

Aan de gemeenteraad

Datum 24 mei 2023
Onderwerp A. Consequenties van de Woondeal 2.0 voor gemeentelijke projecten
B. Regionaal woningbehoefteonderzoek

Beste raadsleden,

Met deze brief informeren wij u over een tweetal onderwerpen, de consequenties van de Woondeal 2.0 voor gemeentelijke projecten en het onlangs verschenen Regionaal woningbehoefteonderzoek.

A. Consequenties van de Woondeal 2.0 voor gemeentelijke projecten

In de *huidige Woondeal*, die tot 1 juli 2023 geldt, is de doelstelling van 50% betaalbare woningen op regioniveau opgenomen. Deze doelstelling is de basis voor het huidige gemeentelijke beleid. Daarnaast hebben wij bepaald dat van deze 50% betaalbaar, de helft in het sociale segment (sociale huur/sociale koop tot €250.000) moet vallen. Daarbij worden projecten van enkele woningen, tot een maximum van 10, buiten beschouwing gelaten.

Op 1 maart jl. heeft u besloten om de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen als uitgangspunt te hanteren bij de herijking van lokaal ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid. Deze zal op 1 juli 2023 van kracht worden en vervangt de huidige woondeal.

Belangrijke uitgangspunten van de *nieuwe Woondeal 2.0* zijn de volgende:

- Op regionaal niveau werken we toe naar twee derde deel betaalbare huur en koopwoningen. Om dit te bewerkstelligen werkt elke gemeente in de regio toe naar een nieuwbouwprogramma met minimaal 67% betaalbare woningen en minimaal 30% in de sociale huur. Voor plannen waar per 1 juli 2023 nog geen vastgesteld bestemmingsplan, omgevingsplan of samenwerkingsovereenkomst voor is, geldt dit nieuwbouwprogramma als richtlijn. Hierdoor zal vanaf circa 2025 het programma op lokaal niveau gaan voorzien in de ambitie. De (verdere) invulling van de betaalbare segmenten in de regiogemeenten gebeurt op basis van de behoefte.

Uw brief van

Uw kenmerk

Behandeld door

M.(Martijn) Kok

Verzenddatum van deze brief

Ons kenmerk

Bijlage

24 mei 2023

113359

1

- Het college wil verder gaan dan de Woondeal, het streven is 75% betaalbaar. Of dit laatste haalbaar is zijn we aan het onderzoeken in het kader van het programma Wonen en de Nota Grondbeleid die wij nu aan het opstellen zijn.
- Zoals u weet zijn over de realisatie van sociale huurwoningen met Vivare reeds concrete afspraken gemaakt in de prestatieafspraken (300 sociale huurwoningen in de periode tot 2030).
- Voor de verdere verdeling van de behoefte aan betaalbare woningen per regiogemeente (verdeling tussen middenhuur, koop tot €250.000, en koop tot €355.000) zal het nieuwe regionale woningbehoefteonderzoek de basis vormen. Dit onderzoek is gereed en wordt besproken in deel B van deze raadsbrief.

Met de percentages sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen realiseert de regio ongeveer 2/3 deel van de productie in het betaalbare segment. Daarbij is er op basis van het woningbehoefteonderzoek ruimte voor uitwisseling tussen de segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur en / of betaalbare koopwoningen voor de lagere inkomens worden toegevoegd.

Consequenties van de Woondeal 2.0 voor onze projecten

De ambitie om bij nieuwbouwprojecten te zorgen dat twee derde van de woningen en wellicht nog meer (75% betaalbaar wordt onderzocht op haalbaarheid) een betaalbare woning is, is een nieuw uitgangspunt. Immers, de huidige Renkumse beleidseis gaat ervan uit dat bij woningbouwprojecten (minimaal) de helft in het betaalbare segment valt. Omdat het opnemen van een nieuwe eis over het woningbouwprogramma binnen al in gang gezette projecten kan leiden tot onzekerheid onder ontwikkelende en bouwende partijen, willen we dit punt via deze brief graag verder verduidelijken. Ook wij zijn ons ervan bewust dat het niet wenselijk, mogelijk of haalbaar is deze extra ambitie voor betaalbare woningen bij alle lopende projecten op te leggen. Om deze onduidelijkheid weg te nemen, heeft het college besloten duidelijk aan te geven waarvoor het nieuwe beleidsuitgangspunt wel en niet geldt. In deze brief informeren wij u over de uitgangspunten die wij zullen hanteren.

