoorbeeld met het oog op ruimte voor ontmoeting, verkeersveilige inrichting, goede toegankelijkheid voor verminderd zelfredzamen en een inrichting die criminaliteit en overlast tegengaat.

We leggen prioriteit bij het verbeteren van het veiligheidsgevoel in de eigen buurt door criminaliteit aan te pakken, de sociale kwaliteit en sociale cohesie te versterken, de fysieke kwaliteit en verkeersveiligheid te verbeteren en jeugdoverlast aan te pakken. We zorgen ervoor dat in drukke gebieden zoals winkelgebieden, uitgaansgelegenheden en schoolomgevingen en bij evenementen de kans op incidenten zo laag mogelijk is. Hierbij hebben we ook aandacht voor hartveiligheid (toegankelijke AED's, bereikbaarheid ambulance, et cetera).



Natuurlijke en ruimtelijke kwaliteiten

Ten slotte zijn de hoge natuurlijke en ruimtelijke kwaliteiten van het landschap en de dagelijkse leefomgeving in de dorpen van belang voor een gezonde, leefbare omgeving. Een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte zien we als de plaats waar het dorpse leven samenkomt en waar sociale cohesie, ontmoeting, bebouwingskwaliteit, groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie elkaar kunnen versterken. We willen de natuurlijke en ruimtelijke kwaliteiten van het landschap en onze dorpen daarom behouden, beschermen en versterken. Bescherming van onze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en overig erfgoed is eveneens belangrijk hierbij.

7.2 Wat willen we bereiken

1. We zorgen voor een inclusieve omgeving. Toegankelijke openbare ruimten en gebouwen voor iedereen, met of zonder beperking, jong of oud. Hiermee sluiten we aan bij de kernwaarden van de veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM). Ook geven we gehoor aan het VN-verdrag Handicap door inclusie integraal mee te nemen in alle voorstellen en ontwikkelingen. Het doel van een inclusieve omgeving is een sterke sociale basis die uitgaat van de eigen kracht en het eigen netwerk van onze inwoners, maar ook van een goed niveau van de sociale wijkteams en het sociale loket, toegankelijke welzijnsvoorzieningen en maatwerk daar waar dat nodig is. We zorgen er zo voor dat iedereen die dat nodig heeft goede hulp en ondersteuning kan krijgen, dat onze inwoners gezond en veilig op kunnen groeien en zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en actief kunnen zijn in de maatschappij.
2. We zorgen voor een beweegvriendelijke leefomgeving, waar lopen en fietsen de makkelijkste eerste keuze moet zijn om van A naar B te komen. Een omgeving die:
 - ✓ faciliteert, uitdaagt en uitnodigt om te bewegen, te sporten en te spelen;
 - ✓ voldoende ontmoetingsplekken heeft in de openbare ruimte.

3. We zorgen voor een groene leefomgeving, die hittestress tegengaat en positieve effecten heeft op de gezondheid van onze inwoners. De hoofdgroenstructuur in de dorpen, maar ook het groen van ons landschap spelen hierin een belangrijke rol. We voorkomen onnodige verharding.
4. We zorgen voor een gezonde fysieke leefomgeving die we schoner maken en waarin we milieuhinder beperken tot een acceptabel niveau. Dit betekent dat:
 - ✓ lucht, bodem en ondergrond, oppervlaktewater en grondwater schoon zijn. De adviezen van de WHO hanteren we hierbij als minimale streefwaarden;
 - ✓ hinder van geluid, licht, geur en hittestress beperkt is. Ook hier hanteren we de adviezen van de WHO als minimale streefwaarden;
 - ✓ alle gebruikers van de leefomgeving zijn verantwoordelijk voor een gezonde en schone leefomgeving en zich daarvan ook bewust zijn.
5. Gemengde, leefbare wijken en dorpen met toekomstperspectief (zie perspectieven §7.2.1).

7.2.1 Perspectieven voor onze dorpen

Renkum Heelsum

Korte schets

- ✓ Een relatief jonge bevolking
- ✓ Een wat mindere inkomenspositie (voormalig arbeidersdorp)
- ✓ Gezinsdorp
- ✓ Relatief veel sociale huurwoningen en groot aanbod woonzorggebouwen in Heelsum
- ✓ Renkum/Heelsum is vrij dicht bebouwd en bevat relatief weinig groen en is mede daardoor ook het gevoeligst voor hittestress
- ✓ Centrum Renkum kampt met winkelleegstand en matige ruimtelijke- en verblijfskwaliteit, functioneren en leefbaarheid

Perspectieven

- ✓ Kwaliteiten gezinsdorp behouden
- ✓ Behoud en versterking bestaande hoofdgroenstructuur belangrijk in kader van gezonde, groene en klimaatadaptieve leefomgeving (gezondheidsbevordering, bewegen, ontmoeten, sporten, spelen)
- ✓ Ruimtelijk-functionele structuur centrum en overige winkelgebieden toekomstbestendig maken
- ✓ Concentratie winkels in kleiner kerngebied, uitlopers en Europaplein transformeren naar wonen en maatschappelijke voorzieningen

Indicatie nieuwbouwprogramma

- ✓ Goedkope en middeldure woningen voor starters en jongeren
- ✓ Seniorenappartementen of nultredenwoningen zonder zorgcomponent
- ✓ Betaalbare koopwoningen en middeldure huurwoningen

Oosterbeek

Korte schets

- ✓ Grootste dorp van Renkum
- ✓ Landgoederendorp
- ✓ Relatief veel ouderen
- ✓ Veel eigen woningbezit
- ✓ Grootste aandeel dure woningen
- ✓ Dure woningen en landhuizen bepalen imago
- ✓ Maar ook voormalige arbeiderswijken
- ✓ Centrum met bovenlokale functie, lage verblijfskwaliteit openbare ruimte door impact verkeer, stenig karakter

Perspectieven

- ✓ Gebieden die onderdeel zijn van hoofdgroenstructuur blijven onbebouwd
- ✓ Blijven profileren als landgoederendorp, waarborgen en waar nodig herstellen
- ✓ Behouden publieke functie waar mensen elkaar ontmoeten
- ✓ Daardoor bijdragen aan gebruikswaarde, betere ruimtelijke/historische kwaliteit, leefbaarheid en gezondheid
- ✓ In landhuizen en villa's flexibel ruimte bieden aan andere voorzieningen:
 - kleinschalige zorgconcepten
 - verspreide werkgelegenheid
 - splitsing in meergezinswoningen

