

Programma Wonen

Presentatie raadsontmoeting 5 april 2023

Gemeente Renkum



Doel en opzet

Doel:

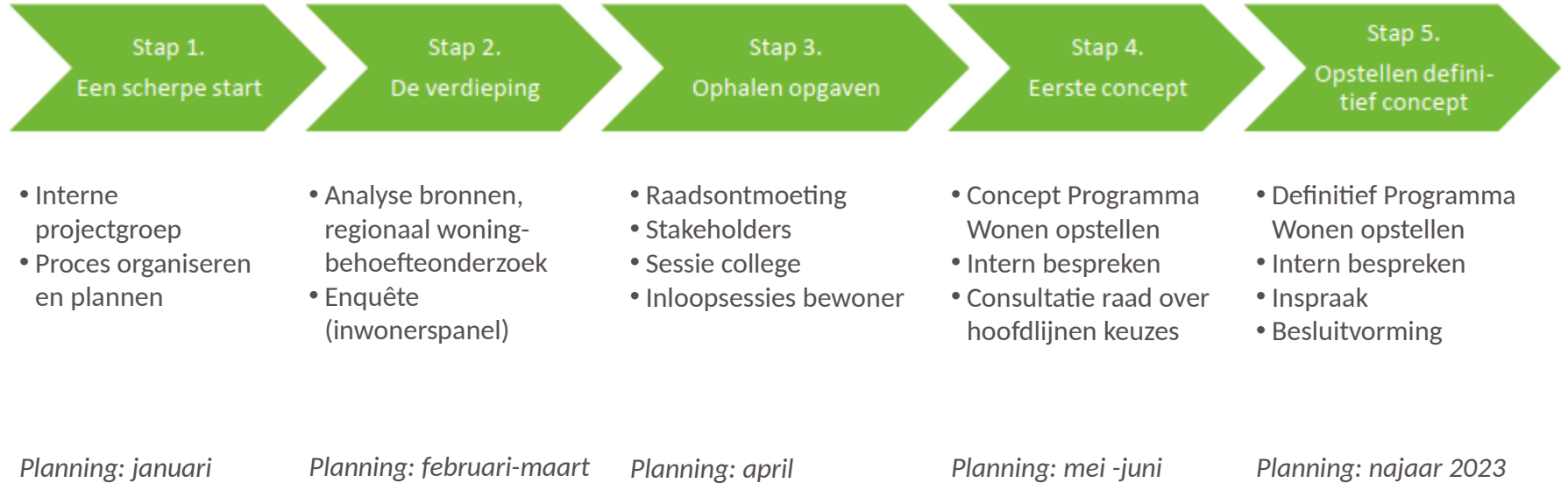
- Nieuw in Renkum: oriënterende bespreking
- Vroegtijdig input ophalen voor startnotities nieuw beleid (kaders)
- Vanavond: gesprek over Programma Wonen

Opzet:

- *Brengen:*
 - Plan van aanpak: wat gaan we doen
 - Kaders: wat ligt er al
 - Resultaten eerste analyses
- *Halen:*
 - Wat roept dit op bij u?
 - Welke thema's komen boven drijven?
 - Waar moeten we nog meer aan denken bij proces en inhoud?



Proces: plan van aanpak



Wetten en kaders

- Woningwet: Woonvisie verplicht
- Nationaal Woon- en Bouwprogramma: versterking regio op Wonen, inclusief 6 landelijke programma's
- Nationale Prestatieafspraken
- Wet versterking regie VHV:
 - Verplichte Woonvisie wordt verplicht Volkshuisvestingsprogramma
 - Gaat van Woningwet naar Omgevingswet!
 - Integraal: wonen en zorg



Nationale Woon- en Bouwagenda - 1e helft maart 2022

Programma **Woningbouw** - 1e helft maart 2022

Programma **Een thuis voor iedereen** - 1e helft april 2022

Programma **Betaalbaar wonen** - 2e helft april 2022

Nationaal programma **Leefbaarheid en veiligheid** - 2e helft mei 2022

Programma **Verduurzaming gebouwde omgeving** - eind mei/begin juni 2022

Programma **Wonen en zorg voor ouderen** - 1e helft juni 2022



Wetten en kaders

- Woondeal regio Arnhem-Nijmegen
- Afspraken over:
 - Woningbouwopgave en versnelling
 - Betaalbaarheid
 - Groen en circulair
 - Leefbaarheid
 - Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
 - Specifieke doelgroepen, overige thema's
- Daarnaast: Huisvestingswet, Wro, Omgevingswet (v.a. 1-1-1024)....