Uitgangspunten van het college

- De nieuwe betaalbaarheidseisen zullen niet gelden voor woningbouwplannen waar al een samenwerkingsovereenkomst is gesloten, een bestemmingsplan in procedure is gebracht, of een omgevingsvergunning is verleend. Voorbeelden hiervan zijn Don Bosco-Groeneweg, Bovenparck Moviera, Houtsniplaan 1, Duitsekampweg Boven Heide, Utrechtseweg 71-79 (de Hus) en Pietersbergseweg 14.
- Hoewel de uitgangspunten van de nieuwe Woondeal op het gebied van de betaalbaarheid nog verder moeten worden uitgewerkt in het traject van het programma Wonen -met name het streven naar 75% betaalbaar- gaan we de nieuwe beleidsuitgangspunten vanaf heden hanteren bij nieuwe woningbouwprojecten. Dus ten aanzien van alle projecten die in de intaketafel komen wordt vanuit het beleidsveld wonen geadviseerd de nieuwe beleidsuitgangspunten te hanteren. De ontwikkeling bij Pro Persona in Wolfheze is een voorbeeld hiervan.
- Bij de projecten waarbij we inzetten op de nieuwe beleidsuitgangspunten, moet rekening gehouden worden met lagere grondopbrengsten. Bij onze eigen ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van de Scholenstrip Bram Streefland moet hier o.a. rekening mee worden gehouden. Dit betekent ook een lagere afdracht aan het IHP dan gepland. Bij de analyse over de 75% betaalbaarheid, die we binnenkort gaan afronden, wordt u hier nader over geïnformeerd.

Onderwerp

Consequenties Woondeal 2.0 voor gemeentelijke projecten - Regionaal woningbehoefteonderzoek

Datum

Ons kenmerk

Pagina

24 mei 2023

113359

2 van 10

- Er zijn ook een aantal lopende projecten waarvoor er nog geen samenwerkingsovereenkomst is. Voor deze projecten zou besloten kunnen worden de uitgangspunten uit de nieuwe Woondeal te hanteren. Om verschillende redenen willen we echter vasthouden aan ons oude beleid. Het gaat om de volgende projecten:
 1. Doorwerth Centrum
 2. De Hes West
 3. Bellevue 3
 4. Doorwerth Stayokay
 5. Het Klooster

Hieronder wordt per project gemotiveerd waarom we hiervoor kiezen. Dit doen we om u niet in een later stadium te verrassen met deze keuzes.

1. Doorwerth Centrum: Dit project is reeds gepresenteerd als omgevingsplan aan u en de omwonenden inclusief de beoogde programmering van woningtypes. Daarnaast is een grondexploitatie door uw raad vastgesteld met de destijds geldende beleidsuitgangspunten. De weg terug zal het project enorm vertragen, omdat veel van de beoogde ruimtelijke ontwerpen opnieuw moeten, waarvoor ook opnieuw met de omwonenden en u als raad gesproken moet worden.

2. De Hes West: De samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor de Hes wordt getekend nadat de kaders in de raad zijn vastgesteld. Aangezien het vaststellen van de kaders net niet lukt voor de zomervakantie (laatste raad is eind juni), staat dit gepland voor de raad van september. De SOK kan vlak daarna worden ondertekend. De concept- SOK is nu in de maak. In het stedenbouwkundig plan (kaders) is 50% van de woningen betaalbaar, waarvan de helft in de categorie sociale koop/huur. Deze eisen zijn gedurende het ontwerpproces toegevoegd, wat een ingewikkelde opgave bleek en voor vertraging heeft gezorgd. Het nogmaals hanteren van nieuwe uitgangspunten uit de woondeal 2.0 zou opnieuw vertraging opleveren, als het al tot een haalbaar financieel en stedenbouwkundig resultaat zou leiden.