Indicatie nieuwbouwprogramma

- ✓ Behoeftes aan alle segmenten
- ✓ Sterker accent op goedkope woningen voor starters en jongeren
- ✓ Woningen voor senioren (doorstroming uit koop)
- ✓ Kleinschalige zorgconcepten
- ✓ Benutten potentie herstructurering/transformatie landhuizen en villa's

Wolfheze

Korte schets

- ✓ Relatief veel ouderen (maar minder sterk dan Oosterbeek)
- ✓ Kleinschalig dorp waar wonen, zorg en recreatie belangrijkste functies zijn
- ✓ Veel middeldure en dure vrijstaande koopwoningen
- ✓ Dorp biedt slechts beperkt ruimte aan meergezinswoningen

Perspectieven

- ✓ Karakter behouden
- ✓ Bouwen voor lokale behoefte en diversere inwonerssamenstelling
- ✓ Nieuwe woningen binnen bestaande bebouwde omgeving passend en ook kansrijk (mede door aanwezigheid station):
Pro Persona terrein, gebied rond Lindenboomlaan
- ✓ Pro Persona:
 - transformeren naar woningbouw, kleinschaliger woonzorgconcepten en culturele/maatschappelijke voorzieningen
 - verdichting met groene kwaliteiten
- ✓ Splitsen grote woningen en kavels
- ✓ Ruimte bieden aan jonge gezinnen
- ✓ Koesteren hechte gemeenschap en gezonde, inclusieve leefomgeving: sociaal-maatschappelijke voorzieningen versterken
- ✓ Impuls centrum

Indicatie nieuwbouwprogramma

- ✓ Meergezinswoningen voor één- en tweepersoonshuishoudens
- ✓ Middeldure huurwoningen
- ✓ Jonge gezinnen: goedkope/ betaalbare koop
- ✓ Pro Persona:
 - grotere gebiedsontwikkeling
 - kansen voor steviger sturing op programma conform gewenste differentiatie
 - kansen voor aantal innovatieve concepten

Doorwerth/Heveadorp**Korte schets**

- ✓ Meest vergrijsde dorp
- ✓ Weinig jongeren
- ✓ Relatief veel éénpersoonshuishoudens
- ✓ Hoog aandeel lagere inkomensgroepen
- ✓ Veel goedkope woningen, hoog aandeel appartementen (Richtersweg), veel duurdere woningen
- ✓ Middensegment ontbreekt
- ✓ Heveadorp: gezinsdorp, gemengd, weinig sociale huur

Perspectieven

- ✓ Evenwichtiger opbouw bevolking
- ✓ Meer gezinnen aantrekken
- ✓ Geen uitbreiding dorp richting landschap
- ✓ Ruimte zoeken voor woningen via inbreiding, verdichting, herstructurering verouderde gebieden, transformatie, benutten leegstaande panden
- ✓ Op termijn: bedrijventerrein Cardanuslaan accentverschuiving naar een woonwerkgebied
- ✓ Centrum: transformeren naar levendig hart door integrale vernieuwing met groen, ontmoeting, sociale functies, woningen en detailhandel
- ✓ Ruimte bieden aan zorgwoningen of woonzorggebouwen:
 - bij bestaande voorzieningen zoals het expertisecentrum MooiLand
 - in het centrum
- ✓ Heveadorp:
 - behouden als gezins dorp
 - ruimte voor uitbreiding, inzetten op splitsing grotere woningen en kavels
 - behoefte aan ontmoetingsruimte

Indicatie nieuwbouwprogramma

- ✓ Focus op toevoegen koopwoningen in middensegment
- ✓ Vooral grondgebonden woningen
- ✓ Ruimte voor woonzorginitiatieven
- ✓ Aandachtspunt: ontmoetingsruimte
- ✓ Leefbaarheid: project Richtersweg
- ✓ Heveadorp:
 - focus op splitsing
 - pilot Aardsgasvrij dorp

7.3 Wat gaan we doen

1. We continueren het project kwetsbare wijken. Een langdurige aanpak noodzakelijk is om de leefbaarheid van kwetsbare buurten te verbeteren. We onderzoeken wat nodig is om de leefbaarheid op langer termijn te verbeteren en we stellen een meerjarenplan op vanuit een integraal perspectief (ruimtelijk, sociaal & veiligheid). Dit wordt onderdeel van het Programma Leefbaarheid.
2. Daarbij betrekken we de wijkplannen die de toegelaten instelling uitwerkt voor onze dorpen. De wijkplannen gaan over veerkrachtig en sociaal cement in de dorpen en geven richting aan de opgave voor beschikbaarheid, leefbaarheid en wonen-zorg.
3. In het kader van leefbaarheid is het van belang de maatschappelijke voorzieningen in onze dorpen op peil te houden. Binnen de gemeente Renkum lopen er verschillende projecten waarbij oude gebouwen of gronden een nieuwe bestemming krijgen. Daarbij speelt de vraag of maatschappelijke voorzieningen daar een plek moeten krijgen (welzijnswerk, school of een ontmoetingsplek voor inwoners). We brengen de ruimtebehoefte voor maatschappelijke functies in onze dorpen in beeld en werken op basis daarvan scenario's uit om op deze behoefte in te spelen (dit wordt een onderdeel van het Programma Leefbaarheid).
4. We maken een apart Programma Leefbaarheid. Dit programma is gericht op het aanbrengen van samenhang tussen en versnelling in de diverse opgaven in de leefomgeving, vooral ter versterking van de leefbaarheid.

8 Samen werken aan uitvoering



In een sterk veranderende omgeving van het wonen is een goede samenwerking met inwoners en stakeholders nodig. Partijen en bewoners hebben elkaar nodig om uitvoering te geven aan dit Programma, ieder vanuit de eigen taken en verantwoordelijkheden. Wij willen daar als gemeente een verbindende rol in pakken. Centraal staat voor ons de lokale kracht. Voor een goede sturing en samenwerking is een aantal zaken cruciaal. Die beschrijven we in dit hoofdstuk.

Regie nader geduid.

Meer gemeentelijke regie op het gebied van wonen is nodig, met oog voor maatwerk, flexibiliteit en rollen en taken van de verschillende actoren. Regie moet kwantiteit en kwaliteit van het wonen in Renkum bevorderen. Regie kan bestaan in verschillende gedaanten.

