

# NOTA WONEN

# 2019

---

GEMEENTE RENKUM SEPTEMBER 2019



Gemeente Renkum



# Inhoud

<b>Inleiding</b>		4
<b>Speerpunt 1:</b>	Focus op de bestaande woningvoorraad	7
<b>Speerpunt 2:</b>	Inspelen op kwalitatieve woonwensen en versnelling woningbouw	9
<b>Speerpunt 3:</b>	De sociale huursector, betaalbaar en beschikbaar	12
<b>Speerpunt 4:</b>	Wonen voor ouderen (langer zelfstandig thuis wonen)	16
<b>Speerpunt 5:</b>	Woonvormen voor bijzondere doelgroepen	18
<b>Speerpunt 6:</b>	Duurzaamheid en klimaat	20
<b>Bijlage 1:</b>	Uitgangspunten voor de beoordeling van initiatieven	24
<b>Bijlage 2:</b>	Kwaliteit locatie en woningen Verzorgd Wonen	28
<b>Bijlage 3:</b>	Begrippenlijst	29

# Inleiding

Het is goed wonen in de gemeente Renkum. Uit recent uitgevoerd leefbaarheidsonderzoek<sup>1</sup> blijkt dat onze inwoners tevreden 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, toekomstbestendigheid en de betaalbaarheid van het wonen.

## Waarom een Nota Wonen?

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.



<sup>1</sup> De landelijke leefbarometer van de Rijksoverheid uit 2016 wordt de leefbaarheid in de gemeente bestempeld als "goed" tot "zeer goed". En ook in het inwonerspanel leefbaarheidsonderzoek (2018) scoren wij een 8 gemiddeld.

## Proces Nota Wonen

Om tot de 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 in oktober 2018 is uitgedaan aan het inwonerspanel. Ruim 700 inwoners hebben de enquête ingevuld. Met een kleine groep inwoners zijn wij vervolgens tijdens groeps gesprekken de diepte ingegaan over de resultaten. De resultaten van de "week van het wonen" en de enquête zijn meegenomen in deze nota.

Daarnaast hebben wij een kernanalyse laten uitvoeren. Dit om een goed beeld van de kenmerken en kwaliteiten van de bestaande woningvoorraad in de verschillende kernen te verkrijgen en om een confrontatie met de regionale woningmarktanalyse uit 2016 te laten uitvoeren. De resultaten uit dat rapport en de resultaten uit het regionaal woningmarktonderzoek zijn door een ander adviesbureau nogmaals beschouwd binnen de context van de recente ontwikkelingen op de lokale en regionale woningmarkt. Daaruit is een advies naar voren gekomen voor de te volgen koers welke een plek heeft gekregen in de voorgestelde woningbouwprogrammering.

## Regisseren en monitoren

Wij willen de regie voeren op het woonbeleid, de voortgang en de te realiseren woningbouwprogramma's. Het toevoegen en vervangen van woningen en andere investeringen moeten een toegevoegde waarde zijn voor de leefomgeving in onze gemeente. Regisseren en monitoren doen wij met de raad, het college met (sub)regiogemeenten en provincie. Op de volgende wijze gaan wij dit doen:

1. Twee keer per jaar wordt de voortgang van het woonbeleid en de prestatieafspraken besproken in een themabijeenkomst met het college;

2. Elke jaar wordt het de voortgang van het woonbeleid en de prestatieafspraken besproken met de raad tijdens een raadsontmoeting. Vivare en de Renkumse Huurders Vereniging zijn hierbij aanwezig;
3. Elk jaar ontvangen wij van de woningcorporatie een “bod” met de investeringen voor de komende jaren. In principe worden de prestatieafspraken één keer in de twee jaar aangescherpt;
4. Met de subregio is de “subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027 Wendbaar sturen, verantwoord versnellen” opgesteld, deze afspraken en de actualisatie van deze afspraken worden meegenomen in ons woonbeleid;
5. Voor de monitoring van het woningbouwprogramma sluiten wij aan bij de regionale monitoring;
6. Indien nodig wordt het woonbeleid op basis van bovenstaande punten op onderdelen bijgesteld.

### Het gemeentelijk woonbeleid en de Omgevingsvisie

Het woonbeleid krijgt een plek in de Renkumse Omgevingsvisie, welke eind 2021 door de raad 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 mee gestart. 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 registreren en monitoren zoals hierboven aangegeven. Het één en ander heeft tot gevolg dat de tot dusver aangehouden vierjarencyclus voor een nieuwe Nota Wonen van heden wordt losgelaten.

### Actuele situatie

#### Positionering van de gemeente

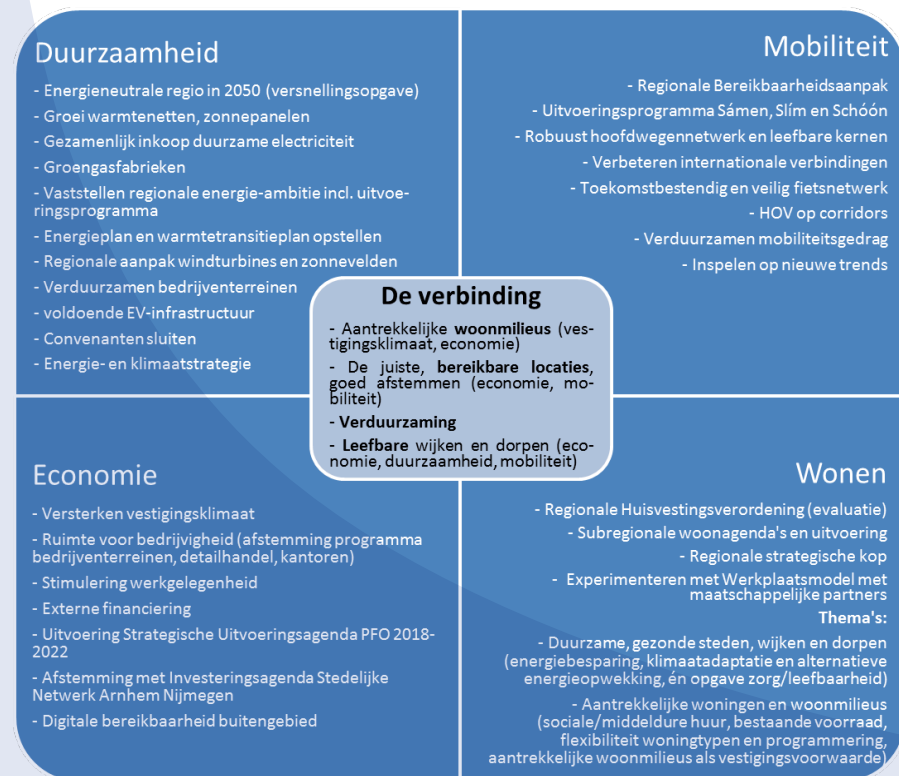
Renkum is een aantrekkelijke, groene gemeente aan de Rijn en gelegen in de stedelijke regio Arnhem-Nijmegen. De regio is gevarieerd. De landschappelijke diversiteit is groot, met in het noorden en het zuiden van de regio de stuwwallen en de bossen en in het hart van de regio het open rivierenlandschap. De regio heeft ook contrasten. Arnhem en Nijmegen bieden uitgesproken stedelijke woonmilieus, met aantrekkelijke centra en een hoog voorzieningenniveau. Aan de rand van de steden en in de gemeenten er omheen zijn de meer suburbane woonmilieus te vinden. De onderlinge verbondenheid van stad en ommeland en aanvullende actoren werken optimaal samen, “de hybride motor”. In een “hybride” regionale woningmarkt gaat het om woonmilieus met aanvullende kwaliteiten: de kracht van de steden en het fraaie en diverse van het landschap.

De woningvoorraad van de steden Arnhem, Nijmegen én Wageningen biedt ruimte voor de instroom van studenten. De omliggende gemeenten profiteren daar vroeg of laat ook van omdat veel inwoners in de steden willen blijven wonen. Van deze mensen stroomt een deel ook uit naar de omliggende gemeenten omdat zij graag in de regio Arnhem-Nijmegen willen blijven wonen.

Renkum zal de komende jaren goed moeten inspelen op de geschetste positionering en zal daarbij gebruik moeten maken van de sterke punten die de gemeente binnen de regio heeft. De invloed die wij hebben om de Renkumse woningmarkt aan te passen is echter zeer beperkt. De nieuwbouwpoging is relatief klein en de woningen zijn geen eigendom van de gemeente.. Daarnaast worden veel factoren op de woningmarkt bepaald door landelijk beleid. Wij moeten dan ook stevig inzetten op samenwerking met alle betrokken partijen op de

woningmarkt om de onderwerpen en uitdagingen op te pakken. Naast het samenwerken met de betrokken partijen is het ook van belang om de bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere partners in de regio te betrekken.

Binnen de regio is het niet alleen de opgave op het gebied van wonen die de gemeente met elkaar verbindt. Er is ook een bredere opgave qua taakvelden. In het volgende schema zijn de bredere opgaven en de relatie met het wonen weergegeven.



Bron: Regionale strategie Wonen regio Arnhem-Nijmegen december 2018

### Renkum vergrijst nog door

Vergrijzing is al jaren zichtbaar in onze gemeente en dat wordt de komende jaren niet anders. Vooral het aantal 75-plussers neemt toe. Uit onderzoek blijkt dat de leeftijdsgroepen vanaf 65 jaar nog tot 2035 gaan toenemen. De groep van 30-44 jaar neemt tot 2025 nog iets toe maar daarna wordt deze groep weer kleiner. Ook is er een forse toename van alleenstaande huishoudens. Deze ontwikkelingen hebben invloed op ons woonbeleid.

