



Gemeente Renkum

Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk

72370

Raad d.d.

25-09-2019

Paragraaf begroting

2B

Portefeuillehouder

mr. J. (Jasper) Verstand

Steller

M.E. (Martijn) Kok

Datum

8-8-2019

Onderwerp

Nota Wonen 2019

Geadviseerd besluit

De Nota Wonen vaststellen.

Toelichting op beslispunten

Het is goed wonen in de gemeente Renkum. Uit recent uitgevoerd leefbaarheidsonderzoek blijkt dat onze inwoners tevreden te zijn over de woonomgeving. Voor mensen die een woning zoeken in een groene en landschappelijk zeer fraaie omgeving, is Renkum een ideale plek om te wonen. Positief is de nabijheid van werkgelegenheid en de stedelijke voorzieningen in de regio Arnhem-Nijmegen en Wageningen.

De voorliggende Nota Wonen is meer dan alleen een beleidsdocument gericht op 'de stenen'. Het gaat ook om de vitaliteit van dorpen, goede burens en goede buurten, langer zelfstandig thuis wonen, duurzaamheid en de betaalbaarheid van het wonen. Wij willen ons de komende jaren inzetten voor deze belangrijke zaken; in de voorliggende Nota Wonen hebben wij dit onze speerpunten van het woonbeleid genoemd.

Beoogd effect

De voorliggende Nota Wonen is opgesteld om goed wonen te bevorderen voor de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente Renkum. De actuele situatie is het vertrekpunt voor ons woonbeleid. De nota is de gemeentelijke agenda voor samenwerking met andere partijen en vormt de basis om als gemeente de regie te kunnen voeren.

Kader

De Nota Wonen is een gemeentelijk beleidsplan met relaties met andere beleidsvelden. Het is uw verantwoordelijkheid om hierover te besluiten.

Argumenten

Er is behoefte aan actueel woonbeleid

Actualisatie van een aantal onderdelen van ons woonbeleid is wenselijk. De in de nota geformuleerde speerpunten geven aan welke onderdelen dat zijn:

1. Focus op de bestaande woningvoorraad;
2. Inspelen op kwalitatieve woonwensen en versnelling nieuwbouw;

3. De sociale huursector, betaalbaar en beschikbaar;
4. Wonen voor ouderen (langer zelfstandig thuis wonen);
5. Woonvormen voor bijzondere doelgroepen;
6. Duurzaamheid en klimaat.

De nota is in sterke mate doelgroepgericht. Zo is er de laatste tijd toenemende aandacht voor starters op de woningmarkt. In de nota worden voorstellen gedaan om de situatie voor starters te verbeteren.

In de nota krijgen een aantal recente onderzoeken en regionale afspraken een duidelijke plek. Om een goed beeld van de kenmerken en kwaliteiten van de bestaande woningvoorraad in de verschillende kernen te verkrijgen, hebben wij in 2018 een kernanalyse laten uitvoeren. Daarnaast is er in 2016 een regionale woningmarktanalyse uitgevoerd. Deze onderzoeken vormen belangrijke bouwstenen voor ons woonbeleid. Met de subregio is de “subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027 Wendbaar sturen, verantwoord versnellen” opgesteld. Deze afspraken zijn meegenomen in de nota.

Met de nota houden wij regie over het woonbeleid en wordt geanticipeerd op de Omgevingswet. Wij willen de regie voeren op het woonbeleid, de voortgang en het woningbouwprogramma. Het toevoegen van woningen en andere investeringen moeten een toegevoegde waarde zijn voor de leefomgeving in onze gemeente. Regisseren en monitoren doen wij met u, het college, met (sub)regio gemeenten en de provincie. Zoals aangegeven in de Perspectiefnota zullen wij dat dit proces vereenvoudigen waardoor we er minder tijd (uren) aan kwijt zijn.