Uitdagen waar nodig

Reguleren waar noodzakelijk, effectief en efficiënt (proportioneel gebruik maken van publiekrechtelijk instrumentarium)

Coöperatief samenwerken in projecten op basis van heldere, met marktpartijen vastgelegde, uitgangspunten

Wederkerige **afspraken** maken met de partners

8.1 Toetsingskader

Voor het realiseren van de in dit Programma beschreven doelen zijn we afhankelijk van onze stakeholders: corporaties, projectontwikkelaars, zorgorganisaties én onze inwoners. Het is dus belangrijk om die uitvoering goed te organiseren. Dit doen we aan de hand van een toetsingskader voor woningbouwplannen, dat in samenspraak met onze stakeholders tot stand komt.

We hanteren de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten uit dit Programma Wonen als basis. We dagen initiatiefnemers in een zo vroeg mogelijk stadium van planontwikkeling uit hier rekening mee te houden en verantwoordelijkheid te nemen voor hun plan in de omgeving (op te nemen in overeenkomsten). Bewonersinitiatieven waarderen en faciliteren we binnen grenzen en mogelijkheden. We toetsen initiatieven daarbij aan de hand van onze uitgangspunten in de Intaketafel. We werken het afwegingskader nog verder uit, op basis van de volgende weegcriteria (in willekeurige volgorde):

- Past het plan binnen de kwantitatieve opgave voor de komende jaren?
- Past het plan binnen het kwalitatieve woningbouwprogramma uit het Programma Wonen?
- Is het plan van cruciaal belang in het kader van herstructurering?
- Geeft het plan invulling aan de wens bijzondere woonvormen te realiseren?
- Draagt het plan bij aan langer zelfstandig wonen?
- Wordt met het plan ingespeeld op duurzame mobiliteit, energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusief bouwen?
- Draagt het plan bij aan een gezonde woon-, werk- en leefomgeving? Aandacht voor fysieke aspecten als milieu, duurzame mobiliteit, toekomstbestendige openbare ruimte en dergelijke. Maar ook voor maatschappelijke aspecten zoals ontmoeting, bewegen en spelen, nabijheid van voorzieningen;
- Wordt met het plan een ruimtelijk knelpunt opgelost?

8.2 Blijvend in gesprek: 2 Samenwerkingstafels

Onderdeel van een goede regie is tevens een goede communicatie, afstemming en intensievere samenwerking met stakeholders op het gebied van wonen. Voor dit Programma Wonen hebben wij onze stakeholders geraadpleegd. Op basis daarvan hebben we keuzes gemaakt. Maar hoe brengen we dat stappen verder? En hoe toetsen we dat periodiek aan kennis en expertise van onze partners in het veld?

Om antwoord te krijgen op bovenstaande vragen, richten we twee samenwerkingstafels in rond de belangrijkste opgaven.

Samenwerkingstafel Woningbouw

Deze bestaat uit de gemeente, lokaal werkzame corporaties, ontwikkelaars en makelaars. De tafel komt periodiek bij elkaar. De gemeente heeft de regie. Hoofddoelen van deze samenwerkingstafel zijn:

- Kwantitatief en kwalitatief toetsen van het programma aan de ambities uit dit Programma Wonen en aan marktpotenties;
- Onderling afstemmen van bouwplannen;
- Woningbouwprogrammering monitoren en indien gewenst bijstellen (aan de hand van het dashboard);
- Rol bij evaluatie en bijstelling van het woonbeleid.

Samenwerkingstafel Wonen en Zorg

Deze bestaat uit de gemeente, lokaal werkzame corporaties en lokaal werkzame zorg- en welzijnspartijen en partijen uit het veiligheidsdomein. De gemeente heeft de regie. Hoofddoelen van deze samenwerkingstafel zijn:

- Verder scherp krijgen van de globale ontwikkeling van de behoefte aan wonen met zorg zoals we die in dit Programma Wonen hebben verwoord. Ook confronteren we de behoefte met de bestaande woningvoorraad en vastgoed. Dat moet een beeld opleveren van de aanpassingsopgave voor bestaande woningen en zorgvastgoed én aanvullend gewenste nieuwbouw;
- De gewenste woonzorgstructuur voor de toekomst beschrijven;
- Opstellen van een gezamenlijk Lokaal Actieplan Wonen-Zorg, dat concreet beschrijft welke opgaven opgepakt moeten worden, wie daarvoor verantwoordelijk is en wat daarvoor nodig is;
- Monitoren en periodiek toetsen van de uitvoering.

8.3 Prestatieafspraken

Op dit moment hebben we prestatieafspraken met de toegelaten instelling en de RHV en huurdersorganisaties voor de periode 2023-2024. Op basis van dit Programma Wonen actualiseren we deze meerjarige prestatieafspraken.

8.4 Monitoring, evaluatie en actualisatie

Duidelijk is dat we in dynamische tijden leven. De woningmarkt en maatschappelijke ontwikkelingen staan de komende jaren beslist niet stil. Het thema staat hoog op de agenda! Hierdoor zijn er ook grenzen aan de maakbaarheid en planbaarheid van het Programma Wonen. We willen zorgen voor voldoende flexibiliteit in en voortdurende monitoring van het Programma om kansen te benutten en in te kunnen spelen op nieuwe urgente opgaven.

Willen we met de snelle veranderingen meebewegen, dan is een goede regie en een praktische monitoring van de (markt)ontwikkelingen van belang. Regisseren en monitoren doen wij met de raad, het college met (sub)regiogemeenten en provincie. We zetten onze huidige werkwijze voort:

- Twee keer per jaar bespreken we de voortgang van het woonbeleid en de prestatieafspraken in een themabijeenkomst met het college;

- Één keer per jaar bespreken we de voortgang van het woonbeleid en de prestatieafspraken met de raad tijdens een raadsontmoeting. De toegelaten instelling en de Renkumse Huurders Vereniging zijn hierbij aanwezig;
- Één keer per jaar bespreken we de voortgang van de bouwproductie met de Samenwerkingstafel Woningbouw (mede op basis van het dashboard);
- Voor de monitoring van het woningbouwprogramma sluiten wij aan bij de regionale monitoring en stellen we een lokaal dashboard op;
- Indien nodig wordt het woonbeleid op basis van bovenstaande punten op onderdelen bijgesteld;
- In 2028 stellen we een nieuw Programma Wonen op.

Bijlage 1 Impressies stakeholderbijeenkomsten

Bijeenkomst 13 april 2023



Programma Wonen gemeente Renkum

Impressie stakeholdersbijeenkomst 13 april 2023

De gemeente Renkum is bezig met het opstellen van een nieuwe visie op de toekomst van het wonen in de gemeente: het Programma Wonen. De gemeente Renkum vindt het van groot belang dat dit programma in nauwe samenspraak met de belangrijkste partners op het gebied van het wonen tot stand komt. Zo wordt optimaal gebruik gemaakt van kennis en expertise die in de gemeente aanwezig is. En er wordt gewerkt aan een zo groot mogelijk draagvlak voor de uitvoering van het programma.



