

Koersdocument Rhenen

Inleiding

De gemeente wil dat iedereen goed moet kunnen wonen in Rhenen. Ook als zij een dagje ouder worden en/of zorg of ondersteuning nodig hebben. De huidige woonvisie dateert uit 2017 en is in 2021 geactualiseerd. Sindsdien veranderde er veel. De druk op de woningmarkt nam verder toe. Woningprijzen stijgen weer na een dip in 2022-2023. Waar huizenprijzen voor een bestaande woning in 2010 rond de €280.000 lag, was dat in 2023 ongeveer €460.000¹. Een groei van bijna 65%. De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is al meer dan vijf jaar.

Eén van de grondgedachten uit de *Visie op Rhenen 2035* en de *Visie Sociaal 2030 Rhenen* zijn: Iedereen doet mee vanuit eigen vermogen. Daarbij hoort een streven naar voldoende geschikte en betaalbare woningen en voldoende voorzieningen, zorg en ondersteuning om volwaardig onderdeel van de samenleving te kunnen zijn. Dit gaat niet vanzelf en vraagt sturing vanuit de gemeente.

Tegelijkertijd zien we dat het Rijk stappen zet om meer grip te krijgen op het dossier wonen. De toenmalige minister voor Volkshuisvesting (Hugo de Jonge) introduceerde de Nationale woon- en bouwagenda en de daaruit voortvloeiende programma's en wetten. Er moet meer én betaalbaarder gebouwd worden. Het kabinet-Schoof zet dit beleid op hoofdlijnen voort. Regionaal maakte Rhenen afspraken over haar bijdrage aan deze opgave in de Woondeal regio Foodvalley. Daarnaast krijgt wonen en zorg een prominentere plek in het volkshuisvestingsbeleid. Zo krijgt de gemeente meer verantwoordelijkheden rondom het zorgen voor goede huisvesting van verschillende aandachtsgroepen (zie doelgroepen).

Uit een evaluatie van de woonvisie die de gemeente uitvoerde blijkt dat deze in het licht van de recente ontwikkelingen aan actualisatie toe is. Tegelijkertijd wil de gemeente inspelen op de nieuwe eisen die het Rijk stelt met de voorliggende Wet versterking regie op de volkshuisvesting (hierna: wet regie). Dit doet de gemeente in de vorm van een Volkshuisvestingsprogramma. Met de wet regie wordt het woonbeleid overgeheveld van de Woningwet naar de Omgevingswet. Dit betekent dat de huidige woonvisie wordt vervangen door een verplicht Volkshuisvestingsprogramma. Dit programma is een uitwerking van de gemeentelijke omgevingsvisie die het beleid op hoofdlijnen bepaalt. Het programma richt zich op concrete maatregelen. Monitoring wordt een verplicht onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma en kan input opleveren voor het ruimtelijk beleid (waaronder de omgevingsvisie). Dit zorgt ervoor dat het beleid beter aansluit op de realiteit en dat er een doorlopende wisselwerking ontstaat tussen beleid en uitvoering.

¹ Bron: CBS Statline

Voor u ligt het koersdocument. Dit is een eerste stap richting het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma Rhenen. In het koersdocument werken we de opgaven uit waar de gemeente Rhenen de komende jaren voor staat en geven we handen en voeten aan de richting (de koers) die de gemeente in wil slaan om deze opgaven het hoofd te bieden. Het koersdocument wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het uitvoeringsprogramma bevat concrete maatregelen en wordt vastgesteld door het college. Het koersdocument en het uitvoeringsprogramma worden samengevoegd tot het Volkshuisvestingsprogramma Rhenen.

Proces en status van dit document

Rhenen hecht aan een zorgvuldig proces voor het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma. Hierbij volgt de gemeente de onderstaande stappen:

- Stap 0: Evaluatie huidig beleid
- Stap 1: Kernopgaven in beeld
- Stap 2: Stip op de horizon (Koersdocument)
- Stap 3: Uitvoeringsprogramma

De wet hevelt het verplichte woonbeleid over van de Woningwet naar de Omgevingswet. Dit betekent ook dat de woonvisie verandert in een volkshuisvestingsprogramma onder de Omgevingsvisie. Het programma moet een meer praktische insteek hebben en minder visievorming. Dit is immers in de Omgevingsvisie belegd. Ook is het programma niet langer vormvrij. De huidige woonvisie voldoet al aan de meeste van deze eisen². Wat met name mist is het volgende:

- Een beschrijving en samenstelling van de huidige gemeentelijke woningvoorraad.
- Een beschrijving van de woonbehoefte en beleid voor aandachtsgroepen.
- Beleid rondom verbeteren van leefbaarheid, sociale samenhang, kwaliteit openbare ruimte en bereikbaarheid.