Tijdperiode	Woningbehoefte (in aantallen nieuwe woningen)
2020-2030	35.000
2030-2040	15.000-25.000
Totaal 2020-2040	50.000-60.000

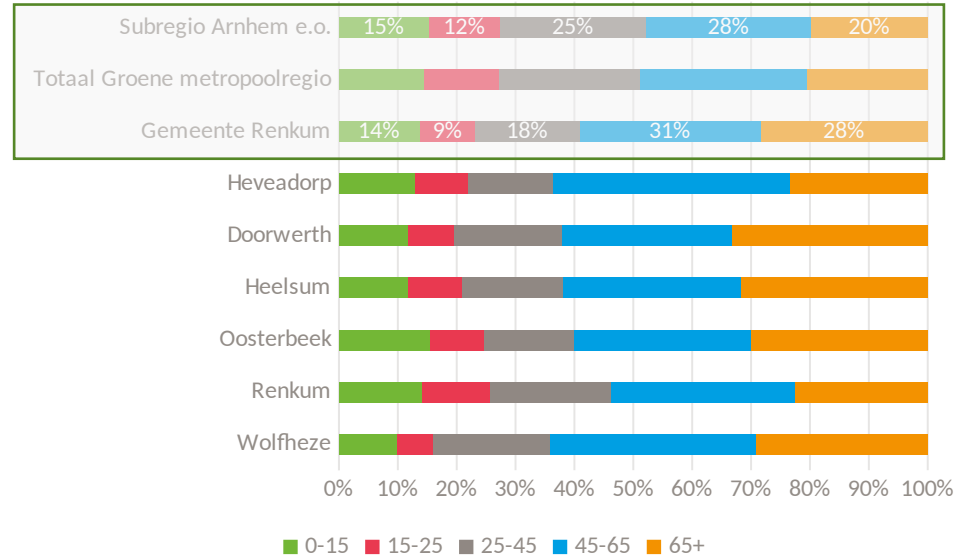


Inhoud: eerste resultaten analyses



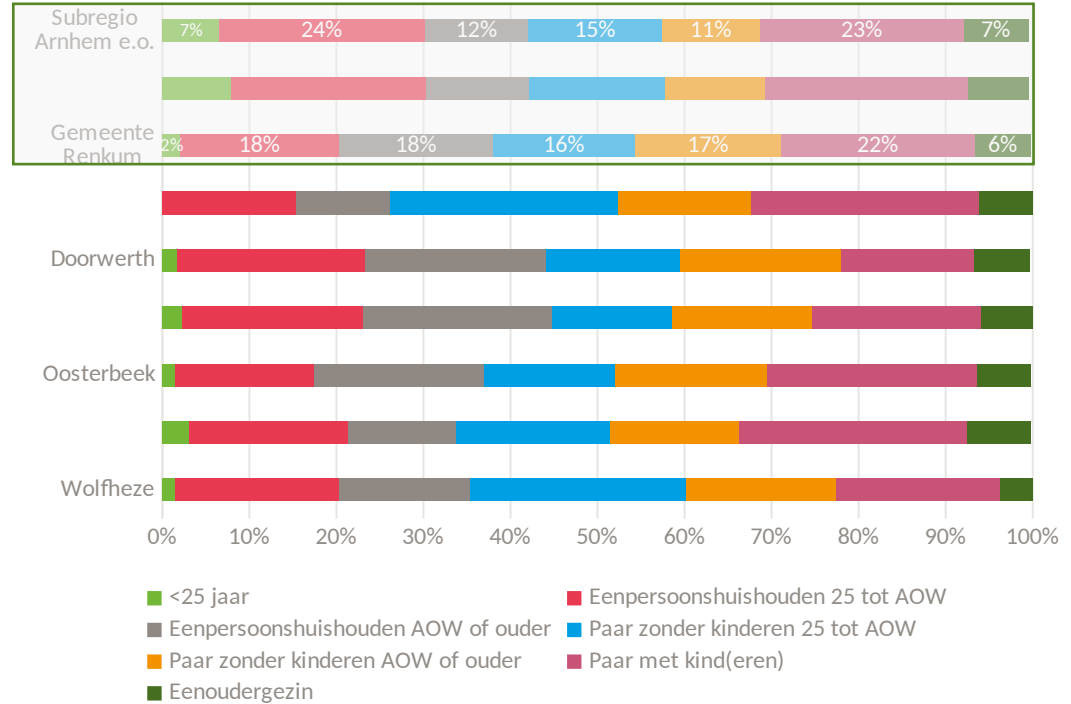
Demografie

- Gemeente Renkum is relatief sterk vergrijsd
- Met name Doorwerth, Heelsum en Oosterbeek