Op 13 april jl. is met een grote vertegenwoordiging van stakeholders op het gebied van het wonen in de gemeente Renkum van gedachten gewisseld over het Programma Wonen van de gemeente Renkum. Dat deden we aan de hand van vier thema's:

- Nieuwbouw
- Bijzondere woonvormen en betaalbaarheid
- Opgave bestaande woningen, wijken en dorpen
- Zorg en leefbaarheid

Voor u ligt een impressie van de belangrijkste resultaten van deze bijeenkomst. We hebben geen uitgeschreven verhaal gemaakt, maar een impressie aan de hand van kansen, bedreigingen en overige aandachtspunten. Die kunnen we vervolgens indikken tot een aantal belangrijke opgaven die terug moeten komen in het Programma Wonen.

Nieuwbouw

Kansen

- Er is behoefte aan zowel grondgeboden patiowoningen als appartementen in de centra. Als de voorzieningen maar in de buurt zijn. Wolfheze: bouw appartementen voor senioren.
- Realiseer flexibele concepten voor jongeren en ouderen (25 jaar).
- Bouw grote woningen om tot appartementen waar mensen uit de buurt kunnen komen wonen. Ga eens praten met villa eigenaren om te kijken of die omgevormd kunnen worden naar kleinere appartementen. Verleid mensen. Praat met mensen wat ze willen. Mensen willen wel, maar kunnen wellicht niet, en er zijn weinig alternatieven. Zo speel je grote woningen vrij, terwijl mensen in hun eigen buurt kunnen blijven wonen.
- Verleid 'rijke' mensen ook door dure appartementen aan te bieden: 120 m² en 3 slaapkamers. Op die manier gaan ze er in comfort en gemak niet op achteruit. Als dat is wat er tegenover de grote eengezinswoning staat, zijn mensen bereid te verhuizen.
- Ouderen hechten vaak veel waarde aan een extra logeerkamer. Voor het geval dat ze die nodig hebben. Dat is echter maar een paar keer per jaar. Maar daarvoor hebben ze wel een relatief grote woning nodig. Een oplossing kan gevonden worden in een flexibele logeerkamer die ze delen met de andere bewoners van een complex; zo kunnen woningen beperkt in grootte blijven, terwijl de faciliteit er wel is. Delen in plaats van hebben.
- 30+-ers willen best een gezinswoning in de dorpen.
- Doorstroming:
 - Doorstroming van senioren is kansrijk, maar gaat niet vanzelf. Vooralsnog ontbreekt passend aanbod. Dat zal divers van aard moeten zijn, want dé ouderen bestaat niet.
 - Overweeg werken met een doorstroomcoach, waar bijvoorbeeld Vivare in de gemeente Rheden mee werkt.
 - Eengezinswoningen bouwen zorgt ook voor doorstroming.
- Splitsen kan zorgen voor meer woningen. Neem woningeigenaren bij de hand en biedt ze ondersteuning waar ze dit nodig hebben. Maar: dit gaat het grote tekort niet oplossen.
- Overige kansen die genoemd zijn:
 - Voer een actief grondbeleid.
 - Overweeg verevening tussen locaties (niet overal per definitie dezelfde differentiatie) en een vereveningsfonds.
 - Als je weinig ruimte hebt moet je ook de hoogte in kunnen.
 - Gebruik Tussen de Lanen als goed voorbeeld van goeie mix en behoud van bomen en ondergronds parkeren. Veel mensen op een beperkt aantal vierkante meters.

Bedreigingen

- Alles binnenstedelijk oplossen: betaalbaarheid komt hierdoor serieus onder druk te staan.
- Heb aandacht voor het deel goedkope woningen dat ontwikkelaars moeten bouwen. Nu moeten ze met Vivare aan tafel gaan zitten, maar zijn ze niet verplicht om eruit te komen. Met gestegen bouwkosten en grondprijzen wordt dat lastig, waardoor ze er met Vivare niet uitkomen. Daarom bouwen ontwikkelaars vaak goedkope alternatieven buiten Vivare om – die niet echt goedkoop zijn. Daar zijn de mensen niet echt mee geholpen.
- Bouwkosten ten opzichte van de opbrengsten zijn uit balans. Als voorbeeld wordt een woning genoemd die getransformeerd wordt naar 6 appartementen. Dit kon niet uit, waardoor 6 betaalbare woningen niet aan de markt werden toegevoegd.
- Bij kleine ontwikkelingen is het niet goed om vast te houden aan een vaste segmentering in prijzen. Schaalgrootte moet in het oog worden gehouden. Maak verschil tussen plekken, en eventueel verevening tussen plekken (vereveningsfonds).
- Geluid van jongeren die op een woning wachten klinkt weinig door (vooral ouderen weten de weg te vinden).
- In de gemeente is er een grote NIMBY-hobby.
- Participatie is goed, maar niet iedereen kan altijd zijn/haar zin krijgen. Kijk naar het grotere belang dat gediend wordt, dat kan zorgen voor versnelling.
- Middenhuur is lastig. Er moet wel rendement behaald worden. Beleggers haken momenteel af op middenhuur omdat het niet aantrekkelijk genoeg is om in te investeren.

Overige opmerkingen

- Bekijk per project naar de eisen die je stelt, ook qua betaalbaarheid en verdeling van doelgroepen. Bouwers bouwen om te verkopen. Sommige plekken vragen om meer maatwerk om bepaalde elementen voor elkaar te krijgen.
- Ook als we de 900 woningen halen is Renkum niet af. Voldoende passend aanbod is nodig voor onze eigen inwoners.
- De Houtsnipiaan wordt als voorbeeld genoemd: appartementengebouw waar 70 appartementen komen: goedkopere appartementen veel vraag naar. Alles boven de 4 ton loopt moeilijk. Betaalbaarheid moeilijk te realiseren: betaalbaar is hier maximaal €250.000 met een oppervlakte van 50m². Hoe zien we dit soort appartementen over 20 jaar?
- Diversiteit is belangrijk. Armste mensen in de kwetsbaarste wijken. Dat is gevaarlijk. Maak dus meer combinaties van sociale huur en (middel)dure koop. Cluster woningen.
- Gemeente: koop villa's op om er sociale woningbouw van te maken.
- Onvoldoende plekken om mensen van Woonzorgnet uit te laten stromen in de wijken. Nu blijven ze vaak te lang wonen in een "toxic environment".
- Sommige plekken vragen om meer differentiatie. Uitrust: kijk verder dan de postzegel. Soms kun je beter op plek A duur realiseren en op plek B betaalbaar. Wel goede afspraken maken!
- Zorg voor maatwerk met betrekking tot parkeren, durf te differentiëren, parkeren is niet heilig.

