



**Gemeente Renkum**

## Voorstel aan de raad

Verantwoordelijk team

Team Beleid Ruimtelijk Domein

Nummer

Kenmerk

72370

Raad d.d.

29 november 2023

Paragraaf begroting

2B

Portefeuillehouder

C.D. (Daniëlle) van Bentem

Steller

M.E. (Martijn) Kok

Datum

3 oktober 2023

Onderwerp:

**Programma Wonen 2024-2028**

### Geadviseerd besluit

1. Akkoord gaan met het programma Wonen 2024-2028.
2. Voor de uitvoering van het programma Wonen in de periode 2024-2026 jaarlijks een budget te reserveren van € 195.000, zoals aangeven in de financiële paragraaf van dit voorstel.

### Toelichting op beslispunten

#### **Aanleiding en doel**

Voor u ligt het programma Wonen 2024-2028 van de gemeente Renkum. Dit programma zet de koers uit voor de komende 5 jaar. In aansluiting op het perspectief van de Omgevingsvisie Renkum 2040 kijken we ook door naar de langere termijn. Met dit programma anticiperen we op de verwachte huishoudensgroei in onze gemeente en leveren we een bijdrage leveren aan de regionale woonopgaven.

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

Het tekort aan passende en betaalbare woningen is nijpend. Door het Rijk wordt dit ook erkend. De Nationale Woon- en Bouwagenda, uitgewerkt in onderliggende programma's en regionale woondeals, moeten het bouwtempo opvoeren. De regionale Woondeal 2.0 vertaalt dit door voor de regio Arnhem-Nijmegen. Op lokaal niveau ligt de verantwoordelijkheid bij ons als gemeente, in samenwerking met onze partners. Deze dynamiek vraagt een actueel programma dat onze ambities voor de komende jaren op het wonen in onze dorpen formuleert, en voldoende ruimte geeft om flexibel in te spelen op een veranderende context. En het vraagt om een goede

monitoring van ambities en uitvoering, waarmee het een goed sturingsmechanisme wordt. Dit geven we vorm in het programma Wonen dat voor u ligt.

## **Beoogd resultaat**

Een programma Wonen 2024-2028 dat de opmaat is voor de realisatie van het gewenste woonprogramma en kaders biedt voor het behalen van verschillende, uiteenlopende doelstellingen op het gebied van het wonen. Hiermee dragen we bij aan de ambities van de Omgevingsvisie Renkum 2040, het collegeperspectief en de Woondeal 2.0.

## **Argumenten**

*1a. Er is behoefte aan actueel programma Wonen met een aantal urgente thema's.*

In de inleiding is aangegeven dat we kaders willen bieden voor verschillende doelstellingen op het gebied van het wonen. Dit doen we aan de hand van een aantal urgente thema's.

### **Thema 1. We versnellen de bouwopgave**

We hebben een woningtekort en het aantal huishoudens groeit. Daarom willen we, conform de ambities van de Omgevingsvisie, Collegeperspectief en Woondeal 2.0 versnelt voldoende passende woningen realiseren, voor de juiste doelgroepen (starters, ouderen, maar ook bijzondere doelgroepen zoals statushouders en verschillende zorgdoelgroepen). De opgave voor Renkum is realisatie van 950 woningen in de periode 2022 t/m 2030 (conform recent woningbehoefteonderzoek en Woondeal 2.0) en minimaal 100 tijdelijke woningen (waarvan 100 in deze collegeperiode). Met "versneld" bedoelen we dat de productie omhoog moet ten opzichte van de huidige productie. We willen dat onder meer gaan doen door de randvoorwaarden om snel projecten te kunnen draaien goed in te richten (o.m. verbeteren RO-processen, heldere participatie, inzet juiste instrumentarium en zorgen voor uitvoerbaar beleid). Hier zijn we overigens al mee gestart en we zien in de praktijk ook al de eerste resultaten hiervan. We willen bereiken dat onze huidige en toekomstige inwoners tijdig voldoende en passende huisvesting hebben.