### Wonen en zorg

De rijksoverheid stuurt aan op extramuralisering van de zorg. Dit wil zeggen dat mensen minder snel terecht kunnen in een intramurale instelling: een verzorgings- of verpleeghuis of beschermde woonvorm. Deze maatregelen treffen vooral ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychische aandoening. Voor ouderen betekent het dat zij langer zelfstandig in hun woning zullen wonen, waar nodig met verzorging, ondersteuning en/of fysieke aanpassingen in en om de woning. Steeds meer is dit ook de wens van de mensen zelf, maar soms is het noodgedwongen. Als gemeente zijn wij ook verantwoordelijk voor het bieden van opvang aan jongeren die niet thuis kunnen wonen en voor het bieden van beschermd wonen voor mensen met een psychische aandoening. Dat betekent dat wij een rol hebben in het zorgdragen voor passend wonen voor diverse doelgroepen. Dat doen wij niet alleen, wij vullen deze rol in samen met zorginstellingen, woningcorporaties en (sub)regiogemeenten.

### Duurzaamheid en klimaat zijn steeds belangrijkere thema's

De uitstoot van broeikasgassen, zoals CO<sub>2</sub>, heeft invloed op het klimaat. Door de uitstoot van broeikasgassen terug te dringen kan de opwarming van de aarde –en daarmee ook de schadelijke gevolgen daarvan– worden beperkt. Wij willen hieraan een bijdrage leveren door te streven naar klimaatneutraal in 2040. Onder klimaatneutraliteit wordt

verstaan dat er per saldo geen overschot van de uitstoot van broeikasgassen meer is. Het vereist niet alleen een vermindering van de uitstoot van broeikasgassen, maar vraagt ook andere manieren van denken en doen. Ook op het gebied van wonen, bijvoorbeeld omdat alle woningen uiterlijk in 2050 duurzaam verwarmd moeten worden.. Hiervoor is er binnen de gemeente Renkum een Routekaart Klimaatneutraal in 2040 opgezet met een bijhorend uitvoeringsprogramma. Input voor het uitvoeringsprogramma komt onder andere van de klimaattafels die in de eerste helft van 2019 hebben plaatsgevonden. Aan deze tafels zijn wij met inwoners, bedrijven en overige stakeholders aan de slag gegaan om de verduurzaming in Renkum concreet vorm te geven. Het thema wonen (gebouwde woonomgeving) heeft daarbij vanuit een wijkaanpak veel aandacht gekregen.

### **Ambitie gemeente Renkum uit het Coalitieakkoord**

Wij willen recht doen aan de specifieke kwaliteiten van Renkum en aan de wensen en behoefte van onze (toekomstige) inwoners, ondernemers en bezoekers die in de gemeente wonen, werken en recreëren. Hierbij moeten we telkens een goede afweging maken tussen de verschillende functies om een goede invulling te geven aan de beperkte ruimte voor ontwikkeling in onze gemeente. Vanuit ruimtelijke ontwikkelingen leveren we een bijdrage aan goed bereikbare, veilige en levendige dorpen in de gemeente Renkum. Dorpen waar het prettig wonen is, met een gedifferentieerd woningaanbod, met voldoende geschikte betaalbare en duurzame woningen voor alle inwoners en met aantrekkelijke en vitale centra. Er wordt gebouwd naar behoefte. Omdat de woonbehoefte door de tijd heen dynamisch kan zijn, peilen we deze regelmatig. De in de (sub)regio gemaakte woningbouwafspraken worden voortvarend uitgevoerd. Daarbij ligt de nadruk op zorgvragers en ouderen, en we geven daarbij ruimte voor nieuwe woonvormen. We hebben meer aandacht voor klimaat bij de ontwikkeling van de Renkumse leefomgeving.

### **Speerpunten van ons woonbeleid**

Hieronder formuleren wij de speerpunten van ons woonbeleid. De speerpunten zijn gebaseerd op de actuele situatie en de ambitie van de gemeente zoals verwoord in het coalitieakkoord.

#### Speerpunten van ons woonbeleid

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.

### **SPEERPUNT 1: FOCUS OP DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD**

#### **Waarom**

De leefbaarheid van de dorpen en aantrekkingskracht van de gemeente op de lange termijn heeft prioriteit in ons woonbeleid. Omdat het merendeel van de woningen binnen de gemeente er al staat en de nieuwbouw relatief beperkt is, richten we ons vooral op het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen. Daarbij gaat het vooral over toekomstbestendigheid en de energetische kwaliteit van de woning. Dat laatste wordt gezien als de overgang naar een klimaatneutrale woonomgeving de komende tijd. Dit is een grote opgave voor zowel de overheden, inwoners en bedrijven. Daarnaast is er nog steeds ruimte voor nieuwbouw. De toevoeging van de woningen moet een meerwaarde zijn voor de wijk en de wijk versterken.

## Wat

- Courant maken bestaande woningen;
- Tijdelijke woningen toestaan;
- Verduurzaming van de bestaande voorraad;
- Toekomstbestendig maken van woningen faciliteren;
- Startersleningen;
- Mantelzorgwoningen;
- Leefbare wijken en buurten;
- Stapsgewijs verbeteren sociale voorraad.

## Hoe

### Courant maken bestaande woningen

Wij zien een aantal zaken. Het aantal kleine één- en tweepersoons huishoudens neemt de komende jaren toe. Terwijl Renkum relatief veel grote woningen kent. Daarnaast stamt een groot deel van de woningvoorraad uit de bouwperiode 1945-1970 (31%) en de periode 1970 – 1991 (32%). Veelal zijn dat de wat grotere, duurdere woningen die niet goed zijn onderhouden of waar de inrichting niet is aangepast sinds de jaren 80. Deze woningen zijn wel aan te kopen, maar dan is er weinig budget meer om de woning op te knappen. Daardoor worden deze woningen minder goed verkocht, de zogenaamde rijke krimp. Deze ontwikkeling merken wij niet zo snel op korte termijn maar wel op de wat langere termijn (10 jaar).

Het is gezien de beperkte groeimogelijkheden in onze gemeente vooral zaak om de mogelijkheden voor transformatie in de bestaande voorraad te faciliteren. Wij willen daarom de mogelijkheden om (ruime) woningen te splitsen vergroten. Voor zover ruimtelijk inpasbaar en acceptabel willen wij hieraan in principe planologisch-juridische medewerking verlenen. Hierdoor kunnen de woningen uit de bestaande voorraad weer aantrekkelijk worden gemaakt voor meerdere

doelgroepen. Het staat buiten kijf dat deze aanpak om een maatwerkbenadering vraagt, wij gaan met initiatiefnemers daarover in gesprek. Daarnaast zullen wij transformaties van vastgoed in het algemeen steunen om de doelstellingen uit deze nota te kunnen realiseren.

### Tijdelijke woningen toestaan

Om de druk op woningen op te vangen zijn tijdelijke woningen een goede optie, in bestaande panden en op vrije locaties. Wij staan welwillend tegenover dit soort initiatieven en gaan met initiatiefnemers daarover in gesprek. Zo is de afgelopen periode Heidestein omgevormd tot zelfstandige appartementen met een tijdelijke verhuurconstructie.

### Verduurzaming van de bestaande voorraad

Duurzaamheid is één van de belangrijkste thema's van ons woonbeleid. Duurzaamheidsmaatregelen dragen bij de bestaande voorraad te verbeteren. Bij speerpunt 6 wordt hier uitvoerig op in gegaan.

### Toekomstbestendig maken van woningen faciliteren

Al meerdere jaren hebben wij de duurzaamheidslening en de blijverslening. De provincie Gelderland heeft onlangs een nieuwe lening vastgesteld, de regeling "Toekomstbestendig Wonen". Deze regeling heeft als doel om zoveel mogelijk mensen te kunnen helpen met het verduurzamen en gelijktijdig toekomstbestendig maken van hun woning. Deze lening is breder dan de reeds bestaande leningen, omdat deze ook kan worden ingezet voor de sanering van asbestdaken, sloop van bijvoorbeeld verpauperde schuurtjes en funderingsherstel. Wij hebben de bestaande leningen stopgezet en de nieuwe lening "Toekomstbestendig Wonen, gemeente Renkum" vastgesteld.



### Startersleningen

Sinds 2007 verleend de gemeente de Starterslening. Met deze lening willen wij de starter op de koopmarkt helpen om de eerste koopwoning te kopen. Hierdoor kunnen wij meer starters binnen onze gemeente houden, wat goed is voor de leefbaarheid en voor het actieve verenigingsleven. Daarom behouden wij de Starterslening.

### Mantelzorgwoningen

mantelzorgwoning te bouwen, dan wel een mantelzorgunit te plaatsen. Hierdoor kan de zorgbehoevende direct naast zijn of haar verzorger wonen. Om dit mogelijk te maken heeft de gemeente planologische regels opgesteld.

De mogelijkheden voor mantelzorgwoningen zijn echter bij veel mensen onvoldoende bekend. Wij willen de mogelijkheden onder de aandacht brengen. Het ruimtelijk- en sociaal domein trekken hierbij samen op.

### Leefbare wijken en buurten

Er zijn veel verschillende factoren die van invloed zijn op de leefbaarheid van een kern. Het gaat daarbij onder andere over of de leefomgeving schoon, heel en veilig en functioneel is. Ook worden in dit verband vaak zaken als het voorzieningenniveau, verenigingsleven en sociale contacten in de buurt genoemd.

Ons inwonerspanel hebben wij middels een enquête bevraagd op het gebied van leefbaarheid. Het betrof een uitvoerige enquête over uiteenlopende vragen, zoals leefbaarheid in de buurt, groenvoorziening, speelvoorzieningen, openbare voorzieningen, sociale aspecten, overlast en veiligheid en criminaliteit. Uit het onderzoek komt naar voren dat de inwoners uit alle kernen naar tevredenheid wonen. Wel zijn er aandachtspunten die moeten worden opgepakt.