Bestaande voorraad**Kansen**

- Behoud de mooie gebouwen.
- Goede samenwerking in wonen en zorg (vraag naar zorg bundelen).
- Verdichten, inbreiding locaties voormalige scholen Albert Schweizer en Jac P Thijssse in Renkum.
- Splitsing (bijvoorbeeld jaren '50 villa's: groot, verouderd, niet duurzaam).
- Optoppen.
- Woning delen (mantelzorger, RIBW, Pluryn): pilot.
- Maak multifunctioneel gebruik van maatschappelijke vastgoed. Overblijvend vastgoed kan omgezet worden naar wonen.
- Zet verhuiscoaches in om doorstroming te bevorderen.

Bedreigingen

- Prijsontwikkeling is een knelpunt om doorstroming in gang te krijgen.
- Participatie is een rem voor versnelling: van de gemeente wordt meer sturing verwacht (protocol, draaiboek, verwachtingenmanagement).
- Uitdaging warmtetransitie: visie geeft nog weinig richting op detailniveau.
- Gemeente heeft "meer van hetzelfde": meer variatie is nodig.

Overige opmerkingen

- Mobiliteit is uitdaging: deelauto's, lagere parkeernormen, goed OV?
- Kijk goed naar behoefte om doorstroming op gang te brengen. 30% sociale huur in Oosterbeek brengt doorstroming niet op gang.

Betaalbaarheid en bijzondere woonvormen

Kansen

- Creativiteit is nodig: innovatieve bouw- en woonvormen (bijvoorbeeld Tussen de Lanen met halfverdiept parkeren, rug-aan-rugwoningen), conceptueel bouwen. Conceptueel bouwen (prefab, fabrieksmatig) biedt kansen voor betaalbaar bouwen, alleen kansrijk op uitleglocaties.
- Houd bij betaalbaarheid rekening met energielasten: veel goedkopere oude woningen hebben hoge energielasten.
- Gemeente: wijs locaties aan waar betaalbaar gerealiseerd moet worden met bijbehorende (lagere) parkeernormen.
- Diverse wijken, gemixte bevolkingssamenstelling.
- Geef ruimte voor flexibiliteit qua regels. Bekijk per project wat realistisch is.
- Maatwerk per kern, spreid goedkopere woningen over de kernen (niet alleen Renkum).
- Combi van duur en goedkoop om goedkoop haalbaar te maken.
- Behoeft aan geclusterd wonen voor ouderen (bijvoorbeeld Elderburen) en andere doelgroepen, 'aanleunzorg' nabij klassiek zorgcentrum, hofjeswoningen. Viente is samen met andere partijen bezig met verpleeghuiszorg thuis (verschuiving van intramuraal naar andere vormen).
- Maatwerk voor uitstromers en zorgbehoevenden: goedkope huur, geclusterd wonen in rust voor GGZ-doelgroep
- Er is een alternatieve locatie nodig voor Woonzorgnet.
- CPO, borg het planologisch, wijs locatie aan en zorg dat erop ingeschreven kan worden.
- Breng groep jongeren samen en geef ze ruimte om samen te ontwikkelen (bijvoorbeeld locatie Pro Persona?).
- Breng locaties in beeld waar bijzondere woonvormen (waaronder collectieve) kunnen landen, daar voorrang geven en proces organiseren.
- Parkeren: flexibiliteit en creatievere oplossingen (deelmobiliteit, OV, verderop parkeren).

Bedreigingen

- Scheefwonen is een probleem, doorstroming stagneert vanwege beperkte alternatieven.
- Kleinere woningen voor betaalbaarheid: risico voor kwaliteit (levensloopbestendigheid, parkeerdruk, et cetera). En relatief dure installaties. Ondergrens ca 60 m².
- Onvoldoende sociale huur voor bijvoorbeeld jonge kwetsbaren die door willen stromen vanuit (moeilijke) thuissituatie of instelling.
- Parkeren: parkeernormen maken plannen qua betaalbaarheid onhaalbaar.
- Gat tussen verpleeghuis en thuis wonen is te groot (eenzaamheid, mobiliteit), 'bejaardentehuis' wordt gemist.

Overige opmerkingen

- Initiatieven worden zelden concreet: gemeente moet meer regie voeren en sneller keuzes maken (direct nee zeggen als het niet kansrijk is). Nadenken over welke initiatieven je de ruimte geeft, wat is meerwaarde (ook qua capaciteit)

Leefbaarheid

Kansen

- Voorzieningen zijn van belang. Creatief ondernemerschap is nodig zodat lokale ondernemers (waaronder winkels) kunnen blijven bestaan.
- Woonvormen voor ouderen: leefbaarheid voor ouderen wordt bevorderd als mensen elkaar kunnen helpen. Door jonge ouderen en oude jongeren bij elkaar te zetten (en dit te faciliteren) bereik je dat men minder beroep hoeft te doen op zorg.
- Realiseer tussenvormen voor mensen die vanuit intramuraal naar zelfstandig wonen maken.
- Balans draagkracht/vraagkracht: jong en oud of draagkrachtig en hulpbehoevend te combineren. Er bestaan initiatieven waarbij 'sterke' inwoners voor een lagere prijs een woning kunnen huren en in ruil daarvoor iets teruggeven aan de wijk. Daarnaast zitten er kansen in het activeren van inwoners.
- Ontmoeten: Om de sociale leefbaarheid te vergroten is het belangrijk dat er plekken zijn waarop inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Die zijn er wel, maar zijn lang niet altijd bekend bij professionals en inwoners.
- Creatief omgaan met ruimte: binnen de gemeente zijn er meerdere locaties (zoals oude schoolgebouwen) die door de jaren heen hun functie hebben verloren. Niet altijd wordt er een goede invulling gegeven aan deze locaties. Daarnaast werden er ideeën genoemd als het bouwen van woningen boven parkeergarages en het maken van meerdere appartementen in grote woningen.