- Kern Renkum minst vergrijsd
- Kernen Renkum en Oosterbeek relatief veel jongeren



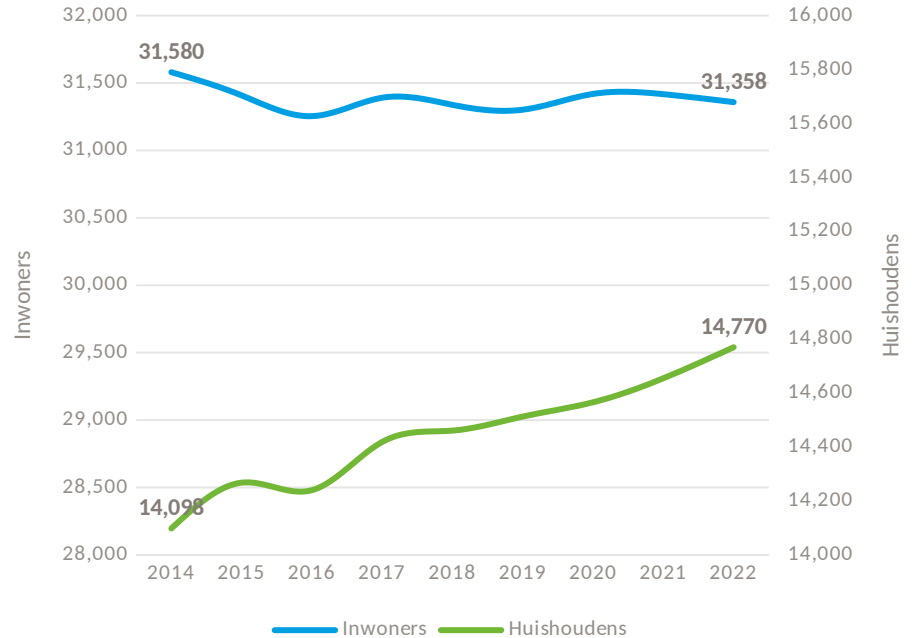
Demografie

- 36% is alleenstaand, 33% huishouden met twee personen, 28% gezin
- Relatief veel alleenstaanden en (oudere) paren
- Kern Renkum: relatief veel gezinnen
- Doorwerth en Heelsum: relatief veel alleenstaande ouderen