3. Bellevue 3: Ontwikkelaar en gemeente werken al geruime tijd aan een plan met als uitgangspunt 50% betaalbaar waarvan 50% sociaal. Er is met de initiatiefnemer een haalbaarheidsovereenkomst afgesloten, maar nog geen samenwerkingsovereenkomst. De discussie tussen gemeente en ontwikkelaar spitst zich toe op de massa die stedenbouwkundig passend is op de locatie. Een kleinere, makkelijker inpasbare massa, heeft tot gevolg dat het project niet langer financieel haalbaar is. Momenteel wordt onderzocht of dit knelpunt met een subsidie van de provincie Gelderland oplosbaar is. Aanpassing van het aandeel betaalbaar zorgt opnieuw voor een financieel tekort en doet geen recht aan het proces dat gemeente en ontwikkelaar (onder andere met de provincie) doorlopen.

4. Doorwerth Stayokay: Het concept-plan voor de definitieve invulling van de voormalige Stayokay aan de Kerklaan 50 houdt rekening met 50% betaalbare woningen, waarvan de helft sociale koop/huur. Dit plan is in september 2022 akkoord bevonden in de intake-tafel toen deze eisen m.b.t. betaalbaarheid nog golden. De ontwikkelaar heeft meegewerkt aan de vraag vanuit de gemeente voor tijdelijke huisvesting van Oekraïners. Alle benodigde voorbereidingen zijn hiervoor getroffen (verbouwing, procedure, contracten etc.) en het gebouw is inmiddels geopend voor de opvang. De focus van de ontwikkelaar lag daarmee op de tijdelijke opvang, waardoor de ontwikkeling van de toekomstige definitieve ontwikkeling op een laag pitje stond. De

Onderwerp

Consequenties Woondeal 2.0 voor gemeentelijke projecten - Regionaal woningbehoefteonderzoek

Datum

Ons kenmerk

Pagina

24 mei 2023

113359

3 van 10

haalbaarheidsovereenkomst wordt voor 1 juli getekend, maar het tekenen van de SOK voor deze datum gaat niet lukken. Aan de ontwikkelaar is gevraagd of de richtlijn m.b.t. betaalbaarheid uit de woondeal 2.0 toch nog toegepast kunnen worden. Dit blijkt niet mogelijk aangezien de plek dit zowel stedenbouwkundig, qua stikstof als financieel niet kan dragen. Wij zijn daarom voornemens de 'oude' beleidseisen van 50% betaalbaar, waarvan de helft sociaal, als uitgangspunt te behouden voor deze locatie.

5. Het Klooster: In de voorbereiding om te komen tot een aanbesteding voor de locatie 't Klooster zijn erg beperkte volkshuisvestelijke randvoorwaarden meegegeven. Op basis van deze beperkte voorwaarden zijn er biedingen ontvangen, dit is inmiddels een aantal jaar geleden.

Samen met de beoogd ontwikkelaar wordt nu gewerkt aan de optimalisatie van het plan waarbij 50 % betaalbaar, met daar de helft van in de sociale koop, te realiseren. Deze eisen zijn gedurende het ontwerpproces toegevoegd. Het nogmaals hanteren van nieuwe uitgangspunten zou tot gevolg hebben dat de haalbaarheid van het plan dusdanig onder druk komt te staan dat het plan mogelijk financieel onhaalbaar zou worden.

B. Regionaal woningbehoefteonderzoek

Via deze brief informeren wij u tevens over de uitkomsten van het regionaal woonbehoefteonderzoek. Het rapport geeft inzicht in de woonbehoefte op regionaal, subregionaal en lokaal niveau en geeft aanbevelingen over verschillende woonopgaven die hier uit voortkomen. In deze brief gaan we in op de belangrijkste regionale uitkomsten, aanbevelingen en het gebruik van het onderzoek. Het volledige rapport en de factsheet voor Renkum zijn als bijlage toegevoegd.

Elke 3 jaar onderzoek

In onze Groene Metropoolregio doen we elke 3 jaar woonbehoefteonderzoek. Dit gebeurt op het moment dat de uitkomsten van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) bekend zijn. Het rapport is opgesteld door het bureau Companen, in opdracht van de Groene Metropoolregio (GMR) met een begeleidende projectgroep waarin gemeenten, de provincie Gelderland, het Rijk, WoonKr8 (het regionaal samenwerkingsverband van woningcorporaties) en de GMR zijn vertegenwoordigd. Bij de opstelling van het rapport is gebruik gemaakt van diverse databronnen en zijn bijeenkomsten georganiseerd voor marktpartijen, overheden en woningcorporaties. De methodologie wordt in het onderzoek toegelicht.