Zo staat het voorzieningenniveau (winkelgebied) in Renkum onder druk, ervaren veel inwoners verkeersoverlast, is er behoefte aan meer speelvoorzieningen voor de oudere jeugd (10 jaar en ouder), is er behoefte aan meer creatieve en leukere speelvoorzieningen, is er behoefte aan een dorps huis in elke kern en veel inwoners missen een dorpscafé/gezellige horecagegelegenheden. Ook geeft een klein percentage inwoners aan dat zij zich wel eens eenzaam voelen. Met de resultaten uit de enquête gaan wij met de inwoners in gesprek om te kijken welke acties wij als gemeente kunnen oppakken, samen met de inwoners.

### Stapsgewijs verbeteren sociale voorraad

Hierop wordt ingegaan bij speerpunt 3.

## **SPEERPUNT 2: INSPELEN OP KWALITATIEVE WOONWENSEN EN VERSNELLING WONINGBOUW**

### **Waarom**

Ondanks de beperkte kwantitatieve behoefte, blijft er in de toekomst vraag naar nieuwbouw. Met de subregio Arnhem e.o. is voor de komende 10 jaar een kwantitatieve horizon afgesproken: kwantitatief streven de gemeenten in de subregio Arnhem e.o. in de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van circa 13.500 woningen. Het richtsnoer voor de gemeente Renkum is een toevoeging van ongeveer 900 woningen tot 2027.

Wij hechten veel waarde aan een duurzame, groene ontwikkeling van de te bebouwen omgeving en een goede toekomstbestendigheid van het woningaanbod. Daarom is het van belang om het juiste toe te voegen. Wij willen de komende periode de productie versnellen (gebruik maken economisch momentum, grote druk op de woningmarkt), maar wel onder een goede regie op kwaliteit. Versnellen is nodig om het

huidige woningtekort in te lopen en – op een verantwoorde wijze – in te kunnen spelen op de huidige druk op de lokale én regionale woningmarkt.

### Wat

- Toevoegen van maximaal 900 woningen aan de voorraad in de periode tot 2027;
- Versnellen van gebiedsontwikkelingen ten behoeve van woningbouw;
- Kwalitatieve benadering woningbouw;
- Nieuwbouw sluit aan op de woonwensen van verschillende doelgroepen;
- Nieuwbouw vergroot de diversiteit van de wijk;
- Ruimte voor innovatieve woonvormen;
- Toevoegen middeldure huurwoningen;
- Inzetten van de Woonadviescommissie (WAC) voor nieuwbouwprojecten;
- Makelaarsoverleg.

### Hoe

#### Toevoegen van maximaal 900 woningen aan de voorraad in de periode tot 2027

Het richtsnoer voor de gemeente Renkum is een toevoeging van ongeveer 900 woningen tot 2027. Op de planningslijst (april 2019) staan ongeveer 500 woningen opgenomen (harde én zachte plannen). Wij hebben de komende jaren dus nog ruimte om woningbouwplannen toe te voegen. De plancapaciteit willen wij dan ook de komende jaren vergroten. Daarvoor gaan wij op zoek naar nieuwe bouwlocaties en ondersteunen wij de initiatieven voor transformatie. Wij zijn echter voor een groot deel afhankelijk van de ontwikkelaars en de markt.

#### Versnellen van gebiedsontwikkelingen ten behoeve van woningbouw

Versnellen van gebiedsontwikkelingen en dus de woningbouw is een mooi uitgangspunt maar vaak lastig te realiseren. Versnellen van gebiedsontwikkelingen/woningbouw is uitgangspunt van de Omgevingswet. Aan de implementatie van de wet wordt de komende jaren hard gewerkt. Niet alleen aan de Omgevingsvisie maar ook aan het Digitale Stelsel Omgevingswet (één loket voor initiatiefnemers in 2021), verkorten/vereenvoudigen procedures en cultuurverandering. Op de korte termijn zal de Omgevingswet gebiedsontwikkelingen niet versnellen maar op de langere termijn is dit naar verwachting wel het geval. Met de regiogemeenten en met de provincie is afgesproken om meer te sturen ten aanzien van woningbouwprogramma's en te versnellen. Met het beoogde instrumentarium ten behoeve van voorzienbare bouwplicht gaan wij werken aan een snelle realisatie van de beoogde woonkwaliteiten. Deze inzet creëert tevens de mogelijkheid plannen te schrappen die niet tijdig gerealiseerd worden. Zo kan ruimte gemaakt worden voor meer kansrijke plannen. Binnen de regiogemeente wordt er een handreiking geschreven. De handreiking gaat in op de (juridische) vormgeving van de realisatietermijn in overeenkomsten en/of bestemmingsplan. En gaat in op de bijhorende integrale en resultaatgerichte aanpak. Aan de hand van de handreiking wordt onderzocht of de voorzienbare bouwplicht opgenomen kan worden in ons beleid en in onze situatie een toegevoegde waarde heeft.

#### Kwalitatieve benadering woningbouw

In subregionaal verband doen wij mee met een regionaal monitoringsysteem, om zo een goed beeld te houden van de woningvoorraad. Op basis hiervan passen wij zo nodig de woningbouwkeuzes aan. Dit betekent dat we mede toetsen op kwalitatieve behoefte en de subregionale toetsingskaders uit de subregionale woonagenda. De subregionale toetsingskaders hebben wij uitgewerkt voor onze gemeente. Deze uitwerking is opgenomen in de bijlage "Uitgangspunten voor beoordeling initiatieven".

### *Prijscategorieën nieuwe woningbouw*

Bij de invulling van het woningbouwprogramma gaan wij als eerste uit van de situatie per kern. In programma's voor de verschillende locaties nemen wij in beginsel ruimte op voor alle categorieën koopwoningen en beperken wij ons niet tot de goedkopere of de duurdere categorieën. Wij zien op gemeentelijk niveau een flinke vraagdruk in de goedkopere categorieën (tot €200.000), maar we zien eveneens in de daarboven liggende prijsklassen vraagdruk, met name tussen de € 200.000 en € 300.000. De indeling van de prijsklasse is opgenomen in de bijlage "Uitgangspunten voor beoordeling initiatieven".

### *Uitgangspunten algemeen en per kern*

Per kern hebben wij een keuze gemaakt welke woningen de komende jaren toegevoegd zouden moeten worden. Daarnaast hebben wij ook algemene uitgangspunten opgesteld. De keuze per kern en de algemene uitgangspunten zijn opgenomen in de bijlage "Uitgangspunten voor beoordeling initiatieven".

### *Appartementen*

Door de toenemende vergrijzing en groei van de één- en tweepersoons huishoudens is er een behoefte aan kleinere woonvormen, vooral appartementen. Appartementen zijn vooral kansrijk op kwalitatief sterke locaties: locaties met een goede bereikbaarheid en/of een hoog voorzieningenniveau in de omgeving.

### Nieuwbouw sluit aan op de woonwensen van verschillende doelgroepen

#### *Blijvend betaalbare koopwoningen*

Voor jongeren/starters en jonge gezinnen willen wij het aantal (kleine) goedkope koopwoningen vergroten. Belangrijk is dat deze nieuwe woningen voor het goedkope segment behouden blijven. Dat betekent dat ontwikkelaars met de kavelgrootte en ontwerp van de woning

rekening moeten houden, zodat deze woningen niet op de lange termijn alsnog uitgebreid worden en daarmee aanzienlijk in prijs stijgen. Als gemeente willen wij daarop toezien, door dit bijvoorbeeld in een overeenkomst of bestemmingsplan/omgevingsplan te regelen.

### *Passende huisvesting voor ouderen*

Wij willen de toevoeging van appartementen en levensloopgeschiktewoningen voor ouderen stimuleren. Wij richten ons daarbij op de centra van de kernen zodat de woningen dicht bij de voorzieningen komen te liggen. Hierdoor komt de doorstroom tevens op gang. Het één en ander is nader uitwerkt bij speerpunt 4.

### Nieuwbouw vergroot de diversiteit van de wijk

Wij gaan de komende jaren samen met partijen werken aan een gevarieerder palet van woningtypen en woonmilieus, met het oog op de woonwensen van nu en straks. Aandacht voor beeldkwaliteit van de nieuwbouw kan de diversiteit versterken.

### Ruimte voor innovatieve woonvormen

Wij willen innovatieve (nieuwe) woonvormen, dan wel bijzondere woonvormen stimuleren. Dat is tevens één van de ambities uit de subregionale woonagenda; verschil maken! Niet alleen maar hetzelfde toevoegen, wij zoeken naar een aanvulling op de reeds bestaande voorraad. Het gaat hier om een breed palet van woonvormen, bijvoorbeeld: Tiny houses, ecologische buurten, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) enz..

De keuze voor een bijzondere woonvorm kan verschillende redenen hebben. Je kan denken aan financiële overwegingen of idealistische overtuigingen. Daarnaast zien we steeds meer éénpersoonshuishoudens doordat mensen langer leven, er meer scheidingen voorkomen en ook omdat een groep mensen er bewust voor kiest om alleen te wonen.

### Toevoegen middeldure huurwoningen

Naast het toevoegen van sociale huurwoningen willen wij ook het toevoegen van het aantal huurwoningen in het middeldure huursegment stimuleren. Uit onderzoek blijkt dat minimaal 30, maximaal 110 middeldure huurwoningen kunnen worden toegevoegd tot 2028 en dat de vraag zich vooral richt op seniorenwoningen. Dan gaat het om grondgebonden patiowoningen en/of ruime (ca. 75m<sup>2</sup>) appartementen. Het gaat om 65-plussers die doorstromen vanuit hun grondgebonden (koop) woning. Kinderen zijn uit huis, waarmee hun gezinswoning te groot is geworden. Vaak is hun bestedingskracht ruim, door gecreëerde overwaarde op hun koopwoning. Voorsortend op een afnemende mobiliteit zoeken zij een onderhoudsvrije nultredenwoning. Luxe, (zorg) service op afroep en toegankelijke ruimtes zijn een voorwaarde. Deze doelgroep geeft een voorkeur aan goed bereikbare plekken, dicht bij dagelijkse voorzieningen.