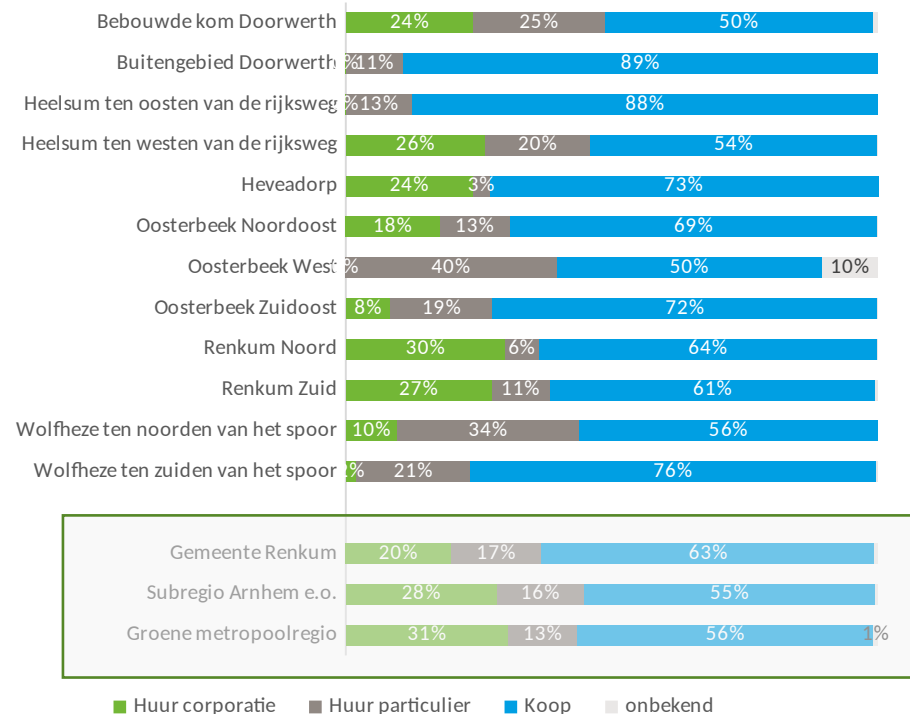
Demografie

- Lichte daling aantal inwoners
- Stijging aantal huishoudens
- Steeds minder personen per woning (veel ouderen)
- Als doorstroming van ouderen wordt bevorderd, kan er optimaler gebruik worden gemaakt van de woningvoorraad



Woningvoorraad

- Relatief weinig corporatiebezit: 20% (versus regio ca 30%)
- Particuliere huur 17% (vergelijkbaar met regio)
- Koop 63%: sterke koopcultuur
- Relatief veel dure koopwoningen:
 - 60% > € 325.000 (regio rond 40%)
 - 18% < € 250.000 (regio rond 30%)



Vraagdruk sociale huur en koop

Druk in sociale huursector neemt toe:

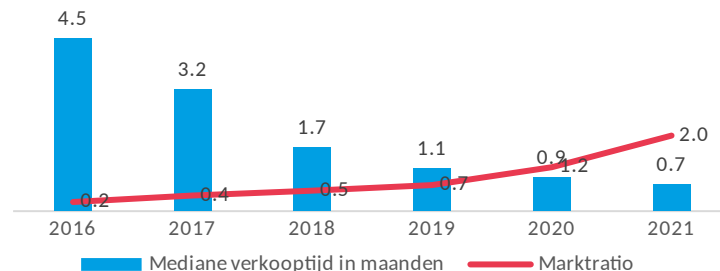
- gemiddeld aantal reacties gestegen van 72 naar 114
- aantal verhuringen neemt af
- slaagkans gedaald van ruim 5% naar 1%

Druk op koopmarkt sterk gestegen:

- Verkooptijd wordt kleiner
- Marktratio stijgt

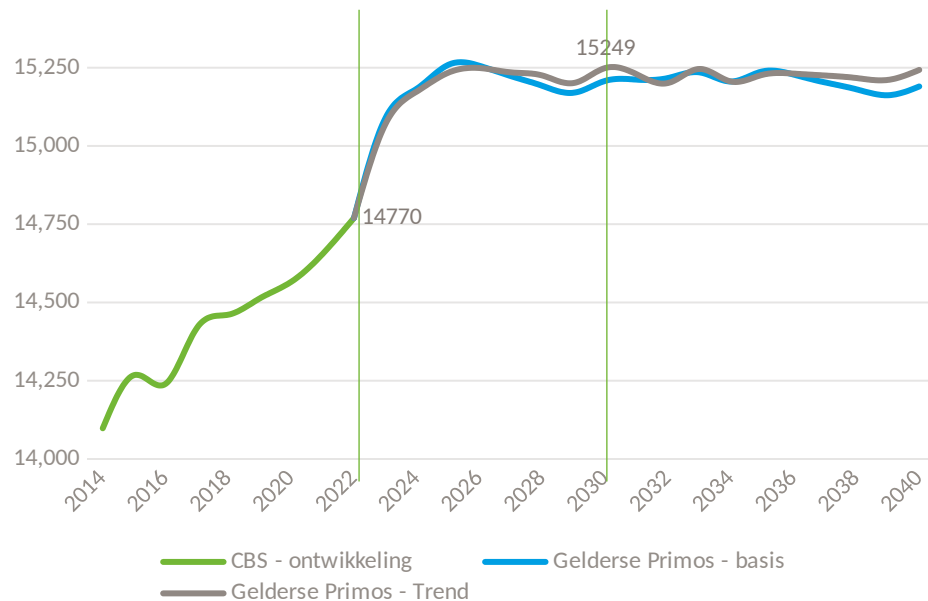
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Gemiddeld aantal reacties per verhuring	72	94	116	159	118	114
Aantal verhuringen	215	161	145	209	170	155
Slaagkans*	5,2%	3,9%	3,0%	3,4%	2,4%	1,0%