Uitkomsten

Aantallen

De extra woningbehoefte, dus de behoefte aan toe te voegen woningen, is in de regio 54.000 woningen tot 2040, waarvan 42.000 van 2022 tot en met 2030. Op lange termijn liggen de prognoses in lijn met de afspraken uit de Woondeal uit 2020. Op korte termijn is er sprake van een grotere behoefte. Vergeleken met 3 jaar terug is vooral de druk in en rond Arnhem toegenomen.

Woningtypen en woonmilieus

De extra woningbehoefte valt tot en met 2030 in de volgende categorieën:

- 29% sociale huur
- 3% middeldure huur

Onderwerp

Consequenties Woondeal 2.0 voor gemeentelijke projecten - Regionaal woningbehoefteonderzoek

Datum

24 mei 2023

Ons kenmerk

113359

Pagina

4 van 10

- 23% goedkope koop tot € 250.000
- 19% betaalbare koop tussen € 250.000 en € 355.000
- 26% koop boven de € 355.000

Hiermee valt bijna drie kwart van deze behoefte in het betaalbare segment (sociale of middeldure huur of koop tot € 355.000).

In de steden heeft ongeveer de helft van de extra woningbehoefte betrekking op appartementen/levensloopgeschikte woningen en de helft op grondgebonden (koop)woningen. De vraag naar appartementen komt in belangrijke mate van jongere kleine huishoudens in een centrum-stedelijk woonmilieu of in de ring daaromheen. Vooral in de betaalbare segmenten. De vraag naar duurder koopappartementen is vaker ook afkomstig van oudere huishoudens die een levensloopgeschikte woning zoeken.

De vraag naar grondgebonden koopwoningen is in belangrijke mate een vraag van doorstromende kleine huishoudens en van gezinnen, waarbij gezinnen zich vaker richten op de duurder woningen in het ruimere groenstedelijke woonmilieu.

In de kernen rondom de steden richt een belangrijk deel van de extra woningbehoefte zich op het centrum-dorpse woonmilieu en daarbinnen bestaat het voornaamste deel uit appartementen dan wel levensloopgeschikte grondgebonden woningen. Dit speelt sterker in de Liemers en het Rijk van Nijmegen. In de gemeenten rond Arnhem is de vraag naar grondgebonden woningen, met een zwaar accent op de koopsector, naar verhouding groter.

Wie heeft welke woonbehoefte?

Starters en gezinnen

De vraag van starters op de woningmarkt is groot. Deze groep is er de afgelopen periode minder goed in geslaagd de stap naar een zelfstandige woning te maken. Ook bij de groep zelfstandig wonende kleine jonge huishoudens is de wens om te verhuizen groot. De vraag van jonge huishoudens richt zich vaak op appartementen. Gezinnen vragen veelal grondgebonden woningen.

Ouderen

Ouderen richten zich vaak op appartementen. Zij verhuizen veel minder vaak, maar zijn een groep die in omvang toeneemt op de woningmarkt. Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de regio in de komende jaren toe: van zo'n 105.000 65-plushuishoudens in 2022, naar ruim 149.000 65-plushuishoudens in 2040. Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75-plussers sterk toe. In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag en daarmee de behoefte aan een specifieke woonvorm. Maar voor een groeiende groep ouderen geldt dit wél.

Er zijn meer alleenstaande ouderen dan ouderen met een partner in de regio. Als zij met beperkingen te maken krijgen zijn zij vaak minder goed in staat zijn zelfstandig te blijven wonen.

Verreweg de meeste ouderen (94%) wonen thuis. Ook van de 85- plussers woont 70% nog thuis. Zij worden daarbij vaak ondersteund vanuit de wijkverpleging.