Bedreigingen

- Inwonersinitiatieven worden niet voldoende gefaciliteerd, denk aan enthousiaste inwoners die gemeenschappelijk willen wonen. Gemeente wijzigt meerdere malen plannen, wat voor vertraging zorgt in het ontwikkelen van (woon)projecten. Regie en sturing vanuit de gemeente kan beter: hoe krijg je voldoende snelheid en daadkracht om plannen door te zetten?
- Begeleiding van statushouders zou beter kunnen. Nu leidt het soms tot hinder in de wijk, denk aan het achterlaten van afval op plekken waar het niet hoort.
- Als inwoners van een intramurale instelling naar de wijk gaan kan dit voor problemen zorgen: inwoners komen vaak in het goedkopere huursegment terecht. Deze plekken zijn beperkt, dus inwoners komen automatisch in dezelfde wijken. Hierdoor wordt de kans op terugval vergroot, waardoor zelfstandig wonen niet meer mogelijk is. Hier zijn geen afspraken over met zorgaanbieders.
- Groot personeelstekort waardoor thuiszorg een grote uitdaging is. Ook zijn er in één wijk/straat meerdere zorgaanbieders die thuiszorg leveren. Dit is niet efficiënt en zou eventueel beter kunnen, maar dat beperkt eventueel de keuzevrijheid van mensen.
- Samenwerking: stakeholders weten van elkaar niet waar ze mee bezig zijn en wat er al is aan voorzieningen. Hierdoor probeert iedereen het wiel weer uit te vinden en is het voor inwoners al helemaal moeilijk om op de juiste plekken te komen. Ook worden de huisartsen en praktijkondersteuners genoemd als belangrijke stakeholders die hierin meegenomen moeten worden.

Overige opmerkingen

- Clusteren of spreiden: voor beiden is iets te zeggen. Clusteren maakt het organiseren van zorg makkelijker en het kan zorgen voor een gevoel van community (denk aan de geclusterde jonge ouderenwoningen), maar zorgt in geval van kwetsbare doelgroepen ook voor veel vraagkracht en weinig draagkracht. Spreiding zorgt voor meer balans in draagkracht/vraagkracht. Als je kiest voor spreiding, zorg dan ook dat woningen in een nieuwbouwwijk ook geschikt zijn voor verschillende doelgroepen.

De opgaven

- Inbreiding (én uitbreiding?): voldoende woningen bouwen
- Meer variatie, voldoende alternatieven
- Doorstromingsstrategie: strategisch nadenken over op gang krijgen doorstroming
- Ontmoetingsplekken (leefbaar, prettig wonen)
- Gemeente pak de regie
- Participatie
- Samen doen, samenwerking

Bijeenkomst 17 augustus 2023

Stakeholdersbijeenkomst II – Programma Wonen

17 augustus 2023

De bijeenkomst was opgezet als volgt: eerst is het concept Programma Wonen toegelicht, waarna men plenair kon reageren. Vervolgens kon men met elkaar in gesprek en konden zij geeltjes plakken bij de verschillende thema's.

Plenaire reacties:

Het spanningsveld tussen sociale huur van voldoende kwaliteit (en omvang) tegenover de haalbaarheid van een plan (onrendabele top) is veel naar voren gekomen.

Het voorbeeld werd gegeven om sociale huur 25 jaar te borgen in een doelgroepenverordening. De vraag was waarom dit niet langer kon. Dit gaat m.n. over sociale huur die door ontwikkelaars wordt gemaakt en gehouden

- De 25 jaar komt vooral voort uit de onderhoudstermijn, om te voorkomen dat beleggers de woningen verkopen als er onderhoud komt of überhaupt direct al verkopen. Maar de conclusie was: dit mag scherper; er moeten grenzen gesteld worden voor de langere termijn. Ook privaatrechtelijk afspraken maken over het onderhoud om verloedering en slechte woonomstandigheden te voorkomen
- Trend doorbreken van de afgelopen jaren waar commerciële partijen sociale huur realiseerden en vervolgens al snel in de vrije markt zetten

Sociale huur moet je niet overal, in elk project, forceren. Dat past niet altijd (qua wijkstructuur, stedenbouw etc.), zeker niet 30%.

- Voorstel werd gedaan om de corporatie los van alle andere ontwikkelingen de 30% (dus +/- 300 woningen) zelf te laten realiseren, zodat andere projecten ruimte hebben
- Ook vanuit praktische overweging: 9 sociale appartementen in een complex van 30 is ingewikkeld i.h.k.v. de VvE en het beheer voor Vivare
- Het **vereveningsfonds** werd hierbij door alle betrokkenen (zowel ontwikkelaars als corporatie) als een goed middel gezien

Kijk bij betaalbaarheid naar woonlasten: dus huur/koop + energielasten. Dat moet samen binnen betaalbare marge blijven

In het programma staat: we willen niet alles stapelen. Maar wat blijft er dan over van je ambities? Hoe maak je keuzes, en wat is het stuk dan waard?

- Alle eisen handhaven is niet realistisch
- Prioritering is wellicht nodig: in plaats van hoog inzetten op alles en dan de eisen bijstellen moeten er realistische basiseisen zijn

Hoe goedkope koop behouden?

- Door instrumenten als koopgarant en doelgroepenverordening. Daarnaast ook kijken naar het type aanbod: kleinere, niet uitbreidbare woningen behouden redelijk hun waarde

Regiefunctie van de gemeente:

- Idee om de potentie per locatie vast te leggen. Op die manier kan de opgave verdeeld worden over verschillende locaties en kan gekeken worden wat past
- Niet het programma per locatie loslaten, maar een totaalplaatje maken van de hele gemeente

Wonen en zorg: ontwikkeling van zwaardere doelgroepen zorgt ervoor dat kleinschaligheid niet meer reëel is. Een zekere schaal (vaak zo rond de 30 mensen) is nodig, zeker voor 24-uurszorg.

Reacties na de gesprekken:

950+100 woningen als simpel, centraal doel. Alles moet daartoe leiden.

- De hele organisatie moet het doel voor ogen hebben, waarbij het duidelijk moet zijn wie wat doet.
 - o Investeren in organisatiekracht en model om in de buurt van de doelen te komen
- De procesregisseur/leider moet het grote plaatje bewaken, dus dat het aantal woningen ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Moet ook bevoegd zijn mensen hierop aan te spreken
 - o Monitoring en dashboard gaan daarbij helpen, evenals de intake tafel

Eigen projecten: niet alleen wachten op initiatieven uit de markt. Nu zijn we vaak reactief, ook zelf proactief zijn waar mogelijk

Regierol gemeente: overzicht houden vanuit het hogere schaalniveau. Ook de raad moet hier serieus in betrokken worden, en bewust zijn van haar rol.