*Slaagkans: het aantal geslaagd woningzoekenden in een periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden. Bron: Enserve 2022



Huishoudensontwikkeling

- Groei aantal huishoudens tot 2030 naar 15.250
- Voorspelde huishoudensgroei blijft onzeker door moeilijk voorspelbare factoren
- Aandeel 75+ stijgt, 65-75 stagneert, 55-65 neemt af: einde vergrijzingsgolf aanstaande?

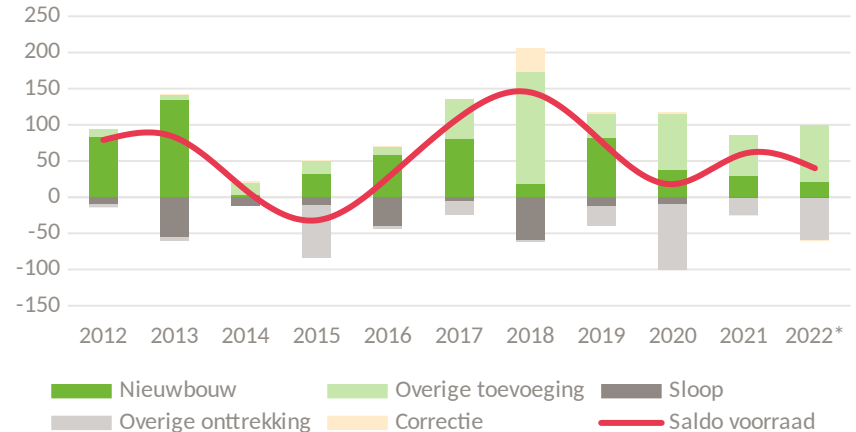


Woningbehoefte

- Totale woningbehoefte: +950 tot 2030:
 - Inlopen woningtekort: circa 510 woningen (3,4%)
 - Huishoudensgroei : +440 huishoudens
- Circa 120 per jaar: verdubbeling groei voorraad ten opzichte van afgelopen 10 jaar nodig

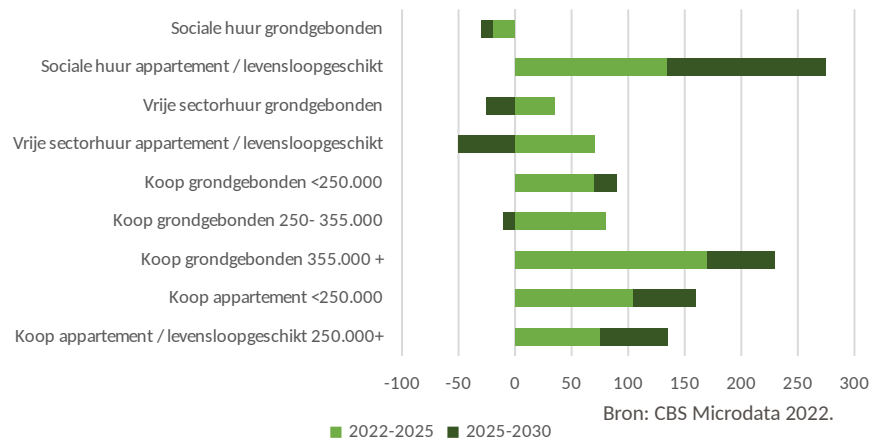
	In te lopen woningtekort	Huishoudensgroei 2022-2030	Huishoudensgroei 2031-2039	Totale woningbehoefte 2022-2030	Totale woningbehoefte 2022-2039
Renkum	510	440	10	950	960

Bron: Gelderse Primos, bewerking Companen



Potentiële vraag en potentieel aanbod tot 2030

- Meer vraag dan aanbod in sociale huur, vrije sectorhuur en koop
- **Sociale huur:** transformatieopgave van grondgebonden woningen naar levensloopgeschikte woningen
- **Vrije huursector** op termijn stabiel
- **Koop** brede vraag:
 - Grondgebonden accent > € 355.000
 - Ook vraag naar goedkopere en betaalbare koop (en weinig aanbod!)