### **Thema 2. We zorgen voor een passende voorraad: betaalbaar, gevarieerd en duurzaam**

Betaalbaarheid van het wonen zien we als een belangrijk streven, ook in het kader van bestaanszekerheid voor iedereen. Het streven voor de totale nieuwbouwproductie is 75% betaalbaar, met als ondergrens de opgave uit de Woondeal 2.0 van 2/3 betaalbaar. We werken daarbij in alle dorpen aan gemengde wijken met meerdere woonvormen en een passend woningaanbod voor al onze inwoners. We werken aan genoeg betaalbare, goede en passende woningen en beperking van de wachttijden voor sociale huurwoningen (door voldoende sociale huurwoningen toe te voegen en doorstroming te bevorderen).

### ***Nieuwe wetgeving***

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

### **Thema 3. We zorgen voor een thuis voor iedereen: aandachtsgroepen, wonen met zorg**

#### *Onderwerp*

Programma Wonen 2024-2028

*Datum*

3 oktober 2023

*Kenmerk*

72370

*Pagina*

2 van 7

In de woonzorgvisie (onderdeel van het programma Wonen) zijn ouderen, statushouders, uitstroom vanuit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners opgenomen als aandachtsgroepen. Bij al deze doelgroepen zien we een oplopende vraag naar huisvesting (in onder meer de sociale huursector) door verschillende maatschappelijke trends. Door de schaarste op de woningmarkt is het huisvesten een flinke uitdaging. Daarnaast hebben deze doelgroepen een mate van kwetsbaarheid wat het realiseren van passende huisvesting complex maakt.

#### Thema 4. We zorgen voor vitale leefgemeenschappen: focus op de dorpen

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

De dorpse manier van samen leven in Renkum, waarin mensen met verschillende achtergronden, inkomens en leeftijden met elkaar samenleven, moet behouden blijven. Daarvoor is naast de fysieke inrichting ook de sociaal-maatschappelijke infrastructuur van de wijken van belang. Publieke voorzieningen voor iedere inwoner dichtbij en toegankelijk (sport, bewegen, muziek ontmoeting, zorg en ondersteuning).

#### *1b. De nota bevat duidelijke doelstellingen en kaders voor de ontwikkeling van onze bouwlocaties.*

Er is behoefte aan duidelijke, heldere doelstellingen en kaders voor de te ontwikkelen woningbouwlocaties. In het programma zijn deze kaders opgenomen, waar nodig worden deze de komende tijd nader uitgewerkt.

#### *1c. Een gemeentelijke woonzorgvisie is verplicht.*

Op 1 januari 2026 moeten gemeenten beschikken over een woonzorgvisie. Omdat het huisvesten van aandachtsgroepen en een evenwichtige verdeling daarvan ook nu al een urgent onderwerp is, en omdat het huisvesten van aandachtsgroepen nauwe samenhang heeft met andere doelstellingen op het gebied van het wonen (o.m. de realisatie van voldoende betaalbare woningen), is besloten de woonzorgvisie onderdeel te laten zijn van het programma Wonen.

#### *1d. In het programma Wonen krijgen regionale afspraken en een aantal recente onderzoeken een duidelijke plek.*

In het voorjaar heeft u de Woondeal 2.0 regio Arnhem-Nijmegen vastgesteld. De Woondeal is een samenwerkingsagenda voor de woningbouwopgave in de regio en wordt als uitgangspunt gehanteerd voor herijking van ons ruimtelijk en volkshuisvestelijk beleid. In het programma Wonen wordt aan de uitgangspunten van de Woondeal verder invulling gegeven.