De vraag naar reguliere woningen voor ouderen neemt in de periode tot en met 2030 toe met ongeveer 20%, de vraag naar geclusterde woningen voor ouderen nabij zorgaanbod met bijna 40%. De verwachting is dat ongeveer 40% van de ouderen die geclusterd wil wonen in de Groene Metropoolregio een sociale huurwoning wenst, 50% van de ouderen wenst een koopwoning en 10% een particuliere huurwoning.

Onderwerp

Consequenties Woondeal 2.0 voor gemeentelijke projecten - Regionaal woningbehoefteonderzoek

Datum

Ons kenmerk

Pagina

24 mei 2023

113359

5 van 10

Uitstroom zorggroepen

De doelgroepen voor Beschermd wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO) en Jeugdhulp 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 niet noodzakelijk een 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 jaarlijks naar schatting om bijna 1.100 woningen.

Mensen met een beperking

De woonvraag van mensen met een verstandelijke beperking neemt de komende jaren licht toe. Op dit moment is er een geraamde vraag van bijna 5.100 plekken in een geclusterde woonvorm (geschikt voor een zwaardere zorgvraag). Deze vraag neemt toe naar 5.270 plekken in 2030 en neemt daarna weer licht af. De vraag naar wonen met ambulante begeleiding is kleiner, op dit moment 390 plekken. Deze vraag neemt toe tot 660 plekken in 2030 en 760 plekken in 2035. Dit gaat ten koste van de vraag naar geclusterde woonvormen.

De omvang van de vraag van mensen met een lichamelijke beperking is aanmerkelijk kleiner dan die van mensen met een verstandelijke beperking. Op dit moment gaat het om 285 plekken in geclusterde woonvormen en 55 zelfstandige woningen waar men al dan niet met begeleiding woont. De vraag neemt de komende periode licht toe, naar zo'n 300 plekken in geclusterde woonvormen. De vraag naar zelfstandige woningen blijft naar verwachting op het huidige niveau.

Bijzondere woonvormen

Een aanzienlijk deel van de woningzoekenden heeft mogelijk interesse in alternatieve woonvormen. De groep die vervolgens serieuze interesse toont en bijvoorbeeld ook actief op zoek gaat naar deze woonvormen of zelf initiatief neemt om een dergelijke woonvorm te ontwikkelen is een stuk kleiner. Uit het rapport blijkt dat het aandeel woningzoekenden dat open staat voor collectieve bouwprojecten en het wonen in gebouw met een voormalige niet-woonfunctie relatief klein is, het betreft zo'n 3% van de huishoudens met een verhuishwens.

Per groep vallen de volgende zaken op:

- Jongeren en starters zijn het meest en het breedst geïnteresseerd in alternatieve woonvormen. De vraag van starters wordt in de huidige markt ook ingegeven door de wens om überhaupt een woning te vinden.
- Onder gezinnen en kleine huishoudens van 35 tot 65 jaar richt vraag naar bijzondere woonconcepten zich op zelfbouw of CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap; het samen met anderen ontwikkelen van woningen).
- Onder ouderen is de interesse in wonen met gemeenschappelijke voorzieningen groter dan onder andere leeftijdsgroepen. Zeker onder ouderen met een zorgvraag is relatief veel behoefte aan kleinschalige woonzorgprojecten met een gemeenschappelijke leefruimte.

Arbeidsmigranten

Eén op de vijf arbeidsmigranten die woonachtig is in de provincie, woont in Arnhem of Nijmegen. Daarbij ligt in Nijmegen de nadruk meer op kenniswerkers en expats en in Arnhem meer op lager geschoolde buitenlandse werknemers. Voor de regio Arnhem-Nijmegen wordt de inschatting

Onderwerp

Consequenties Woondeal 2.0 voor gemeentelijke projecten - Regionaal woningbehoefteonderzoek

Datum

Ons kenmerk

Pagina

24 mei 2023

113359

6 van 10

gemaakt van een groei van 7.300 tot 10.500 arbeidsmigranten met een woonvraag in de regio. Dit is te verdelen naar:

- 2.900 tot 4.200 short stay (< 4 maanden; flexibele woonvormen)
- 2.350 tot 3.350 mid stay (tot 3 jaar; flexibele woonvormen)
- 2.050 tot 2.950 long stay (permanent; reguliere woonbehoefte)

De permanente vraag is onderdeel van de totale geraamde woningbehoefte.