Reguliere gezinswoningen zijn daarnaast een interessante product voor stellen die gaan samenwonen of zich voorbereiden op het krijgen van kinderen. Het gaat om huishoudens die niet willen of kunnen kopen omdat zij voor het eerste gaan samenwonen, of vanwege een flexibele baan of eigen onderneming. Een ruime woning van circa 100 tot 130 m<sup>2</sup> in een kindvriendelijke omgeving heeft hun voorkeur. Autobereikbaarheid is daarbij belangrijker dan OV-beschikbaarheid. In eerste instantie zijn wij afhankelijk van de marktpartijen voor het realiseren van woningen in de middenhuur.

Indien er geen marktpartijen bereid zijn voor het realiseren van middeldure woningen gaan wij in gesprek met Vivare om te vragen of zij dit segment willen toevoegen. Gezien de huidige voorraad heeft Vivare nog ruimte om Vivare select toe te voegen.

### Inzetten van de Woonadviescommissie (WAC) voor nieuwbouwprojecten.

Voor de levensloopsbestendigheid en aanpasbaarheid blijven wij de WAC inzetten. Elk nieuwbouwproject wordt voorgelegd aan de WAC. Bijkomend voordeel is dat de WAC niet alleen naar de harde bouweisen en richtlijnen kijkt, maar ook naar de zachte eisen, zoals ruimtebeslag van meubels en apparaten. Het is een "vrijblijvend" advies en er zijn geen kosten aan verbonden voor de ontwikkelaar.

### Makelaarsoverleg

Twee keer per jaar hebben wij een overleg met de Renkumse makelaars, om elkaar op de hoogte te houden over de actuele ontwikkelingen op de koopmarkt. Makelaars spreken regelmatig inwoners van onze gemeente, waardoor de makelaars goed kunnen aangeven wat de behoeftes zijn van onze (nieuwe) inwoners.

## **SPEERPUNT 3: DE SOCIALE HUURSECTOR, BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR**

### **Waarom**

Gemeente en corporaties hebben een maatschappelijke taak om voor voldoende, betaalbare huurwoningen te zorgen voor mensen die daar zelf (gezien hun inkomen) niet in kunnen voorzien. Voor deze doelgroep zijn er op dit moment circa 3100 sociale huurwoningen in de gemeente Renkum. Het betreft het bezit van Vivare, Woonzorg Nederland en Mooiland samen. Dat is ongeveer 21% van de totale woningvoorraad. 92% van de huurwoningen zijn van de woningcorporatie Vivare.

## Wat

- Prestatieafspraken met de corporaties;
- Wijkgerichte aanpak;
- Focus op het toekomstbestendig maken van het bestaande bezit;
- Voldoende goede én betaalbare sociale huurwoningen;
- Verkoop van sociale huurwoningen;
- Onderzoek mogelijkheden voor groepswonen voor senioren;
- Huisvesting statushouders;
- Woonwagenstandplaatsen;
- Jongeren tot 27 jaar;
- Themabijeenkomst Renkumse Huurdersvereniging en Vivare voor de huurders;
- Leefbaarheid- het behouden van het sociaal cement in de wijk;
- Verduurzaming;
- Overleg met Woonzorg Nederland en Mooiland;
- Verhuurdersoverleg.

## Hoe

### Prestatieafspraken met corporaties en huurdersverenigingen

Om alle voornemens ten aanzien van de sociale huursector ook daadwerkelijk te kunnen uitvoeren maken wij prestatieafspraken met Vivare en de Renkumse huurdersvereniging (RHV), Woonzorg Nederland en Mooiland.

De afspraken met Vivare en de RHV zijn verreweg het belangrijkste omdat Vivare het grootste bezit heeft binnen onze gemeente. De afspraken met Vivare en de RHV worden gemonitord en twee keer per jaar hebben wij een bestuurlijk overleg met Vivare en de RHV. Ook gaan wij jaarlijks de raad informeren over de voortgang van de afspraken. Vivare, de RHV trekken hierbij samen op. Onderwerpen die vast aan de orde komen zijn:

1. Voorzien in een licht groeiende en veranderende vraag naar sociale huurwoningen;
2. Mensen kunnen zolang mogelijk prettig zelfstandig wonen;
3. De bouw en gebruik van sociale huurwoningen wordt duurzamer.

### Wijkgerichte aanpak

Wijkgericht werken is een manier van werken waarbij in de beleids- en uitvoeringsfase nadrukkelijk van buiten (de samenleving, het gebied, de wijk) naar binnen wordt gekeken en gehandeld. Door wijkgericht werken willen wij samen met Vivare, de RHV en andere stakeholders inwoners meer verantwoordelijkheden en invloed bieden op sociale en fysieke maatregelen in hun directe leefomgeving.

De wijkaanpak is per definitie een samenhangende aanpak, waarin de bewoner centraal staat. Maar daar bovenop geldt dat er voor een bepaalde periode algemene en specifieke afspraken, ook van financiële aard, worden gemaakt met een aantal private en publieke organisaties. In de tijd worden concrete meetbare resultaten verwacht en gerealiseerd.

De komende jaren willen wij samen met Vivare, de RHV en andere stakeholders gebiedsgericht werken verder uitwerken. In de prestatieafspraken van dit jaar zijn hiertoe acties opgenomen (op het gebied van duurzaamheid, sociale cohesie et cetera); deze afspraken willen wij de komende tijd verder vormgeven.

### Focus op het toekomstbestendig maken van het bestaande bezit

Wij willen dat iedereen goed kan wonen. Daarom vinden wij het van belang dat alle woningen toekomstbestendig zijn. Naast duurzaamheid is comfort ook zeer van belang. Dat is niet op te lossen door alleen maar nieuwe woningen te realiseren. Het grootste gedeelte van de woningen staat er namelijk al. Daarom gaan wij in gesprek met Vivare

om de portefeuillestrategie te bepalen. Welke woningen dan wel complexen worden aangepast of gerenoveerd en waar sloop-nieuwbouw plaatsvindt. Door daarover te communiceren kunnen wij samen optrekken om zo niet alleen de woningen van de corporatie op te knappen maar ook aansluiting te zoeken met de woningen er om heen. Hierdoor kan een meerwaarde ontstaan voor de wijk (wijkgerichte aanpak). Daarnaast sluit Vivare aan bij de aanpak Wijk van de toekomst, in de gebieden waar zij bezit hebben. Bij speerpunt 6 wordt hier verder op ingegaan.

#### Volgende goede én betaalbare sociale huurwoningen

Vivare is een regionale woningcorporatie. Zij zijn actief in meerdere gemeenten in de regio Arnhem Nijmegen, namelijk Duiven, Westervoort, Overbetuwe, Rheden en Arnhem. Met de regio hebben wij ook een gezamenlijk woningtoewijzingssysteem op grond van identieke lokale huisvestingsverordeningen. Voor Renkum is er op korte termijn nog behoefte, maar op langer termijn (na 2035) lijkt de behoefte af te nemen. Om regionaal en lokaal de juiste keuzes te maken blijven wij in gesprek met Vivare en de regio gemeente om zo de juiste afwegingen te maken.

Wij moeten nog ongeveer 70 sociale huurwoningen realiseren tot 2024. In de prestatieafspraken met Vivare, actualisatie 2019, is dit opgenomen. Deze afspraak met Vivare blijft de komende jaren van kracht. Wij willen het aantal afgesproken huurwoningen voortvarend realiseren. Daarvoor gaan wij ook samen op zoek naar locaties. Wel moeten wij ons realiseren dat wanneer er sociale woningbouw wordt gerealiseerd, de (grond) opbrengsten lager zijn dan bij marktconforme bouw.

Op basis van de huidige informatie (combinatie van nieuwe en oude marktoriëntatie) hebben wij met Vivare de volgende groeimogelijkheden per kern bepaald:

Kern	Groei/ Krimp
Doorwerth	groei
Oosterbeek	groei en transformatie naar appartement met lift
Heveadorp	(nagenoeg) geen toevoeging
Wolfheze	(nagenoeg) geen toevoeging
Heelsum	(nagenoeg) geen toevoeging
Renkum	(Lichte) groei, eventueel transformatie naar appartement met lift

De focus voor het toevoegen van sociale woningen ligt dus in de kernen Doorwerth, Oosterbeek en Renkum. Daarnaast wordt in de kern Doorwerth gekeken naar de mogelijkheden van omvorming en/of renovatie van het versnipperd bezit.

#### Verkoop van sociale huurwoningen

Wij werken alleen mee aan de verkoop van sociale huurwoningen als dat de situatie van de sociale huurwoningen binnen onze gemeente ten goede komt. Als de corporatie besluit een aantal woningen te verkopen, betekent dat geen afname van de totale voorraad betaalbare huurwoningen, deze woningen blijven als betaalbare huurwoningen op de markt. Of de woningen worden aan de bestaande huurder verkocht, dan worden het (goedkope) koopwoningen.

### Onderzoek mogelijkheden voor groepswonen voor senioren

Wij stimuleren het realiseren van vernieuwde woonvormen, daaronder valt ook groepswonen voor ouderen. Een mooi voorbeeld van groepswonen is het complex Le Maîtrehof, welke nu verhuurd wordt door Vivare. Samen met Vivare willen wij kijken of het mogelijk is om deze woonvorm toe te voegen aan de woningvoorraad.

### Huisvesting statushouders

De Nederlandse gemeenten zijn verantwoordelijk voor de huisvesting van statushouders conform een door het Rijk opgelegde taakstelling. Samen met Vivare is het gelukt om de laatste jaren de taakstelling uit te voeren. Daarnaast zijn er enkele statushouders door andere corporaties of particulieren verhuurd gehuisvest. De invulling wordt gedaan op basis van lokale afspraken met Vivare en vluchtelingenwerk. De samenwerking verloopt goed. Momenteel (2019) is de taakstelling een stuk lager. Er zijn geen redenen om de afspraken aan te passen.