In stap één en twee zijn voorbereidingen getroffen om het traject goed te starten. In stap nul verzamelden we documenten over het huidig beleid en voerden we gesprekken met ambtenaren en enkele ketenpartners om een beeld te krijgen van de impact van het beleid de afgelopen jaren. De resultaten vatten we samen in een evaluatienotitie (zie bijlage 1). In stap twee maakten we een schets van de kernopgaven op basis van onderzoeken uitgevoerd in de regio Foodvalley (bijlage 2). Dit vulden we aan met gesprekken met stakeholders en werkten we uit in dit koersdocument. Hierin maken we op hoofdlijnen de belangrijkste keuzes voor de komende jaren. Deze notitie vormt de basis voor het vervolg waarbij we het programma verder uitwerken. In bijlage 3 zijn alle processtappen in verder detail opgenomen.

Doelgroepen

Met het Volkshuisvestingsprogramma geeft de gemeente Rhenen invulling aan de woonopgaven. In de Omgevingsvisie streeft de gemeente naar een samenleving die klaar staat voor elkaar. Daarbij zien we dat enkele doelgroepen meer dan evenredig last hebben van de krapte op de woningmarkt en maar moeilijk een plek kunnen vinden. Denk bijvoorbeeld aan starters of jonge stellen zonder kinderen.

² Zie bijlage 2

Daarnaast zijn er mensen die vanwege een zorg- of ondersteuningsvraag een specifieke woonvraag hebben. Met de wet regie speelt het Rijk hierop in. Het Rijk heeft bepaald dat gemeenten ten minste de volgende “aandachtsgroepen” moeten opnemen in het Volkshuisvestingsprogramma. Dit gaat om:

- Ouderen (65+)
- Mantelzorgers/ontvangers;
- Mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking en/of psychische kwetsbaarheid;
- Uitstromers uit Beschermd wonen, Maatschappelijke opvang of Jeugdzorg met verblijf;
- Daklozen/dreigend daklozen;
- Mensen die een beroep kunnen doen op een urgentieverklaring voor een sociale huurwoning. De Wet Regie benoemt een aantal groepen die verplicht in aanmerking komen voor een urgentie, zoals uitstromers uit vrouwenopvang (na huiselijk geweld), slachtoffers mensenhandel, ex-gedetineerden en stoppende sekswerkers;
- Arbeidsmigranten;
- Studenten;
- Woonwagenbewoners;

Tot slot is er de doelgroep statushouders/vluchtelingen/ontheemden. Deze groep maakt officieel geen onderdeel uit van de wet regie. Voor deze groepen hebben gemeenten wel een landelijke taakstelling (voor ontheemden een inspanningsverplichting) om te zorgen voor goede huisvesting.

“Samen bouwen aan wonen met welzijn en zorg” en “Versnelde woonopgave”

Parallel aan de actualisatie van de woonvisie lopen de trajecten *Samen bouwen aan wonen met welzijn en zorg* en het project *Versnelde woonopgave*.

Samen bouwen aan wonen met welzijn en zorg

Doel van het traject is de woonzorgopgave rondom wonen, welzijn en zorg voor ouderen te vertalen naar een concreet handelingsperspectief. Dit handelingsperspectief richt zich op samenwerking en de realisatie van voldoende variatie in het woningaanbod voor ouderen. Waaronder geclusterde woonvormen, 24-uurszorg thuis en zorgzame buurten waar mensen naar elkaar omkijken. In het Volkshuisvestingsprogramma bouwen we voort op het lopende proces waarbij we nauw samenwerken met de woningcorporatie Rhenam, zorg- en welzijnsorganisaties en andere betrokken partijen. Tegelijkertijd verbreden we de focus naar andere kwetsbare groepen, zodat beide trajecten elkaar versterken. Door deze aanpak voorkomen we dubbel werk, en kan de gemeente sneller overgaan tot de uitvoering.

Versnelde Woonopgave en flexwoningen

In 2022 is gestart met een onderzoek naar de mogelijkheden voor het realiseren van flexwoningen. Om versneld en aanvullend op de geplande woningbouwopgave voor permanente woningen, betaalbare woningen toe te voegen in gemeente Rhenen. In februari 2025 zijn er in dit kader 15 tijdelijke woningen gerealiseerd op een locatie aan de Binnenweg in Rhenen, bedoeld voor de sociale huur en opvang van Oekraïense ontheemden.

In maart 2025 heeft de gemeenteraad alle raadsvoorstellen voor meer flexwoningen ten behoeve van sociale huur, statushouders en/of Oekraïense ontheemden afgewezen en is besloten om het onderzoek naar de flexwoningen vervolgens af te sluiten. Hiermee is het instrument flexwoningen, ofwel verplaatsbare woningen realiseren op tijdelijke locaties om daarmee de betaalbare woningbouwopgave in Rhenen te bedienen, komen te vervallen. Oplossingen zullen zich moeten

richten op het toevoegen van betaalbare woningbouw met behulp van permanente bestemmingswijzigingen.

Leeswijzer: Opbouw van het document

De notitie is opgedeeld in twee delen. In het eerste deel beschrijven we de context en opgaven. Dit doen we aan de hand van de eisen voor het volkshuisvestingsprogramma uit de wet regie. In het tweede deel werken we op hoofdlijnen uit welke opgaven we met prioriteit oppakken en welke accenten de gemeente hierin legt.