- 'Niet bezig zijn met die ene boom, maar met het grotere geheel en de opgave'

Omgevingswet: in het stuk lijkt het nu dat de sturingsmogelijkheden afnemen omdat er geen verordeningen bij kunnen komen. Dit is niet zo, moeten we aanpassen!

Participatie en omgang met NIMBY:

- Participatie krijgt een grotere rol onder de omgevingswet, nadenken over hoe dat in te vullen
- Cursus 'omgaan met NIMBY': leer mensen verder te kijken dan die ene boom en hun eigen belang
 - o Beren op de weg en angst van omwonenden benoemen
 - o Ook voorstanders een stem geven: zij laten zich vaak minder uitgesproken horen

Reacties per thema

Passende voorraad

Vereveningsfonds is een goed instrument, uitwerking is nog wel nodig.

- Afhankelijk van welk product er wordt 'uitgeruild' wordt bepaald wat er ingelegd moet worden
- Geld moet op de juiste plek terecht komen, van tevoren nadenken waaraan je het wil besteden
- Draagvlak is nodig: beide partijen moeten er wel heil in zien om te investeren in het fonds
 - o Enerzijds: geen makkelijke 'escape' voor ontwikkelaars, anderzijds ook geen onrealistische post vanuit de gemeente

Woningdelen: in sociale huur zijn vaak strenge eisen, daar lossen we mee om gaan. Bijvoorbeeld 2 oudere mensen samen laten wonen in 1 sociale huurwoning zonder administratief gedoe

Mix in geclusterd wonen: zowel mengen binnen complexen, als bouwen voor verschillende doelgroepen. Niet alleen ouderen willen geclusterd wonen

Thuis voor iedereen

Kleinschaligheid heeft grenzen, met name door personeelstekort en kosten (zie eerdere opmerking)

In huidige tekst staat dat we geen uitbreiding willen van intramurale zorg

- De behoefte blijft bestaan, zeker voor zwaardere groepen. Gezien die doelgroep blijft groeien is beperken van uitbreiding niet verstandig. Afschalen is zeker geen optie
 - o Wel een rem op nieuwe initiatieven
- Doorstroming/uitstroom van zorgbehoevenden valt tegen in de praktijk, vaak ook omdat zij geen plek hebben om naartoe te gaan. Daardoor blijft men lang in intramurale situatie zitten, met tekorten aan plek tot gevolg. Uitbreiding kan dus soms wel nodig zijn, in ieder geval voor bestaande organisaties
 - o De zin 'geen uitbreiding intramuraal' moet uit het stuk

Vitale leefgemeenschappen

Heeft de gemeente alle locaties in beeld voor woningbouw?

- Ja, het dashboard daarvoor is bijna klaar. We delen wat kan. Voor nu lijkt het erop dat we qua aantallen aardig goed zitten, maar dat zal het dashboard definitief uitwijzen.
 - o Nadenken over manier van communiceren

Behoeft aan 'woonkamer in de buurt'

Vragers en dragers: verhouding moeten we in het oog houden, zal ook een plaats krijgen in de wijkvisies van Vivare

- In de praktijk raakt de balans zoek op sommige plekken: grotere concentraties van kwetsbaren, o.a. door beperkte doorstroming

Behoeft aan zichtbaarheid van Vivare bij Dorpsplatforms

- Vroeger was er meer betrokkenheid van wijkagent en Vivare, is verdwenen. Dat terwijl dit wel van waarde is, goede manier om aan te voelen wat er speelt
 - o Vivare herkent dit, en maakt ook alweer meer de beweging de wijk in

Bouwopgave

Leren van projecten in andere gemeentes (geclusterd wonen enz.)

Bijhouden wat de voorraad is en wordt na toevoegingen

Lokale initiatieven koppelen aan lokale (welbedeelde) investeerders/inwoners

Samenwerking(stafels)

De samenwerkingstafels vond men een goed idee, de frequentie e.d. in overleg met de deelnemers vaststellen t.z.t.

- De eerder genoemde procesregisseur zou voorzitter moeten zijn van die tafel
 - Ook zeker op het thema wonen en zorg is behoefte aan meer en regelmatig contact
- Looptijd 5 jaar voor het programma is wellicht kort, tussentijds blijven we wel actualiseren
- Zorg voor continuïteit ondanks wisselende politiek elke 4 jaar.

Bijlage 2 Gebruikte onderzoeken en documenten

- Nota Grondbeleid 2023 Gemeente Renkum, concept, augustus 2023
- Woonbehoefteonderzoek 2022 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, maart 2023
- Woondeal 2.0 Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, maart 2023
- 274.119 Uitkomsten analyse doelgroepen wonen en zorg, juni 2023
- Collegeperspectief Renkum in bloei, 2022
- Raadsbrief instrumentarium beleidsveld wonen, februari 2022
- Omgevingsvisie 2040 Renkum, januari 2022
- Onderzoek behoefte standplaatsen woonwagens Renkum, juli 2020
- Nota Wonen gemeente Renkum, 2019
- Woononderzoek onder leden van Renkum Spreekt, Rapport Woonvisie Renkum, mei 2023
- Kadernota Sociaal Domein gemeente Renkum, 2019
- Prestatieafspraken ViVare-Gemeente Renkum-RHV, actualisatie 2023-2024

Bijlage 3 Begrippenlijst

Aandachtsgroepen:	groepen zoals die benoemd zijn door het Rijk in het kader van het Programma Een Thuis voor iedereen: • Mantelzorgverleners- en ontvangers • Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid • Uitstromers uit intramurale zorginstellingen: ◦ maatschappelijke opvang ◦ opvang van slachtoffers van geweld in huiselijke kring/'vrouwenopvang' ◦ opvang van slachtoffers van mensenhandel ◦ beschermd wonen ◦ instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg en forensische zorg, instellingen voor jeugdzorg • Woningzoekenden na detentie • (dreigend) Dakloze mensen • Stoppende sekswerkers • Statushouders • Arbeidsmigranten • Studenten • Woonwagenbewoners • Ouderen
Anterieure overeenkomsten:	vrijwillig gesloten overeenkomst tussen gemeente en particuliere initiatiefnemer. In de overeenkomst zijn allerlei afspraken vastgelegd, bijvoorbeeld over kostenverhaal, fasering en woningbouwprogramma
Bestaanszekerheid:	een bestaan met voldoende en voorspelbaar inkomen, een woning, toegang tot onderwijs en zorg en een buffer voor onverwachte uitgaven
Betaalbare woningen:	koop tot €355.000, sociale huur tot €808,06, middeldure huur (middenhuur) vanaf grens sociale huur tot €1.100 (prijspeil 2023)
Circulariteit:	producten worden na gebruik hergebruikt of ingezet als grondstof voor nieuwe producten of materialen
Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO):	een vorm van projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject
Conceptueel bouwen:	werken vanuit herhaalbare, innovatieve, integrale en flexibele bouwoplossingen. Bij conceptueel bouwen gaat het vaak om modulaire oplossingen voor woonunits die ergens flexibel worden ingezet en net zo makkelijk worden weggehaald
DAEB	Diensten van algemeen economisch belang (in volkshuisvestingstermen wordt hier doorgaans sociale huurwoningen mee bedoeld)