Woonwagens

In het onderzoek wordt gerefereerd naar bestaande lokale behoefteonderzoeken naar woonwagenstandplaatsen en geeft een beeld hiervan in de regio. Uit enquêtes uit het recente verleden blijkt dat veel woonwagenbewoners een voorkeur hebben voor een koopstandplaats met koopwoonwagens (ongeveer 40% van de vraag). Als tweede meest genoemde optie geldt een huurstandplaats met een huurwoonwagens (35%), gevolgd door de combinatie huurstandplaats met koopwoonwagens (25%).

Statushouders

Voor het huisvesten van statushouders publiceert het Rijk halfjaarlijks de Taakstelling Huisvesting Vergunninghouders. Bij een trendmatige huisvestingsopgave zijn jaarlijks 365 woningen nodig, in grote mate corporatiewoningen. De extra woningbehoefte in 2023 en 2024 en verder, gebaseerd op de actuele taakstelling, ligt op 635 woningen per jaar. Dit zijn 280 woningen per jaar méér dan de situatie in 2022. De trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte is onderdeel van de geraamde woningbehoefte.

Spoedzoekers

In het onderzoek zijn spoedzoekers woningzoekers met een urgente verhuiscapaciteit die vijf of meer acties hebben ondernomen om aan een woning te komen. Het gaat dan in de regio om zo'n 4.200 spoedzoekers, mensen die op zeer korte termijn een woning nodig hebben. Er is een groep dak- en thuislozen die in het WoON niet zichtbaar is. Op basis van landelijke CBS-cijfers gaat het in de Groene Metropoolregio bij benadering om 1.000 dak- en thuislozen zijn.

Studenten in Nijmegen

De Landelijke Monitor Studentenhuisvesting van Kences geeft inzicht in de woonsituatie en de woonwensen van studenten in de Nederlandse studentensteden. Op basis van deze monitor, gecombineerd met verwachtingen van de Radboud Universiteit, wordt een inschatting gedaan van een tekort van ruim 2.500 plekken tot en met 2030.

Aanbevelingen van de onderzoekers

De adviseurs van Companen geven in het rapport aanbevelingen mee over de woonopgaven die uit het onderzoek naar voren komen. Hierbij is ook nadrukkelijk gekeken naar de recente afspraken die zijn gemaakt in de Woondeal 2.0.

1. Zet vol in op het realiseren van de afspraken uit de Woondeal, doe waar mogelijk meer en ga na welke mogelijkheden er zijn in de bestaande woningvoorraad.

De behoefte op lange termijn is in lijn met eerdere prognoses. Op korte termijn is de behoefte groter. De aanbeveling die hierbij wordt gedaan is om vol in te zetten op het realiseren van de afspraken uit de Woondeal en waar mogelijk meer te doen. Daarbij wordt opgemerkt dat nieuwbouw niet de enige manier is om te voorzien in de extra woningbehoefte. De aanbeveling

Onderwerp

Consequenties Woondeal 2.0 voor gemeentelijke projecten - Regionaal woningbehoefteonderzoek

Datum

Ons kenmerk

Pagina

24 mei 2023

113359

7 van 10

wordt daarom gedaan om na te gaan welke mogelijkheden er zijn in de bestaande woningvoorraad, door het transformeren van niet-woongebouwen naar woningen en door het splitsen van grotere woningen in meerdere kleine woningen.

2. Fair share is de afspraak in de regio.

Over de behoefte aan sociale huur en het fair share principe wordt aangegeven dat de cijfers aangeven wat de lokale vraag naar sociale huur is, maar dat fair share de afspraak is in de regio: de afspraak is dat iedere gemeente een evenredige bijdrage levert in het bieden van voldoende sociale huurwoningen in de regio.

3. Breid de voorraad voor aandachtsgroepen uit met betaalbare woningen die snel te realiseren zijn: doet elke gemeente genoeg?

Bij de behoefte aan sociale huur wordt de vraag van specifieke aandachtsgroepen benoemd. De aanbeveling is om de voorraad uit te breiden met betaalbare woningen die snel te realiseren zijn en deze groepen nadrukkelijk te betrekken bij het fair share principe. Hierbij stellen de onderzoekers de vraag of iedere gemeente hierin genoeg doet.