In de grafiek is het saldo van potentieel aanbod (woningen die vrijkomen bij verhuizing, inclusief verlaters van de woningmarkt) en de potentiële vraag (woningen die woningzoekenden willen betrekken, inclusief starters) in beeld gebracht



Potentiële vraag en potentieel aanbod tot 2030

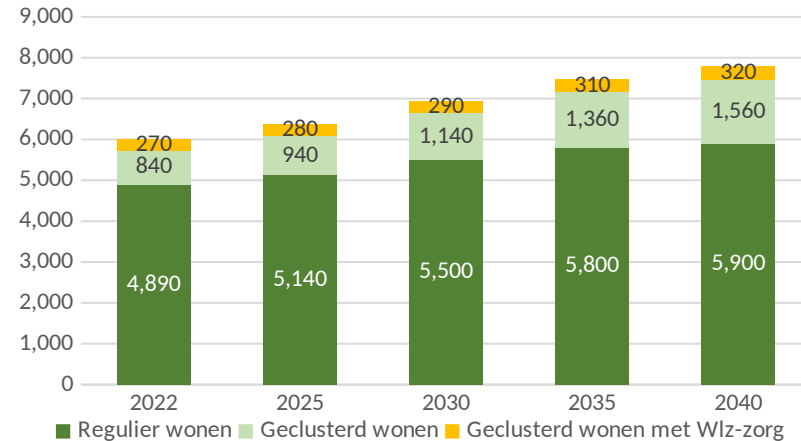
Sociale huur:

- Behoefte aan 170 tot 250 extra woningen
 - Basisscenario sluit beste aan bij huidig tijdsbeeld: 27% van totale woningbehoefte t/m 2030 →
 - Accent op toevoegen van appartementen en levensloopgeschikte woningen
- **Woondeal:** afspraak fair share betaalbare woningen
 - **Wet versterking regie volkshuisvesting:** gemeenten met minder sociale huur dan gemiddeld moeten minimaal 30% van nieuwbouw voor sociale huur te bestemmen



Toekomstige woonbehoefte ouderen

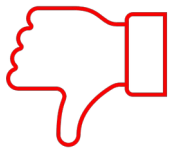
- Stijging vraag geclusterd wonen voor ouderen: van 840 in 2022 naar 1.560 in 2040, vooral in koop
- Aantal ouderen met zorgvraag neemt toe, en vitale ouderen kiezen vaker voor deze woonvorm
- Meeste ouderen blijven in reguliere woning wonen, eventueel met (kleine) aanpassingen



Eerste resultaten inwonerspeiling



- Natuur in de buurt
- Goede bereikbaarheid per auto (mn Doorwerth en Renkum)
- Ik voel me veilig
- Goede voorzieningen (vooral Oosterbeek)



- Te weinig voorzieningen (mn Wolfheze, Renkum en Heelsum)
- Weinig leuke activiteiten
- Slechte bereikbaarheid met OV
- Ver van familie



797 respondenten, waarvan:

- 717 van panel Renkum Spreekt
- 75 via open link
- 5 via papieren vragenlijst

Eerste resultaten inwonerspeiling

- Wil verhuizen binnen 5 jaar: 18%
- Met name jongeren, hoe ouder hoe minder verhuisgeneigd

Vanwege de woning:

- Wil van huur naar koop
- Geen of te kleine tuin
- Woning is te groot

Vanwege woonomgeving:

- Te weinig voorzieningen
- OV
- Overlast buurtbewoners

Vanwege persoonlijke redenen:

- Gezondheid
- Verandering studie/werk
- Trouwen/samenwonen



Eerste resultaten inwonerspeiling

- 60% wil koopwoning (met name 35 – 55 jarigen)
- Ouderen (>65): gemengd koop, huur en geen voorkeur
- Huur: met name tussen € 550 en € 650, maar ook > € 800,-
- Koop:
 - met name tussen 3 en 5 ton
 - > € 6 ton in tussenleeftijd 35 – 55 jarigen
 - Goedkopere koop met name < 35 jaar



Benen op tafel: in gesprek



In gesprek

- Wat roept dit op bij u?
- Welke thema's komen boven drijven?
- Waar moeten we nog meer aan denken bij proces en inhoud?