### Woonwagenstandplaatsen

In de gemeente Renkum zijn er twee woonwagenkampen met daarop plaats voor in totaal 20 woonwagens. In de vorige Nota Wonen was geen beleid voor deze doelgroep opgenomen. Door inzichten nadien van onder meer het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (woonwagenbewoners – specifiek Roma, Sinti en reizigers – hebben een eigen culturele identiteit) brengt het voor de gemeente nieuwe verplichting met zich mee, o.a. het uitvoeren van een behoefteonderzoek en de gemeente mag geen uitstervingsbeleid toepassen. De Nationale Ombudsman heeft hierover op 17 mei 2017 het rapport 'Woonwagenbewoner zoekt standplaats' uitgebracht

De conclusies en aanbevelingen uit dat rapport vormen voor de gemeente Renkum geen aanleiding om direct ruimte te geven aan woonwagenbewoners die zich willen vestigen in de gemeente Renkum.

Wij hebben ook nog geen reden voor de gemeente om actief nieuwe woonwagenkampen te ontwikkelen. Wij gaan eerst in kaart brengen wat de behoefte is aan standplaatsen binnen de gemeente Renkum. Wel zijn wij met de bewoners van het bestaande woonwagenkamp aan de Bosweg in gesprek. Dit om te onderzoeken het aantal standplaatsen op het woonwagenkamp weer terug te brengen naar 15 plaatsen zoals nu in het bestemmingsplan is aangegeven. De toewijzing wordt geregeld via het reguliere toewijzingssysteem. De standplaatsen zijn in eigendom van Vivare.

### Jongeren tot 27 jaar

In 2018 hebben wij inzicht gekregen in de instroomkansen op de sociale huurmarkt van jongeren tot 27 in Renkum. Door het systeem met meettijd zijn de kansen op een woning op de huurmarkt laag voor de jongeren tot 27 jaar. In de prestatieafspraken is daarom het volgende opgenomen: "In 2019 wordt de 15% van de loting gebruikt om jongeren tot 27 jaar meer kans te bieden". Eind 2019 gaan wij samen met Vivare de resultaten van de loting evalueren. Hiermee willen wij kijken of de kansen zijn vergroot voor jongeren tot 27 jaar en of er ook daadwerkelijk gebruik van is gemaakt. Mochten er op deze wijze geen resultaten worden geboekt, dan zoeken wij naar een andere manier om meer woningen aan jongeren toe te wijzen.

### Themabijeenkomst Renkumse Huurdersvereniging en Vivare voor de huurders.

Wij vinden het van belang dat er een actieve Renkumse huurdersvereniging werkzaam is binnen onze gemeente. Zij behartigen de belangen van de huurders en tijdens de tripartite overleggen. Om de huurders te informeren en in gesprek te blijven willen wij één keer per jaar samen een themabijeenkomst organiseren.

### Leefbaarheid- het behouden van sociaal cement in de wijk

Leefbaarheid heeft alles te maken met de sociale cohesie in wijk en buurten. De verwachting is dat de leefbaarheid en veerkracht van wijken en buurten onder druk komt te staan (ontstaan kwetsbare wijken) met name in gebieden waar veel sociale huurwoningen zijn. Door het passend toewijzen (inwoners worden geselecteerd op inkomen) ontstaan er wijken waar de mensen met een kleine portemonnee samen wonen en onder andere gezinnen verdwijnen. Terwijl juist de gezinnen vaak nog de ruimte hebben om een tandje bij te zetten en zich in te zetten voor de wijk.

Het ontstaan van kwetsbare wijken en buurten heeft ook te maken met wijzigingen in het zorgstelsel (langer thuis wonen, uitstroom beschermd wonen) en de toename van clustering van kwetsbare personen. Er ontstaan vraagstukken op het gebied van tegengaan van eenzaamheid en overlast.

Samen met Vivare, de inwoners en andere partijen willen wij op zoek naar het “sociaal cement” in de wijken. Onderdeel hiervan is het monitoren van de leefbaarheid en de veiligheid in de wijken, om te komen tot gezamenlijke activiteiten gericht op verbetering.

Een maatregel waar wij wat in zien om de diversiteit in de wijk en buurt te behouden of te versterken is het aandeel Vivare select (woningen boven liberalisatiegrens) verhogen. Momenteel hanteert Vivare 4% van de woningvoorraad voor Vivare select. Dat mag toenemen tot 10%. Daarbij leggen wij geen blokkades op om meer woningen boven de liberalisatiegrens te bouwen en is het van belang dat wij kijken naar de huidige voorraad. Overigens kan dit alleen indien is aangetoond dat de markt niet wil bouwen voor deze categorie.

### Verduurzaming

In speerpunt 6 wordt hierop ingegaan.

### Overleg met Woonzorg Nederland en Mooiland

Eén keer per jaar hebben wij overleg met Woonzorg Nederland en Mooiland over de uitgangspunten van ons woonbeleid en over wat wij voor elkaar kunnen betekenen.

### Verhuurdersoverleg

Twee keer per jaar organiseren wij het verhuurdersoverleg.

## **SPEERPUNT 4: WONEN VOOR OUDEREN (LANGER ZELFSTANDIG THUIS WONEN)**

### **Waarom**

Zoals al in de inleiding bij de actuele ontwikkeling is aangegeven, is al jaren sprake van vergrijzing binnen de gemeente Renkum. Tevens neemt de groep 75 plussers toe de komende jaren. Daarnaast stuurt de rijksoverheid aan op extramuralisering van de zorg. Met als gevolg dat oudere mensen steeds vaker en langer zelfstandig thuis blijven (of moeten blijven) wonen. Door deze vergrijzing is het zaak om voor deze groep de voorraad levensloopgeschikte woningen te vergroten. Dat moet voor het grootste gedeelte gebeuren in de bestaande voorraad, met name door het aanpassen van de bestaande woningen.

### **Wat**

- Mogelijkheden voor het toevoegen van huisvesting voor ouderen;
- Nieuwbouwwoningen voor ouderen levensloopgeschikt;
- Ouderen informeren en stimuleren over woningaanpassingen;
- Ouderen en dementie;
- Verzorgd Wonen.



## Hoe

### Mogelijkheden voor het toevoegen van huisvesting voor ouderen

Ouderen die willen verhuizen naar een geschikte woning willen wij graag stimuleren. Het is daarom belangrijk dat het aantal levensloopgeschikte woningen (woningen waarbij alle noodzakelijke voorzieningen op één verdieping kunnen worden gerealiseerd) wordt vergroot. Zo sluiten wij aan bij de woonwensen van deze groep en proberen zo doorstroming op gang te brengen. Op woningbouwlocaties die nog vrijkomen, vooral in en dichtbij de centra van de kernen willen wij woningen ontwikkelen voor deze doelgroep. Dat zullen vooral appartementen zijn. Maar we willen ook het groepswonen (zelfstandig wonen met gemeenschappelijke ruimte(s) voor ontmoeting) voor ouderen stimuleren en/of patiowoningen toevoegen. Wij gaan kijken per ontwikkelingslocatie wat de mogelijkheden zijn en of de locatie geschikt is voor de huisvesting voor seniorenwoningen. We zijn hiervan wel grotendeels afhankelijk van de markt.

Ook willen wij met de woningcorporatie in gesprek over eventuele toevoeging van seniorenwoningen en de mogelijkheid om deze ook te labelen voor de doelgroep. Dit is mogelijk doormiddel van toewijzing via lokaal maatwerk.

### Nieuwbouwwoningen voor ouderen levensloopgeschikt

De gemeente gaat inzetten om de levensloopgeschikte voorraad te vergroten door nieuwbouw. Indien er zich nieuwbouwplannen voordoen die geschikt zijn voor de oudere doelgroep gaan wij eisen dat de woningen levensloopgeschikt zijn. Ook staan wij open voor creatieve oplossingen zoals experimenten voor ouderen voor woon- en leefgroepen. Zoals al aangegeven wordt elk project voor gelegd aan de Woonadviescommissie. Om als gemeente daarop toe te zien wordt deze eis opgenomen in de samenwerkingsovereenkomst.

### Ouderen informeren en stimuleren over woningaanpassingen

Wij blijven de inwoners stimuleren om hun eigen woning aan te passen. Oudere mensen blijven immers voor een groot deel in hun eigen (koop) woningen wonen, ook wanneer zij minder mobiel en vitaal zijn. De afgelopen jaren hebben wij dat o.a. gedaan via het project Bewust Wonen. Wij zijn nu van mening dat de maatschappij deze taak deels heeft overgenomen. Dat is vooral te zien aan de vele reclames betref dit onderwerp. Daarnaast is het ondernemers Gilde Renkum opgericht. Dat is een groep maatschappelijk betrokken ondernemers die zich inzetten voor een leefbare woonomgeving in de gemeente Renkum. Zij richten zich voornamelijk op ouderen, maar uiteraard is iedereen welkom met een vraag of behoefte op het gebied van zelfstandig wonen, veiligheid en duurzaamheid. Vanuit de gemeente blijven wij het gilde ondersteunen. Natuurlijk kunnen de inwoners ook persoonlijk advies vragen bij het sociaal team van de gemeente. Via o.a. onze gemeentelijke website en ons sociaal team wordt hierover informatie aan de inwoners gegeven. En ook wordt onze welzijnsorganisatie, Renkum voor Elkaar, hier voor inzet. En kunnen inwoners advies inwinnen bij de WAC.

### Ouderen en dementie

Wij hebben als gemeente te maken met de toename van het aantal mensen met dementie die langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen. Het blijft een snel groeiend fenomeen gezien onze al vergrijpsde gemeente. Samen met casemanagers dementie zetten wij in op ondersteuning van de inwoner zelf en zijn omgeving.