In maart 2023 is het Regionale woonbehoefteonderzoek opgesteld. Met het onderzoek hebben de regio-gemeenten actueel inzicht in de huidige woningbehoefte. In het bijzonder is er aandacht voor betaalbaarheid van de huur- en de koopsector. De resultaten van het onderzoek zijn de basis voor de uitgangspunten ten aanzien van de betaalbaarheid zoals opgenomen in het programma. Er zal eens in de drie jaar een actualisatie plaatsvinden van het woonbehoefteonderzoek, zodat we constant de vinger aan de pols houden op dit onderwerp.

#### *Onderwerp*

Programma Wonen 2024-2028

*Datum*

3 oktober 2023

*Kenmerk*

72370

*Pagina*

3 van 7

In het kader van het programma Wonen is een woononderzoek (enquête) uitgevoerd (bijgevoegd) onder de leden van Renkum Spreekt. Daar konden ook overige inwoners van de gemeente Renkum aan deelnemen via een open link. De resultaten vormen een belangrijke bouwsteen voor het programma Wonen.

*1e. Met het programma pakken wij meer dan tot dusver de regie over het woonbeleid.*

Om regie te kunnen voeren over de bouwproductie monitoren we de voortgang van de bouwproductie (aantal, differentiatie) aan de hand van een dashboard en een programmeringstafel. Op basis daarvan maken we periodiek een risicoanalyse met betrekking tot de voortgang en haalbaarheid van onze ambities. Aan de hand van de dashboard en de programmeringstafel bepalen we periodiek of aanvullende acties op het gebied van de woningbouw noodzakelijk zijn.

Naast het bovenstaande pakken we als gemeente de regie door het hanteren van een toetsingskader initiatieven, het organiseren van twee samenwerkingstafels met de belangrijkste stakeholders en door (proportioneel) gebruik te maken van het juiste publiekrechtelijke instrumentarium. Daarnaast werken we nauw samen met partijen om de doelstellingen te realiseren.

*1f. Het programma is het resultaat van een zorgvuldig proces met onze inwoners en stakeholders.*

Dit Programma Wonen is in een intensief proces met de belangrijkste spelers in het veld tot stand gekomen. Zo hebben wij onze partners op het gebied van wonen, bouwen, wonen-en-zorg en welzijn geconsulteerd. Tijdens interactieve sessies op 13 april 2023 en 17 augustus 2023 hebben we met elkaar de kansen, belemmeringen en opgaven verkend.

Onze inwoners hebben verder op verschillende momenten inbreng kunnen leveren:

- Via een woononderzoek (enquête) uitgevoerd onder de leden van Renkum Spreekt (bijgevoegd). Daar konden ook overige inwoners van de gemeente Renkum aan deelnemen via een open link; In totaal hebben 910 inwoners de vragenlijst volledig ingevuld.
- Tijdens drie inloopbijeenkomsten in onze dorpen. In totaal hebben circa 30 inwoners hun verhaal met ons gedeeld.

Op 19 september jl. is het programma Wonen besproken met de Adviesraad Sociaal Domein. De Adviesraad heeft positief gereageerd op het programma en een aantal suggesties gegeven voor verbetering. Deze worden overgenomen. De beantwoording van het advies door het college is als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

*2. De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het vaststellen van het programma Wonen.*

Het programma Wonen is een gemeentelijk programma met relaties met andere beleidsvelden. Het is uw verantwoordelijkheid om hierover te besluiten. In juni 2023 bent u reeds akkoord gegaan met de startnotitie programma Wonen Renkum.

*3. De huidige financiële middelen voor onder meer extra capaciteit is onvoldoende.*

Het programma Wonen biedt kaders en beschrijft doelstellingen. Om deze te realiseren en regie hierop te voeren is aanvullend budget nodig, onder andere voor de monitoring van de doelen, het programmamanagement en advisering van zowel interne als externe stakeholders. De huidige capaciteit is hiervoor te beperkt.