Het woonbeleid krijgt een plek in de Renkumse Omgevingsvisie, die eind 2021 door u wordt vastgesteld. Dit heeft als gevolg dat het woonbeleid wordt geïntegreerd in het totale beleid voor de leefomgeving en dat de gemeente mede via dit instrument regie zal voeren over het wonen in onze gemeente. De Nota Wonen (die op termijn naar verwachting zal opgaan in een programma wonen) krijgt steeds meer het karakter van een uitvoeringsprogramma. Met deze Nota Wonen is daar al een start mee gemaakt. De Nota Wonen (of programma wonen) zal in de toekomst alleen geactualiseerd worden als daar een aanleiding toe is. Dit zal duidelijk moeten worden door het regisseren en monitoren zoals hierboven aangeven. Het één en ander heeft tot gevolg dat de tot dusver aangehouden vierjarencyclus voor een nieuwe Nota Wonen vanaf heden wordt losgelaten. Daardoor kan dus ook het hiervoor gereserveerde budget in 2022 vrijvallen, zoals in de Perspectiefnota is opgenomen.

De nota is het resultaat van een zorgvuldig proces met onze inwoners.

Om tot deze Nota Wonen te komen hebben wij een aantal stappen gezet. Als eerste hebben wij onze inwoners gehoord. Daarvoor hebben wij in 2018 de “week van het wonen” georganiseerd. Met veel enthousiasme is nuttige informatie met elkaar gedeeld en zijn (woon)wensen opgehaald. Vervolgens is alle tijdens de “week van het wonen” opgehaalde informatie gebundeld. Opvallende punten zijn meegenomen in de enquête “Wonen” die oktober 2018 is uitgedaan aan het inwonerspanel. Ruim 700 inwoners hebben de enquête ingevuld. Met een kleine groep inwoners zijn wij vervolgens de diepte ingegaan over de resultaten tijdens groepsgesprekken.

De nota bevat duidelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van bouwlocaties.

Er is behoefte aan duidelijke, heldere uitgangspunten voor de te ontwikkelen woningbouwlocaties. In de nota zijn deze uitgangspunten opgenomen.

Onderwerp

Kanttelingen

Niet van toepassing.

Draagvlak

De Nota Wonen is het resultaat van een zorgvuldig en uitvoerig proces met onze inwoners. De oogst van de “week van het wonen” en de enquête wonen (inwonerspanel) hebben in belangrijke mate de inhoud van de nota bepaald. De nota zelf is gemaakt door medewerkers van de gemeente Renkum, waarbij de voornaamste stakeholders hebben meegedacht. Dit heeft geleid tot het resultaat dat er nu ligt.

Aanpak/Uitvoering

De Nota Wonen wordt onder meer uitwerkt met de woningbouwcorporaties, in de prestatieafspraken en de daarbij behorende uitvoeringsprogramma's. Daarnaast krijgen de doelstellingen een plek binnen de verschillende gebiedsontwikkelingen.

Communicatie

Tijdens het opstellen van de visie is er op meerdere manieren gecommuniceerd over dit onderwerp, vooral in de “week van het wonen”. Na vaststelling zullen wij over de nota communiceren via het Gemeentenieuws in de Rijn en Veluwe. De Nota Wonen wordt geplaatst op de website van de gemeente.

Financiële consequenties

Voor de uitvoering van het woonbeleid is jaarlijks een structureel bedrag van bijna € 11.000 beschikbaar (m.u.v. 2022, conform Perspectiefnota).

Relatie met de Perspectiefnota

In de Perspectiefnota zijn een aantal maatregelen voor Wonen opgenomen, deze zijn voor zover relevant verwerkt in de Nota Wonen. In de Perspectiefnota staat tevens: “In de nieuwe Nota Wonen nemen wij op dat wij voortaan bij woningbouw vooral sturen op financieel rendement van onze eigen projecten, naast het sturen op de geformuleerde doelstellingen.” Dat hebben we niet verwoord in de nota Wonen, want met het woonbeleid geven wij aan wat er moet gebeuren om de juiste woningen (en een goede woonomgeving) voor onze inwoners te realiseren. Voor alle projecten binnen onze gemeente.