4. Kijk creatief naar de realisatie van betaalbare koopwoningen en realiseer ook dure woningen om de realisatie van betaalbare huur- en koopwoningen financieel rond te krijgen.

De vraag wordt gesteld hoe betaalbare koop haalbare koop wordt. Geconstateerd wordt dat het lastig is om betaalbare koopwoningen te realiseren, vooral in het segment tot € 250.000,-. De aanbeveling is om creatief te kijken naar realisatie, bijvoorbeeld door kleinere woningen te bouwen, andere woonvormen of inzet van conceptuele bouwmethoden. De bouw van dure koopwoningen is daarbij ook belangrijk. Vanwege de behoefte, maar ook om de realisatie van de betaalbare huur- en koopwoningen financieel rond te krijgen.

5. Kan de wens naar betaalbare grondgebonden woningen altijd en overal waargemaakt worden?

In de behoefte naar betaalbare woningen speelt ook de gewenste woonkwaliteit een rol. Om betaalbare woningen te kunnen bouwen zal er een reële prijskwaliteitverhouding geboden moeten worden. Door de gestegen bouwkosten zal een betaalbare woning vaak kleiner zijn dan in het verleden. Maar uit het onderzoek komt ook naar voren dat er naast betaalbaarheid nog diverse andere woonwensen zijn. Een deel van de vraag naar betaalbare woningen richt zich op grondgebonden woonvormen. Vooral in de meer dorpse/landelijke woonmilieus is deze woonwens nog erg dominant. De vraag is of deze wens voor grondgebonden woningen altijd en overal waargemaakt kan worden als de woning ook betaalbaar moet zijn (en blijven).

6. Kijk kritisch naar dure levensloopgeschikte woonvormen: voorziet dit in de ambitie om woningaanbod voor verschillende lagen van de bevolking te creëren?

Over levensloopgeschikte woonvormen wordt aangegeven dat het mogelijk is om deze woonconcepten vooral in het duurdere segment te realiseren, maar vaak ligt hierin ook een maatschappelijke ambitie om woningaanbod voor verschillende lagen van de bevolking te creëren. De aanbeveling wordt gedaan om hier scherp en kritisch op te zijn bij de ontwikkeling van deze woonconcepten.

7. Houd vast aan de afspraken over het toevoegen van middenhuur in de Woondeal en concentreer daarbij op de meer stedelijke en centrumdorpse woonmilieus.

Onderwerp

Consequenties Woondeal 2.0 voor gemeentelijke projecten - Regionaal woningbehoefteonderzoek

Datum

24 mei 2023

Ons kenmerk

113359

Pagina

8 van 10

De vraag naar middeldure huur is een stuk lager dan bij het vorige onderzoek in 2019. Ook in de Woondealafspraken ligt de ambitie (14% van de woningbouwopgave) een stuk hoger dan uit de behoefte naar voren komt. De onderzoekers geven aan dat de behoefte aan koopwoningen vaak de eerste wens is, maar in de praktijk is deze wens niet altijd haalbaar. Daarnaast zien zij trends die maken dat de vraag naar middeldure huur in de praktijk (en zeker de eerstkomende jaren) wellicht groter zal zijn dan uit de behoefte naar voren komt. De aanbeveling wordt daarom gedaan om vast te houden aan de afspraken over het toevoegen van middenhuur die gemaakt zijn in de Woondeal en daarbij te concentreren op de meer stedelijke en centrumdorpse woonmilieus.

8. Nieuwbouw van sociale huur voor aandachtsgroepen is van belang, maar zorg ook dat de meettijd van reguliere woningzoekenden niet verder oploopt.

In het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' is de ambitie opgenomen dat jaarlijks 30% van de vrijkomende sociale huurvoorraad moet worden toegewezen aan aandachtsgroepen. Dit betekent dat de druk op de sociale huursector verder zal toenemen. Nieuwbouw van sociale huur is niet alleen van belang om deze doelgroepen te kunnen blijven huisvesten, maar ook om te zorgen dat de meettijd van reguliere woningzoekenden niet verder oploopt.