## Kantttekeningen

*1. Momenteel ontbreken financiële middelen en voldoende capaciteit voor het uitwerken de kaders uit het programma Wonen*

Het programma Wonen is de opmaat voor de realisatie van plannen en projecten op de genoemde thema's. Het programma bevat kaders en geeft de acties aan die wij de komende tijd gaan oppakken en nader gaan uitwerken.

Onderwerp

Programma Wonen 2024-2028

Datum

3 oktober 2023

Kenmerk

72370

Pagina

4 van 7

Nadere uitvoering van het programma is op korte termijn noodzakelijk om onder meer vertraging in de woningbouw te voorkomen en leefbaarheidsvraagstukken in onze buurten aan te pakken. Voor deze uitwerking zijn financiële middelen en aanvullende capaciteit noodzakelijk. Deze ontbreken momenteel en daarom wordt er een aanvullend budget gevraagd. Indien deze financiële middelen niet beschikbaar komen, dan zullen ook de ambities moeten worden bijgesteld. Zowel kwalitatief als kwantitatief. Dat betekent dat we in dezelfde tijd mogelijk de woningaantallen en de juiste verdeling over doelgroepen niet gaan halen, urgente vraagstukken op het gebied van wonen en zorg en de leefbaarheid in onze buurten niet gaan oppakken en ook partijen die we nodig hebben niet voldoende kunnen bedienen. Dit tast onze geloofwaardigheid als gemeente aan.

Onder het kopje “Financiële consequenties” zijn de benodigde middelen om tot uitwerking én uitvoering van het programma te komen aangegeven.

## Draagvlak

Het voorliggende programma Wonen is gemaakt door medewerkers van de gemeente Renkum (ruimtelijk- en sociaal domein) met hulp van adviesbureau Companen, waarbij de voornaamste stakeholders en inwoners hebben meegedacht. Dit heeft geleid tot het resultaat dat er nu ligt.

## Aanpak/Uitvoering

Het programma Wonen wordt onder meer uitwerkt met zorg- en welzijnsorganisaties en de woningbouwcorporaties, door middel van de prestatieafspraken en de daarbij behorende uitvoeringsprogramma's. Daarnaast krijgen de doelstellingen uit het programma een plek binnen de verschillende gebiedsontwikkelingen. Zie ook hoofdstuk 8 van het programma Wonen. Uitvoering is daarnaast afhankelijk van de toe te kennen financiële middelen (zie financiële consequenties).

## Communicatie

Tijdens het opstellen van de visie is er op meerdere wijzen gecommuniceerd over dit onderwerp, in het kader van de bewoners- en de stakeholdersbijeenkomsten. Na vaststelling zullen wij over het programma communiceren via het Gemeentenuws in de Rijn en Veluwe. Het programma wordt geplaatst op de website van de gemeente.

## Financiële consequenties

Tot op heden hebben we binnen de beschikbare financiële middelen en beschikbare capaciteit invulling gegeven aan ons woonbeleid. We zien echter dat zowel kwantitatief (950 permanente woningen en minimaal 100 tijdelijke woningen) als kwalitatief (o.m. bouwen voor de juiste doelgroepen) deze opgave veel omvangrijker en complexer is dan tijdens voorgaande collegeperioden. En dat in een omgeving deze opgave nog steeds aan complexiteit toeneemt. Denk in willekeurige volgorde onder andere aan stikstof, inzet op participatie, kostenverhogingen tijdens de bouw zelf, groei van het aantal statushouders en andere woningzoekenden. Deze veel grotere opgaven vraagt ook een meer beleidsmatige, strategische en integrale aanpak. Om zowel intern als met externe partijen, zoals woningbouwcoöperaties, deze omvangrijker opgave een serieuze kans te geven is extra inzet van capaciteit onontbeerlijk.