Daarnaast heeft Renkum voor Elkaar de opdracht om "Goed leven met dementie" in de gemeente te stimuleren door middel van voorlichting, bewustwording en training. De acties zijn er vooral ook op gericht om mensen met dementie niet meteen als "patiënten" te zien, maar zo lang mogelijk nog zelfstandig te laten functioneren. Aangezien steeds meer mensen, die te maken krijgen met beginnende dementie steeds

langer zullen blijven wonen in hun vertrouwde woonomgeving is het van groot belang dat met name de sociale omgeving daar beter op toegerust wordt.

#### Verzorgd Wonen

Zoals aangegeven kan niet iedereen met een zorgvraag zelfstandig blijven wonen. In 2015 is vraag en aanbod op het gebied van huisvesting voor senioren in beeld gebracht. Dat is vastgelegd in het rapport "Wonen en zorg 2015".

Hierin is geconstateerd dat de vraag naar wonen met zorg meer en meer een 'kwaliteitsvraag' is. Ouderen verhuizen alleen als het aanbod goed aansluit bij hun woonwensen. Zowel de locatie als de kwaliteit van de woning wegen zij daarin mee.

De vraag naar woningen in een beschutte woonomgeving met zorg en begeleiding in de directe nabijheid komt vooral van de doelgroep 'urgente verhuizers'. Dit zijn veelal zeer oude ouderen (80+) waarbij de verhuiscwens het gevolg is van bijvoorbeeld de verslechterende gezondheid of het wegvallen van een mantelzorger. Deze doelgroep kon in het verleden kiezen voor een plaats in het verzorgingshuis (of voor een aanleunwoning). Door de extramuralisering verwachten we van deze groep een groeiende vraag naar woningen voor 'verzorgd wonen'. Voor zorginstellingen kan het aantrekkelijk zijn om een deel van de intramurale plekken te transformeren naar zelfstandige woningen die vallen onder scheiden wonen – zorg (in vastgoed dat leeg komt te staan als gevolg van de extramuralisering of als onderdeel van nieuwbouw op de locatie van huidige verzorgingshuizen).

Deze behoefte aan woningen voor verzorgd wonen is in 2015 ingeschat op 110 woningen in de periode 2015 – 2019. Daarbij is de volgende verdeling per kern aangegeven:

- Oosterbeek: ca. 50 appartementen 'verzorgd wonen';
- Renkum/Heelsum: ca. 40 appartementen 'verzorgd wonen';
- Doorwerth: ca. 20 appartementen 'verzorgd wonen'.

Van deze 110 woningen voor verzorgd wonen is de afgelopen jaren alleen de transformatie van Felixoord gerealiseerd. Daar zijn in totaal 24 verzorgd wonen woningen gerealiseerd. Er ligt dus nog een opgave om de behoefte aan verzorgd wonen in te vullen. Naast de aantallen zijn ook de kwaliteitseisen opgesteld. Deze zijn opgenomen in bijlage 2: Kwaliteit locatie en woningen Verzorgd Wonen.

#### **SPEERPUNT 5: WOONVORMEN VOOR BIJZONDERE DOELGROEPEN**

##### **Waarom**

De extramuralisering van de zorg betekent niet alleen dat mensen met lichamelijke beperkingen en/of (beginnende) dementie langer thuis moeten blijven wonen. Het geldt ook voor mensen die als gevolg van psychische problemen tot dusver terecht konden in een beschermde woonvorm. Ook deze mensen zijn, als ze willen uitstromen uit het beschermd wonen, aangewezen op een sociale huurwoning van de woningcorporatie, waarin ze met ambulante begeleiding zelfstandig moeten wonen. Zonder goede begeleiding om te leren weer zelfstandig te kunnen wonen, zouden mensen met psychische problemen voor overlast in hun omgeving kunnen zorgen. Dat willen de woningcorporaties en de gemeente voorkomen.

## Wat

- Nieuwe initiatieven voor wooncomplexen;
- Uitstroom en het vinden van passende huisvesting (lokaal maatwerk);
- Passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.

## Hoe

### Nieuwe initiatieven voor wooncomplexen.

Nieuwe vestiging van woonzorgconcepten kan leiden tot een instroom van nieuwe inwoners met een zorgvraag in de gemeente. Hierdoor en als gevolg van de aanstaande overdracht van de taken op het gebied van beschermd wonen aan de gemeente, lopen we het risico dat de Wmo onbetaalbaar wordt. Omdat er binnen onze gemeente al een groot aantal instellingen zijn, willen wij daarom terughoudend zijn in het toestaan van nieuwe zorginstellingen. Wij richten ons bij de vestiging van nieuwe zorginstellingen in de gemeente op zorgconcepten die een meerwaarde hebben ten opzichte van het bestaande aanbod en waarbij duidelijk aantoonbaar is dat er lokaal vraag naar is.

### Uitstroom en het vinden van passende huisvesting (Lokaal maatwerk)

Om ervoor te zorgen dat de uitstroom van mensen vanuit beschermd wonen naar de wijken goed verloopt, ontwikkelt de gemeente samen met partners een lokaal maatwerk. Met die partners – die betrokken zijn bij de huisvesting, zorg en dagbesteding van mensen met psychische problemen – wordt daar vervolgens ook uitvoering aan gegeven. Op die manier wordt bevorderd dat mensen in hun nieuwe omgeving zich thuis voelen waardoor het risico op overlast, sociaal isolement of een terugval wordt verkleind.

Voor de huisvesting voor de uitstroom uit beschermd wonen leggen wij eind 2019 afspraken vast in een intentieovereenkomst tussen gemeente, Vivare en de betrokken zorginstellingen. De uitvoering van deze afspraken wordt jaarlijks geëvalueerd.

Om een goed beeld te krijgen wat de behoefte is aan uitstroom per instelling en het aanbod dat er op dit moment is aan wonen voor (zorg) doelgroepen hebben wij in 2016 een onderzoek laten uitvoeren. De cijfers zijn in 2018 geactualiseerd. Dit hebben wij in samenwerking met Vivare en de lokale zorginstellingen gedaan.

Het gaat hierbij om aannames gedaan op basis van de huidige cliëntpopulatie. Dit zijn geen in beton gegoten cijfers. Iemand kan er klaar voor zijn om uit te stromen, maar 'du moment' dat er daadwerkelijk stappen dienen te worden gezet, terugval vertonen. Hoe dan ook gaan wij om te beginnen uit van een uitstroom van ongeveer 10 personen op jaarbasis.

### Passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen

Daarnaast zijn er meerdere doelgroep (Lichamelijk Verstandelijk beperkte (L.V.B.) groep / 18- /18 +) die nergens (qua financiën) aanspraak op maken, maar ook graag (zelfstandig) willen wonen. Een reguliere woning bewonen is geen optie. Daarnaast heeft gemeente niet veel mogelijkheden voor deze groep. In de komende jaren gaan wij kijken hoe wij deze groep kunnen bedienen. Dat gaan wij doen in overleg met de corporatie en overige partijen.

## SPEERPUNT 6: DUURZAAMHEID EN KLIMAAT

### Waarom

Zoals al aangegeven duurzaamheid en klimaat zijn steeds belangrijke thema's. Wij willen hieraan een bijdrage leveren door te streven naar klimaatneutraal in 2040. Dat betekent ook het een en ander op het gebied van wonen, bijvoorbeeld omdat alle woningen uiterlijk in 2050 van het aardgas af moeten.



### Wat

- Bewustwording thema klimaat;
- Warmtevisie;
- Verduurzamen van koopwoningen;
- Verduurzamen van huurwoningen;
- Duurzame nieuwbouw;
- Gezondheid.

### Hoe

#### Bewustwording thema klimaat

Het verduurzamen van de Renkumse woningen vraagt om een actieve aanpak en regie in het samenbrengen van betrokken partijen. Sinds 2019 werken we onder de noemer "Renkum Verduurzaamt Samen" met inwoners, bedrijven en organisaties aan de bewustwording van het thema klimaat in de breedte. We zetten daarbij in op gedeeld eigenaarschap, want klimaatverandering gaat ons allemaal aan. Als vervolg op de klimaattafels en de klimaattop gaan we de komende tijd de klimaatdialoog in alle kernen starten. We werken daarbij wijkgericht waarbij we samen met de wijken het netwerk van wijkinitiatieven in de gemeente versterken.

#### Warmtevisie

In 2020 moet er een Regionale Energie Strategie beschikbaar zijn, waarin gemeenten gezamenlijk bepalen wat de bijdrage is van de regio op het gebied van grootschalige opwek en alternatieve duurzame warmte bronnen voor de gebouwde omgeving. Onze gemeenteraad stelt vervolgens een transitievisie warmte vast met een tijdpad voor het ontwikkelen van alternatieve warmtevoorziening en het geleidelijk afschaffen van aardgas. Deze transitievisie warmte moet eind 2021 klaar zijn en zal invloed hebben op ons woonbeleid.

Ook voor de gemeente Renkum ligt er de opgave om inzichtelijk te maken wanneer welke wijk aan de beurt is voor de overgang naar een aardgasvrije woonomgeving en welke alternatieven daarvoor beschikbaar zijn. Dit zal plaatsvinden op basis van een wijkgerichte aanpak in een breed participatief traject. Het provinciale programma Wijk van de Toekomst biedt mogelijkheden om in bepaalde wijken of kernen vast te starten aan de hand van een min of meer gestructureerde route met externe procesbegeleiding. In Heveadorp starten we dit programma in 2019 zodat we ervaring opdoen met dit, voor alle betrokken partijen, nieuwe proces.

#### Verduurzamen van koopwoningen

In de gemeente Renkum behoren de meeste woningen (62%) tot de koopsector. Het verduurzamen van de woningvoorraad is om die reden sterk afhankelijk van de bereidheid van particuliere woningeigenaren tot het treffen van duurzaamheidsmaatregelen. Om particuliere woningeigenaren in actie te laten komen is het van belang dat zij gestimuleerd worden. Een van de belangrijkste stimulans is de terugverdiencapaciteit van energiebesparende maatregelen. Goede informatievoorziening en het bieden van professionele ondersteuning bij het verduurzamen van de woning zijn van belang. Met het regionaal Energieloket Midden Gelderland (ELMG) zorgen we voor

onafhankelijke informatie richting woningeigenaren. Jaarlijkse inkoopacties, woonwenscans en maatwerkadviezen ontzorgen hen verder bij het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Het is wenselijk (en verplicht) om een onafhankelijk loket te hebben. Hoe het energieloket na 2019 wordt ingezet en gefinancierd, is nog in onderzoek.