Sturen op financieel rendement betekent dat wij duurder, dichter en/of hoger moeten gaan bouwen dan tot dusver het geval was. Dit kan op gespannen voet staan met beleidsdoelstellingen, zoals uit Nota Wonen en het Groenstructuurplan en vaak ook met wensen van omwonenden.

Per project vindt een integrale afweging plaats en zullen wij u hierover adviseren.

Juridische consequenties

Dit plan heeft geen directe juridische consequenties. Pas bij het concretiseren van de doelstellingen uit deze nota in bestemmingsplannen of andere regelgeving, zijn er juridische consequenties die op dat moment worden afgewogen.

WMO-aspecten

Deze aspecten zijn onderdeel van het woonbeleid en worden meegenomen in de prestatieafspraken met corporaties.

Onderwerp

Gezondheid

Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Op het gebied van het wonen, draagt deze nota hieraan bij. De nota houdt rekening met de behoeften van de huidige en toekomstige bewoners en specifieke bevolkingsgroepen. Daarnaast zet de nota in op behoud en het realiseren van duurzame woningen.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt van ons woonbeleid.

Effect op vermindering regeldruk

Niet van toepassing

Alternatieven

Er zijn geen alternatieven. Actualisatie van het woonbeleid is noodzakelijk.

Bijlage 1: Nota Wonen 2019

Bijlage 2: Evaluatie Nota Wonen 2014

Bijlage 2: Evaluatie Nota Wonen 2014

Agendapunten Nota Wonen 2014:

1. Businesslab Doorwerth;
2. Gezamenlijk krachtenbundeling voor huisvestingsopgave woningen in de zorgsector;
3. Verleidingsstrategieën inzetten voor woningverbetering particulieren woningen/Bewust wonen
4. Prioriteren en keuzes maken in woningbouwprogramma;
5. Prestatieafspraken Vivare.

Businesslab Doorwerth

In het najaar van 2014 zijn wij met de uitwerking gestart. De aanleiding was de appartementenproblematiek in Doorwerth, vooral de leegstand. Dat heeft geleid tot een bijeenkomst met stakeholders en externe specialisten over het grote aandeel appartementen in Doorwerth, de leegstand en de gevolgen daarvan voor de toekomst van het dorp Doorwerth. Het heeft belangrijke inzichten gegeven zoals:

- Het grote aandeel hoogbouw wordt door zowel de bewoners als de specialisten niet als problematisch ervaren.
- De leegstand in de hoogbouw is al fors afgenomen. Het imago van de Dillenburg is niet goed voor de uitstraling van Doorwerth.
- De positie van Doorwerth op de woningmarkt is in potentie goed: mooi wonen in het groen, voldoende winkelveorzieningen, dicht bij Arnhem, goed ontsloten per auto.

Daarna is besloten dat er geen nieuw Businesslab wordt uitgevoerd. De aanbevelingen zijn meegenomen in de reguliere activiteiten van de gemeente.

Door het Businesslab is wel naar voren gekomen dat wij het belangrijk vinden dat de acties van de gemeente op het sociale en fysieke domein beter op elkaar afgestemd worden. Daarvoor is een regieteam ROM en Samenleving gestart. Deze verbindt de activiteiten bijvoorbeeld op het vlak van wonen en zorg. De raad is middels een raadsbrief geïnformeerd.

Gezamenlijk krachtenbundeling voor huisvestingsopgave woningen in de zorgsector

De opgave hierbij is vooral hoe pakken wij de huisvestingsopgave op in de zorgsector, hoe neemt de gemeente de regie. Dit door de sturing van het rijk op extramuralisering van de zorg. Er zijn twee notities opgesteld. Een gericht op ouderenhuisvesting en een notitie voor de andere zorgdoelgroepen dan ouderen (o.a. mensen met een beperking). Beide notities geven o.a. handvaten om zo te waken voor overaanbod in het zelfde segment en toch te blijven voorzien in de behoeftevraag. De cijfers van beide onderzoeken zijn bijgewerkt en meegenomen in de nieuwe Nota Wonen.