*Onderwerp*

Programma Wonen 2024-2028

*Datum*

3 oktober 2023

*Kenmerk*

72370

*Pagina*

5 van 7

Voor thema 1 “We versnellen de bouwopgave” en thema 2 “We zorgen voor een passende voorraad: betaalbaar, gevarieerd en duurzaam” stellen we voor de komende drie jaar jaarlijks een bedrag van € 75.000 te reserveren. Dit budget is onder meer nodig voor het opstellen en inzetten van het juiste volkshuisvestelijk instrumentarium, zoals de huisvestingsverordening en doelgroepenverordening, de implementatie van nieuwe wetgeving, uitwerking specifiek beleid al dan niet samen met onze partners (b.v. verdichtingsopgave bezit toegelaten instellingen). Dit budget kan ook worden aangewend voor cofinanciering bij de aanvraag van subsidies, zodat we nog meer budgetruimte creëren. Zonder inzet van beschikbare financiële middelen als cofinanciering, is het aanboren van subsidies kansloos.

Om ervoor te zorgen dat alle doelgroepen een plek krijgen binnen de uitvoering van de woonzorgvisie (thema 3 “We zorgen voor een thuis voor iedereen: aandachtsgroepen, wonen met zorg”) en er geen concurrentiestrijd ontstaat tussen verschillende doelgroepen met een huisvestigingsbehoefte moeten we dit centraal beleggen bij een programmaregisseur ‘doelgroepen’ (28 uur, schaal 11 voor 3 jaar, wat neer komt op circa € 80.000 per jaar, plus een jaarlijks werkbudget van € 40.000).

Op basis van dit Programma Wonen werkt de programma regisseur een gezamenlijke agenda op het gebied van wonen, welzijn en zorg uit zodat we in de gemeente voldoende passende woonplekken hebben voor bewoners met een zorgvraag en zodat we de juiste (sociale)infrastructuur bieden aan deze bewoners. Zowel bij leefbaarheid als wonen en zorg is een integrale en gebiedsgerichte werkwijze noodzakelijk evenals het gezamenlijk optrekken van het Ruimtelijk en Sociaal Domein.

In de begroting is reeds budget gereserveerd voor het “Integraal ontwikkelen leefomgeving”. Voor 2023, 2024 en 2025 is in de begroting budget gereserveerd voor een programma-regisseur die deze opgaven voor de leefomgeving -waar de leefbaarheidsopgaven een belangrijk onderdeel van zijn- oppakt (2023: € 23.000, 2024: € 62.000 en 2025: € 40.000).

De regisseur gaat aan de slag met het aanbrengen van samenhang tussen en versnelling in de diverse opgaven in de leefomgeving, vooral ter versterking van de leefbaarheid.

De werkzaamheden voor thema 4 van het programma Wonen (“We zorgen voor vitale leefgemeenschappen: focus op de dorpen”) kunnen uitstekend bij deze programma-regisseur worden belegd.

In het kader van het programma Wonen, thema 4, hoeft dus geen aanvullend budget te worden gereserveerd.

## Juridische consequenties

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

## Personele consequenties

Het tot uitvoering brengen van deze nota zorgt voor werkzaamheden voor de beleidsmedewerkers. Deze werkzaamheden zijn belegd bij de medewerkers wonen, ruimtelijke ontwikkeling, regie en projecten, duurzaamheid en de medewerkers uit het sociaal domein.

Onder het kopje “Financiële consequenties” is aangegeven dat voor een goede uitvoering van het programma aanvullende capaciteit noodzakelijk is.

*Onderwerp*

Programma Wonen 2024-2028

*Datum*

3 oktober 2023

*Kenmerk*

72370

*Pagina*

6 van 7

## WMO-aspecten

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

## Gezondheid

Gezondheid is een belangrijk thema van het programma Wonen.

## Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema van het programma Wonen.

## Alternatieven

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

### **Bijlagen:**

- Programma Wonen 2024-2028
- Rapportage woonvisie, woononderzoek Renkum Spreekt (Moventem mei 2023)
- Advies van de Adviesraad Sociaal Domein en de beantwoording daarvan