#### Verduurzamen van huurwoningen

De gemeente Renkum heeft met woningcorporaties afgesproken om de huurvoorraad in 2025 gemiddeld op label B te hebben (energie-index 1,25). Daarmee wordt afgeweken van de landelijk gemaakte afspraak, die vastlegt dat de woningvoorraad van de corporaties in 2020 gemiddeld energielabel B hebben. De corporatie Mooiland heeft haar complexen de afgelopen jaren gerenoveerd waardoor zij het energie label A hebben gekregen. Woonzorg Nederland streeft ernaar om in 2024 alle complexen naar een gemiddeld B label te krijgen.

In de prestatieafspraken met Vivare is als doelstelling opgenomen dat de bouw en het gebruik van sociale huurwoningen duurzamer wordt. In de wijkgerichte aanpak naar een duurzame gebouwde omgeving, is Vivare een belangrijke stakeholder. Vivare heeft dit jaar een overzicht compleet gemaakt wat de verwachte duurzaamheidsinvesteringen zijn per complex. Voor de uitvoering en vervolgstappen gaan wij in gesprek om zo aansluiting met elkaar te vinden. De gemeente Renkum vindt het van belang dat huurders kunnen profiteren van hernieuwbare energie, bijvoorbeeld via zonnepanelen. Stap één is echter dat de woningen goed worden geïsoleerd (de warme jas). Daarna is het investeren in hernieuwbare energie belangrijk.

Een deel van de corporatiewoningen zijn al voorzien van zonnepanelen en wij willen de komende jaren er op aansturen dat dit aantal wordt uitgebreid.

Tevens is het belangrijk dat huurders bewust met hun energieverbruik omgaan. Enerzijds vraagt dit om simpel bruikbare energie-installaties in de woningen, anderzijds vraagt dit om voorlichting.

Tot slot bestaat een aanzienlijk deel van de woningvoorraad uit particuliere huur. Op nationaal niveau is in het Energieakkoord (2013) afgesproken dat 80 procent van de particuliere huurwoningen in 2020 minstens energielabel C moet hebben. Maar ook in de particuliere huursector is de gemeente afhankelijk van de bereidheid van de particuliere verhuurders om hun bezit te verduurzamen.

Wel is er voor Verenigingen van Eigenaren een loket waar men terecht kan voor vragen over verduurzaming, het provinciale VvE-energieloket. Ook begeleiding in het proces richting energieneutraal is beschikbaar met financiële ondersteuning vanuit de provincie.

#### Duurzame nieuwbouw

Nieuwbouwwoningen moeten worden gebouwd met voldoende energetische kwaliteit (en daarmee aansluiten bij de landelijke en lokale duurzaamheidsambities). En moeten tevens voldoende levensloopgeschikt zijn. We hanteren daarvoor het instrument GPR gebouw. Duurzaamheid wordt in GPR Gebouw zichtbaar in 5 thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Per thema verschijnt een waardering op een schaal van 1 tot 10. Het uitgangspunt is gemiddeld een 7 met minimaal een 8 voor energie (wettelijk vereiste vanaf 2020).



Vanaf 2020 dienen nieuwe woningen energieneutraal te zijn (Energie Prestatie Coëfficiënt EPC norm = 0). Er zijn meerdere wegen om dit te bewerkstelligen. De basis bestaat uit goede isolatie (glas, spouwmuur, dak). Ook de aanleg van zonnepanelen en andere duurzame energieopwekkende maatregelen (zoals een warmtepomp, zonneboiler) leveren een bijdrage in het behalen van deze doelstelling.

#### *Circulair bouwen*

Circulair bouwen is geen doel op zich, maar een strategie voor het bereiken van twee belangrijke internationale beleidsdoelen die ook in de Transitieagenda Circulaire Bouweconomie centraal staan: het tegengaan van de uitputting van grondstoffen en het beperken van

klimaatverandering. De uitwerking van de agenda en het Grondstoffenakkoord vindt plaats in vijf transitieagenda's: Biomassa & Voedsel, Kunststoffen, Maakindustrie, Bouw en Consumptiegoederen. Dit met als doel om inzichtelijk te maken wat er nodig is voor de transitie naar de circulaire economie.

Als gemeente willen wij ontwikkelaars nu al stimuleren om bij nieuwbouw zoveel mogelijk uit te gaan van deze transitieagenda's.

#### Gezondheid

We willen een duurzame en groene gemeente zijn die toekomstbestendig is. In elke kern willen wij een goed en gezond leefklimaat en er wordt momenteel aan knelpunten gewerkt. Iedereen moet veilig en gezond kunnen leven, wonen, werken, spelen en recreëren. Voorwaarde hiervoor is o.a. dat er aan een aantal (milieutechnische) randvoorwaarden wordt voldaan:

- Zo min mogelijk bodemverontreinigingen;
- Goede waterkwaliteit;
- Aanvaardbare geluidsoverlast en geuroverlast;
- Ondersteunen en stimuleren van het saneren van asbestdaken.

Daarnaast is de inrichting van zowel de openbare ruimte als van (particuliere) tuinen heel belangrijk. De gemeente is aan zet om voldoende groen en water te creëren en afgekoppeld regenwater van openbaar terrein goed te bergen en af te voeren in de openbare ruimte. Om aan te geven hoe de openbare ruimte moet worden ingericht heeft de gemeente een GroenStructuurPlan gemaakt. In dit plan staat hoeveel groen er in iedere kern moet zijn. Voor Renkum/Heelsum houdt dat in dat er meer groen bij moet komen. Voor de andere kernen mag het niet afnemen. Voor het omgaan met water wordt Water stroomt (vGRP+ 2016-2020) als leidraad gebruikt. In dit stuk wordt aandacht gevraagd voor het zichtbaar houden van regenwater.

Van particulieren wordt ook het één en ander verwacht, met name ten aanzien van de inrichting van de tuin: minder verharding en meer ruimte voor waterberging, afvoer regenwater via afkoppelen. Hierbij wil de gemeente een stimulerende en faciliterende rol op zich nemen.



## BIJLAGE 1: UITGANGSPUNTEN VOOR DE BEOORDELING VAN INITIATIEVEN.

Een belangrijk onderdeel van deze Nota Wonen is de woningbouwprogrammering. Via de programmering wil de gemeente bijdragen aan de realisatie van een passend aantal woningen voor de gemeente en de juiste doelgroep per kern. Met deze nota wonen kiezen wij ervoor om de kwaliteit centraal te stellen. De gemeente verleent haar medewerking aan de plannen die bijdragen aan de ambities die de gemeente heeft. Initiatieven worden begeleid en beoordeeld via de methodiek Projectmanagement RO-projecten 2012. Deze methodiek helpt om met ontwikkelende partijen in gesprek te gaan en advies uit te brengen over differentiatie, fasering en de gewenste kwaliteit van de woningen, woonomgeving en woonmilieus. Maar ook over de gemeentelijke ambities op het gebied van de ruimtelijke ontwikkeling/stedenbouw, economie en groen, water en verkeer.





## ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande punten worden vanuit het woonbeleid meegeven bij de ontwikkeling van de verschillende locaties.

- Vraaggericht bouwen is het uitgangspunt.
- Bij de invulling van het woningbouwprogramma gaan wij uit van de situatie per kern en de ligging van de locatie binnen de kern.
- Door toevoegingen willen wij de diversiteit in de wijken vergroten.
- Wij hechten veel waarde aan een duurzame, levensloopgeschikte, groene (ecologische) ontwikkeling van de te bebouwen omgeving en een goede toekomstkwaliteit van het woningaanbod.
- In de centra van de kernen willen wij vooral ruimte bieden aan (senioren) appartementen/nultredenwoningen en in de wijken er om heen willen wij ruimte bieden aan eengezinswoningen.
- Betreft het toevoegen van appartementen; wij gaan daar buiten de centra van de kernen voornamelijk terughoudend mee om.
- In woningbouwprogramma's nemen wij in beginsel ruimte op voor alle prijscategorieën woningen (huur en koop) en gaan wij ons niet beperken tot alleen de goedkopere of de duurere categorieën. Tevens is een mix veelal nodig om een locatie tot ontwikkeling te kunnen brengen.
- Wij kiezen niet alleen voor traditioneel woningbouw maar ook voor plannen met vernieuwde/innovatieve woonvormen, zoals CPO, Tiny house, groepswonen, en meergeneratiewoningen. Hiermee willen wij een woningbouwprogramma realiseren voor een gemêleerde doelgroep.
- Het plan biedt zo mogelijk een oplossing voor incurante woningen uit de bestaande woningvoorraad.
- Het plan draagt bij aan het voorzien in voldoende betaalbare sociale huurwoningen binnen de kernen waar uitbreiding gewenst is.
- Het plan draagt bij aan het voorzien in voldoende betaalbare sociale huurwoningen binnen de kernen waar uitbreiding gewenst is.

- Nieuwe woningen zijn op de lange termijn voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk.
- Wij hechten aan hergebruik van bestaand vastgoed.
- Het plan dient zo mogelijk bij te dragen aan het versterken van de verzorgingsstructuur en levert een bijdrage aan een gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken)
- De uitgangspunten gelden in principe niet bij (particuliere) bouw van één tot drie (extra) woningen.
- De uitgangspunten betreffen niet uitsluitend nieuwbouwlocaties maar betreffen ook sloop/nieuwbouw- en transformatielocaties.