Verleidingsstrategieën inzetten voor woningverbetering particulieren woningen/Bewust wonen

Met dit agendapunt wilde wij inzetten om mismatch binnen de bestaande voorraad weg te halen. Echter is ruim 60% van de woningvoorraad particulier bezit en is het een keuze van de particulier om de woning aan te passen. De aangegeven benadering hebben wij niet ingezet. Wel hebben wij via informeren en stimuleren geprobeerd zo de inwoners de woning aan te laten passen voor de toekomst. Dit door o.a. woningverbetering te koppelen aan Wijkaanpak "buurten voor Energie" en het bieden van meerdere leningen zoals de duurzaamheidsleningen en Blijverslening.

Onderwerp

Datum
17 juli 2019

Kenmerk
72370

Pagina
5 van 6

Bewust wonen

De afgelopen jaren zijn meerdere projecten uitgevoerd om inwoners te informeren dan wel te verleiden om alleen of via een collectief bewoners initiatief de woning aan te passen of energiebesparingen te nemen. Vanwege de raakvlakken is besloten om Bewust Wonen als kapstok constructie te hanteren. Ook de verbinding met het sociaal domein is meegenomen. Er zijn meerdere projecten uitgevoerd op het gebied van langer zelfstandig thuis wonen, duurzaamheid en veiligheid. Met de Perspectiefnota is besloten om Bewust wonen stop te zetten. Wij zijn van mening dat de maatschappij het overneemt. Daarnaast is het ondernemersgilde Renkum opgericht.

Prioriteren en keuzes maken in woningbouwprogramma

In Nota Wonen 2014 is voor de haalbaarheid en de woonbehoefte van het woningbouwprogramma het stoplichtenmodel gehanteerd. Dat zijn afspraken met de gemeente Arnhem-Nijmegen e.o. In 2016 is er een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd. Op basis van de prognose en uitkomsten van het onderzoek was het tijd om nieuwe afspraken te maken. De regio is opgedeeld in drie sub regio's. De drie subregio's hebben allemaal een woonagenda met uitvoeringsprogramma opgesteld. De belangrijkste verandering is dat nu vooral op de kwaliteit wordt getoetst in plaats van de kwantiteit. De nieuwe afspraken zijn opgenomen in de nieuwe Nota Wonen.

In maart 2019 hebben wij de raad een overzicht van het aantal gebouwde woningen en de planning voor de komende jaren aangeboden.

Prestatieafspraken

Op basis van de Nota Wonen hebben wij vanaf 2015 gezamenlijk prestatie afspraken gemaakt. De afspraken zijn elk jaar waar nodig bijgesteld. Dit ook n.a.v. het bod van Vivare. Naast het opstellen van de afspraken zijn er ook resultaten geboekt. Zoals:

- Nieuwbouw of herontwikkeling;
 - o Aan de Sparrestraat zijn woningen van Vivare opgeknapt en 1 woning is toegevoegd;
 - o Bij het project Wolfsheide in Wolfheze zijn 14 sociale huurwoningen (Vivare) tot de liberalisatiegrens gerealiseerd;
 - o Het project Oosterbeek Dennenkamp, daar zijn 14 sociale huur appartementen gerealiseerd;
 - o De herontwikkeling aan de Hogenkampseweg, nieuwbouw 45 woningen en sloop van 38 woningen. Netto toevoeging van 7 sociale huurwoningen;
- WMO proces verheldering door verbetering samenwerking Sociaal team en team Renkum Vivare;
- Voor vroeg signalering is een verordening opgesteld;
- Afspraken over duurzaamheidsmaatregelen zodat stap voor stap de woningen duurzamer worden;
- Goede samenwerking op het gebied van de statushouders;
- Aanpak leefbaarheid in de wijk.

Onderwerp

Datum
17 juli 2019

Kenmerk
72370

Pagina
6 van 6