- Energiearmoede: daarvan is sprake als een huishouden te maken heeft met een laag inkomen in combinatie met een hoge energierekening of een woning van (zeer) slechte energetische kwaliteit
- Flexpools: flexibele schil aan arbeidskrachten die op afroep beschikbaar zijn
- Flexwoning: flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop gerealiseerd kunnen worden
- Geclusterde woningen: een geschikte woning met een seniorenlabel in een woonvorm met 10 of meer wooneenheden en met een welzijnsvoorziening (bijvoorbeeld ontmoetingsruimte, recreatievoorziening of buitenruimte voor gezamenlijk gebruik) in de directe woonomgeving (500 meter) of inpandig
- Goedkope koop: geen formeel vastgesteld segment, is geformuleerd als streven in de regionale Woondeal. In dit Programma Wonen is de grens € 280.000 (prijspeil 2023)
- Intentieovereenkomst: een overeenkomst tussen twee partijen waarin zij de intentie uitspreken om in de toekomst samen te werken aan een bepaald project of doel
- Kangoeroehuizen: een pand dat bestaat uit twee zelfstandige woonruimten, die wel in verbinding met elkaar staan
- Klimaatadaptatie: het proces waarbij de samenleving zich aanpast aan het actuele of verwachte klimaat en de effecten daarvan
- Klimaatneutraal: dit geeft aan dat een proces of product over de gehele keten niet bijdraagt aan klimaatverandering
- Knarrenhofje: productnaam voor woonvorm waarbij een kleine groep mensen, waarvan iedereen of een deel van de bewoners intensieve zorg en ondersteuning nodig hebben, met elkaar in een groepswoning wonen waardoor het voor hen mogelijk is een zo normaal mogelijk leven te leiden (kan ook in gemengde vorm met jongere bewoners)
- Levensloopbestendig
c.q. -geschikt: een zelfstandig woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken is) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in het geval fysieke beperkingen of chronische ziekten van bewoners
- (pré)mantelzorgwoningen:
een woning op het terrein van het huis van iemand die zorg nodig heeft. De woning is bedoeld voor de zorgverlener (vriend, familielid). Het is ook mogelijk dat de persoon die zorg nodig heeft in de mantelzorgwoning woont. Een pré-mantelzorgwoning is hetzelfde als een mantelzorgwoning, alleen mag je er al gaan wonen vóórdat er een mantelzorgsituatie is.

Meergeneratiewoning: een woning waarin wordt samengewoond met meerdere generaties op één adres: in één bestaande woning en/of in één bijbehorende bouwwerk op hetzelfde perceel

Nationale Hypotheekgarantie (NHG):

een garantie op hypotheek tot €405.000 (prijspeil 2023). Met NHG-hypothek wordt verantwoord en betaalbaar geleend. De woningeigenaar loopt minder risico en profiteert van een rentekorting

Natuurinclusief:

er wordt bewust ruimte voor biodiversiteit gecreëerd op, aan of in het gebouw of de openbare ruimte, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven

Nieuwbouw, herstructurering, renovatie:

een nieuw gebouwde woning of anderssoortig gebouw (nieuw gebouwde constructies). In het kader van dit programma Wonen hebben we het over woningen. Een formele definitie bestaat niet. Kan ook sloop – vervangende nieuwbouw betreffen: dan is het onderdeel van herstructurering. Onder herstructurering verstaan we: vervangende nieuwbouw, intensieve en grootschalige renovatie en verduurzaming en transformatie van vastgoed naar woningen (bron: rijksoverheid: Nieuwe aanpak leefbaarheid en veiligheid in wijken). Renovatie is het herstellen of wanneer nodig gedeeltelijk vernieuwen van een bestaand pand, waardoor het weer bruikbaar wordt naar de dan geldende maatstaven en normen. Wanneer een gebouw geheel wordt gesloopt en opnieuw wordt opgebouwd, wordt gesproken van herbouw of vervangende nieuwbouw

Preferred supplier:

een vaste derde partij die organisaties inschakelen op het moment dat zij een opdracht beschikbaar hebben

Sociale huur:

huurwoning met een huurprijs tot €808,06 (prijspeil 2023, wordt jaarlijks landelijk vastgesteld)

Spoezoekers:

woningzoekenden die door uitzonderlijke situaties per direct op zoek zijn naar onderdak

Statushouders:

een voormalig asielzoeker die een vergunning heeft gekregen om in Nederland te mogen verblijven

Tiny house:

een kleine volwaardige vrijstaande woning van maximaal 50 m2 vloeroppervlak met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk

Vitaliteitstreden:

onderdeel van het vitaliteitstredenmodel van Companen, bedoeld om een inschatting te maken van het deel van de senioren dat behoefte heeft aan een bijzondere woonvorm:

- vitaliteitstrede 1: ouderen zonder zorgindicatie, maken hooguit gebruik van eerstelijns huisartsenzorg of zorg van de specialist (vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg);

- vitaliteitstrede 2: ouderen die gebruik maken van Wmo-ondersteuning (hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere ondersteuning waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is;
- vitaliteitstrede 3: ouderen die wijkverpleging ontvangen vanuit de Zorgverzekeringswet;
- vitaliteitstrede 4: ouderen met een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg). Ouderen met een Wlz-indicatie kunnen terecht in een verpleeghuis, maar zij kiezen er tegenwoordig vaker voor om zelfstandig te blijven wonen met intensieve zorg (vanuit een Modulair of Volledig Pakket Thuis). Op die manier kunnen zij zo lang mogelijk zelf regie houden over hun woon(zorg)situatie.

Vragers en dragers: vragers zijn mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben, dragers zijn mensen die zelfredzaam zijn en die de veerkracht in de wijk kunnen vergroten

WOZ-waarde: de waarde van een woning in het kader van de wet Waardering Onroerende Zaken. De WOZ-waarde wordt gebruikt om de hoogte van belastingen en heffingen te bepalen, zoals de onroerendezaakbelasting