### Uitgangspunten per kern

#### *Oosterbeek*

Oosterbeek is het grootste dorp van de gemeente Renkum en in Oosterbeek staat het hoogste aandeel dure woningen van de gemeente. Uit onderzoek blijkt dat in beginsel alle segmenten van de koop- en huur woningmarkt onder een behoorlijke druk staan. Toevoeging van alle segmenten is dan ook gewenst. Wel willen wij ons inspannen om de kansen voor de starters te vergroten. Dit door het toevoegen van goedkopere koopwoningen (tot € 200.000) of sociale huurwoningen. Tevens willen wij appartementen in het centrumgebied stimuleren, vooral voor de doelgroep senioren.

#### *Wolfheze*

Wolfheze is een klein dorp met een behoorlijke middelduur en dure koopwoningvoorraad. In Wolfheze leggen wij de nadruk op het toevoegen van woningen vooral in de prijsklasse tussen de € 200.000 en € 350.000 en middeldure huurwoningen (€ 710 tot € 950). In Wolfheze zijn er relatief weinig meergezinswoningen (appartementen) dus toevoeging daarvan is gewenst.

### *Renkum*

Renkum is een dorp met een relatief jonge bevolking (in vergelijking tot de andere dorpen) en kent een gemiddeld lagere inkomenspositie. De behoeftevraag ligt vooral in het lage en middelduur koopsegment. Het dorp kent een relatief hoog aandeel sociale huurwoningen waardoor koopwoningen en middeldure huurwoningen meer gewenst zijn. De nadruk gaan wij leggen op toevoeging van woningen vanaf € 150.000 (goedkoop) tot € 300.000 / € 350.000 (middelduur hoog) en middeldure huurwoningen (€ 710 tot € 950). Voor senioren willen wij kleine 3-kamer appartementen of nultredenwoningen toevoegen, bij voorkeur in of bij het centrum. Ook is er nog ruimte voor toevoeging van sociale huurwoningen.

### *Heelsum*

In Heelsum staan relatief veel goedkope woningen en huurwoningen. Heelsum kent daarbij een groot aanbod serviceflats en woonzorgarrangementen. In de kern Heelsum is er vooral behoefte aan woningen tot € 300.000. Er is echter maar een beperkte verhuisbeweging waar te nemen. Daarnaast zijn er maar weinig bouw mogelijkheden binnen de kern Heelsum. Heelsum vormt een bebouwd gebied met de kern Renkum. De ontwikkelingen moeten dan ook met elkaar in verband worden gezien. De nadruk gaan wij leggen op toevoeging van woningen vanaf € 150.000 tot € 300.000 en middeldure huurwoningen (€ 710 tot € 950).

### *Doorwerth*

Doorwerth kent veel goedkopere koopwoningen (appartementen), huurwoningen (particulier en sociaal) en dure koopwoningen. Het middensegment ontbreekt nagenoeg. In Doorwerth is de vraag naar woningen tot € 300.000 / € 350.000 fors. Boven de € 350.000 loopt de vraag terug. De kern bestaat voor 56% uit meergezinswoningen dan wel appartementen. Het betreft dus een overkill aan appartementen. Wij willen dan ook geen toevoeging van appartementen in de kern Doorwerth. Met eventuele uitzonderingen; zoals een transformatie van een bestaand pand waar geen mogelijkheid is voor het realiseren van grondgebonden woningen of gelet op gemaakte afspraken. Daarnaast zijn er in de kern veel huurwoningen (dat betreft particuliere huurwoningen en sociale huurwoningen). Daarom leggen wij de nadruk op het toevoegen van grondgebonden koopwoningen vooral in de prijsklasse tussen de € 200.000 en € 350.000.

### *Heveadorp*

Heveadorp is het kleinste dorp van de gemeente. Het dorp kent gemiddeld hoge huizenprijzen en een laag aandeel sociale huurwoningen. Voor de kern Heveadorp zijn er geen bouwplannen. Indien zich daar een ontwikkeling voordoet zullen wij het gemeentebreed benaderen.



## INDELING PRIJSKLASSE (OP BASIS VAN PRIJSPEILINDELING VAN DE PROVINCIE GELDERLAND 2019)

### Koopwoningen

- koop goedkoop tot € 189.800.
- koop middelduur laag tussen de € 189.800 en € 265.000 (NHG-grens)
- koop middelduur hoog tussen de € 265.000 en € 350.000.
- koop duur boven de € 350.000.

### Huurwoningen

- Huurprijs tot aftoppingsgrens, voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt de aftoppingsgrens bij een huur van € 607; de hoge aftoppingsgrens voor drie en meerpersoonshuishoudens ligt bij € 651.
- Huur van aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens, tot € 720,42
- Huur middelduur, van € 720,42 tot € 950.
- Huur duur, vanaf € 950.



## BIJLAGE 2: KWALITEIT LOCATIE EN WONINGEN VERZORGD WONEN

Woningen in de categorie 'verzorgd wonen' dienen zowel wat betreft de kwaliteit van de woning als de kwaliteit van de locatie te voldoen aan kwaliteitseisen. De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten.

1. Vanuit de appartementen is de kern van het dorp en/of een opstap plaats voor openbaar vervoer te bereiken te voet, met een rollator en met een rolstoel.
2. Zelfstandige appartementen hebben de faciliteiten om daarin zelfstandig te kunnen wonen. Ieder appartement heeft twee of drie kamers, kookgelegenheid, een badkamer en bergruimte. De woningen zijn volledig rolstoeltoegankelijk. Als het om nieuwbouw gaat, zijn eventuele tweekamerwoningen zo gebouwd dat zij fysiek zijn te transformeren in grotere appartementen. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat de appartementen hiervoor bouwkundig voldoende flexibiliteit bieden.
3. De woningen zijn zo ingericht dat er in de toekomst geen woningaanpassingen meer zijn te verwachten. Dat betekent dat zij drempelloos zijn, de voordeur vanuit de woonkamer kan worden bediend en er een deurbel met videoverbinding is geïnstalleerd, dat er in toilet en badkamer beugels zijn aangebracht, er een douche-stoel is gemonteerd, etc.
4. Bij 'verzorgd woningen' gaat het gezien de leeftijd en zorgafhankelijkheid van de doelgroep in alle gevallen om huurwoningen. De huurprijs van de appartementen wordt vastgesteld conform het WWS en conform de in de lokale markt gebruikelijke huurprijzen voor seniorenwoningen van een vergelijkbare oppervlakte, ligging en luxe.
5. Minimaal 80% van de te realiseren woningen 'verzorgd wonen' hebben een huurprijs (inclusief servicekosten) onder de liberalisatiegrens.



### BIJLAGE 3: BEGRIPPENLIJST

Beschermd wonen	Individuele, gedeconcentreerde maar niet-zelfstandige wooneenheden, met 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht, gemeenschappelijke ruimte en zorgruimte.
Collectief particulier opdracht geverschap	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkaavel met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.
Eengezinswoning (definitie Provincie Gelderland)	Onder een eengezinswoning wordt verstaan elke woning, die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen dus niet alleen vrijstaande woningen, maar ook aangebouwde woningen zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen, boerderij met woning en voorts alle eengezins rijenhuizen.
Extramuralisering	Dat is het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg).
Harde plannen	Onherroepelijk plan waarvoor een omgevingsvergunning is afgeleverd of waarvoor een omgevingsplan kan worden aangevraagd, maar die nog niet in aanbouw zijn genomen.
Intramuraal wonen	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.
Intramurale zorg	(letterlijk: zorg binnen de muren) is gezondheidszorg die gedurende een onafgebroken verblijf van meer dan 24 uur geboden wordt in een zorginstelling, zoals een ziekenhuis, verpleeghuis, verzorgingshuis of een instelling voor verstandelijk gehandicapten.
Kernvoorraad	De kernvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties met een zodanige huurprijs dat deze woningen geschikt zijn voor de primaire doelgroep.
Koopstarter	Een huishouden dat voor het eerst hoofdbewoner van een koopwoning wordt

Levensloop-geslacht	<p>Het begrip 'levensloop geschikt' staat voor een huis dat goed bruikbaar is voor mensen in elke fase van hun leven.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alleen wonend of met een partner.</li> <li>• Met of zonder kinderen.</li> <li>• In goede gezondheid of met lichamelijke gebreken.</li> <li>• Mensen die afhankelijk zijn van rollator of rolstoel.</li> </ul> <p>Het huis hoeft bij oplevering nog niet voor alle doelgroepen geschikt te zijn, maar moet wel voor alle doelgroepen geschikt gemaakt kunnen worden. En dit zonder grote verbouwingen.</p>
Meergezinswoning	<p>Onder een meergezinswoning wordt verstaan flats, galerijwoning, portiekwoningen, beneden- en bovenwoningen, woningen boven bedrijfsruimten voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur, alsmede de woongelegenheden in serviceflats.</p>
Starter	<p>Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.</p>
Tiny House (Bron WAC Renkum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beperkte afmetingen, geen verdiepingen, buitenwerks maximaal 28 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Dient geschikt te zijn voor permanente bewoning</li> <li>• Absoluut geen bijgebouwen</li> <li>• Alle voorzieningen moeten aanwezig zijn</li> <li>• Geen studio, woonwagen of caravan</li> <li>• Niet mobiel, eventueel wel demontabel</li> <li>• Meerdere dubbelfuncties in de ruimte(s)</li> <li>• Niet levensloopgeschikt</li> <li>• Niet geschikt voor bewoning door meer dan maximaal 2 personen</li> <li>• Niet gebonden aan een bepaalde plek binnen de gemeente</li> </ul>
Verzorgd wonen	<p>Dit zijn zelfstandige woningen in een complex, waarbij de zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar is.</p>
Zachte plannen	<p>(Woning)bouwplannen zijn plannen waarvoor nog geen omgevingsvergunning is afgeleverd. Deze plannen verkeren in de initiatieffase of in de planfase.</p>





Gemeente Renkum