9. Heb aandacht voor een passende zorginfrastructuur bij de realisatie van woningen voor aandachtsgroepen.

Bij de realisatie van woningen voor aandachtsgroepen wordt aandacht gevraagd voor een passende zorginfrastructuur die nodig is voor een zachte landing van deze aandachtsgroepen op hun nieuwe woonplek.

10. Vertaal de geïnventariseerde behoefte aan verschillende woonzorgconcepten in de lokale woonzorgvisie.

Gemeenten zijn verplicht om per 1 januari 2024 over een eigen woonzorgvisie te beschikken. Het is nu zaak om de geïnventariseerde behoefte aan verschillende woonzorgconcepten te vertalen in de lokale woonzorgvisie, zodat de huisvestingsopgave voor ouderen, maar ook andere zorg- en aandachtsgroepen helder is.

Lokale uitkomsten

Bevolking

De bevolking van de gemeente Renkum bestaat uit relatief veel 65-plussers vergeleken met de regio. Er zijn naar verhouding minder inwoners tussen de 25 en 45 jaar. Er is een sterkere huishoudensverdunding, waardoor er gemiddeld minder mensen per huishouden zijn. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder groeit sterker dan het regionaal gemiddelde. In 2030 is meer dan een kwart van de huishoudens ouder dan 75 jaar. Regionaal is het 15% tot 20%.

Woningmarkt

De gemeente Renkum heeft relatief veel koopwoningen. Deze woningen zijn relatief duur, de prijzen liggen hoger dan in de regio. De gemeente Renkum kent een sterke koopcultuur. Ook ouderen oriënteren zich naar verhouding sterker op de koopsector. De gemeente Renkum heeft relatief weinig sociale huurwoningen. De slaagkans in de sociale huur ligt lager dan elders in de regio. Ook de druk op de koopmarkt is hoog.

Onderwerp

Consequenties Woondeal 2.0 voor gemeentelijke projecten - Regionaal woningbehoefteonderzoek

Datum

Ons kenmerk

Pagina

24 mei 2023

113359

9 van 10

Vervolgstappen

We zetten vol in op realisatie van de afspraken uit de Woondeal 2.0. Het onderzoek geeft daarbij waardevolle nadere onderbouwingen en kwalitatieve data. Het onderzoek gebruiken we als bouwsteen voor ons programma Wonen (inclusief de woonzorgvisie) en de Nota grondbeleid en bij projectadvisering.

De opgaven die ons afkomen zijn zeer divers. De bouwopgave is fors door de huishoudensgroei en inloop van het huidige tekort: 950 woningen tot 2030. Dat is een verdubbeling van de bouwproductie in de afgelopen tien jaar. Daarnaast, hoe zorgen we voor voldoende betaalbare woningen, met name in koop tot € 355.000,- en onder € 300.000,- (rond € 275.000,-)? Naar dit segment is veel vraag, terwijl het aanbod beperkt is door de relatief dure voorraad. In de sociale huursector is een transformatieopgave aan de orde: van grondgebonden woningen naar levensloopgeschikte woningen.

En hoe krijgen we daadwerkelijk doorstroming op gang in de gemeente en de dorpen? Hoe slagen we erin de sterk vergrijzende bevolking op een goede, toekomstgerichte manier (zelfstandig) te huisvesten en de zorg op een goede georganiseerd te krijgen? Hoe krijgen we bestaande voorraad verduurzaamd? Hoe kunnen in sommige wijken en buurten leefbaarheid vergroten en sociale en fysieke ingrepen handig combineren. Al deze opgaven krijgen een plek in het programma Wonen. Dit programma wordt na de zomer voor vaststelling aan u voorgelegd.

We gaan ervan uit u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

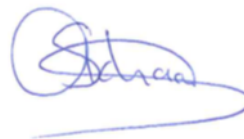
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN RENKUM

de secretaris,

de burgemeester,



M.J.J. (Marcel) Wagener



A.M.J. (Agnes) Schaap

Bijlage: Regionaal woningbehoefteonderzoek

Onderwerp

Consequenties Woondeal 2.0 voor gemeentelijke projecten - Regionaal woningbehoefteonderzoek

Datum

24 mei 2023

Ons kenmerk

113359

Pagina

10 van 10