1 Wat zien we

1.1 Veranderende beleidscontext

Nationaal, regionaal en lokaal veranderde er veel de sinds het vaststellen van de woonvisie *Kiezen voor Rhenen* (2017) en de actualisatie uit 2021. Ook doet de gemeente al veel. Het Volkshuisvestingsprogramma komt dus niet tot stand in een vacuüm. Het bouwt verder op de inzet van de afgelopen jaren en integreert de recente ontwikkelingen. Hieronder beschrijven we enkele van de belangrijkste ontwikkelingen en opgaven die we meenamen bij het opstellen van de koers.

Landelijke beleid

Het kabinet Rutte IV had ambitieuze plannen op het gebied van woningbouw. Op nationaal niveau was het speelveld volop in beweging. Zowel voor wonen als wonen met zorg. In 2022-2023 lanceerde minister Hugo de Jonge de Nationale woon- en bouwagenda en bijbehorende programma's. De nieuwe minister Mona Keijzer zet dit beleid in grote lijnen voort. Bij het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma zien we de onderstaande documenten als kaderstellend:

- De Nationale woon- en bouwagenda inclusief alle onderliggende programma's
 - Waaronder het programma een thuis voor iedereen en het programma Wonen, en zorg voor ouderen;
- De voorliggende wet regie
- Het Integraal zorgakkoord (IZA)
- Het Gezond en actief leven akkoord (GALA)
- Nationaal actieplan dakloosheid: Eerst een thuis
- Het akkoord Wonen en ondersteuning voor ouderen (WOZO)

Voor een gedetailleerdere beschrijving van deze documenten en hun impact op de context van Rhenen verwijzen we naar bijlage 1: de evaluatienotitie.

Regionale afspraken en beleid

Ook binnen de Foodvalley werden er verschillende afspraken en beleid gemaakt die kaderstellend zijn voor het Volkshuisvestingsprogramma. Dit gaat om:

- Woondeal regio Foodvalley, inclusief het afsprakenkader ouderenhuisvesting regio Foodvalley. In februari 2025 heeft de regio de geactualiseerde Woondeal vastgesteld.
- Regioplan vitale Gelderse vallei
- Regiovisie Beschermd wonen en Beschermd thuis
- Het afsprakenkader ouderenhuisvesting als onderdeel van de herijking van de Woondeal

Voor een gedetailleerdere beschrijving van deze documenten en hun impact op de context van Rhenen verwijzen we naar bijlage 1: de evaluatienotitie.

Lokaal beleid

Niet alleen nationaal en regionaal veranderde er veel. Ook lokaal stond Rhenen niet stil. In het Bestuursprogramma legde het college tot 2026 de richting voor de komende jaren op hoofdlijnen vast. Ook kwam er een nieuwe visie op het sociaal domein (Visie Sociaal Rhenen) en stelde de gemeente een transitievisie warmte evenals een routekaart voor de energietransitie op. Tot slot is het “Richtinggevend kader geclusterde woonvormen en 24-uurszorg” aangenomen en zijn locaties aangewezen voor het realiseren van geclusterde woonvormen in de kernen Rhenen, Elst en Achterberg. Ook deze documenten zijn kaderstellend voor het Volkshuisvestingsprogramma.

Tot slot kwamen enkele aandachtspunten naar voren tijdens de gevoerde gesprekken. Dit zijn:

- De huidige woonvisie en het woonbeleid is onvoldoende bekend binnen de gemeentelijke organisatie
- Verschillende regionale afspraken zijn nog onvoldoende geborgd in de woonvisie en toetsingskaders
- Er is nog onvoldoende aandacht voor de onderstaande thema's in de huidige woonvisie:
 - Huisvesting en ondersteuning van (nieuwe) aandachtsgroepen
 - Preventie en sociale cohesie
 - Duurzaamheid
 - Klimaatadaptatie

1.2 Belangrijkste opgaven voor de komende jaren

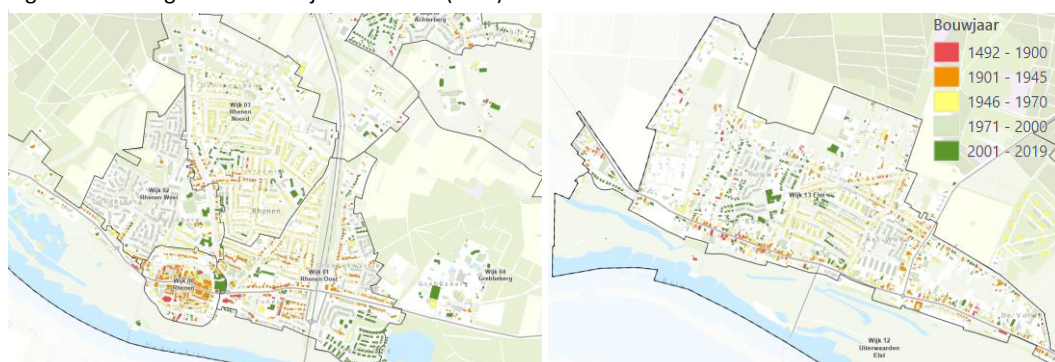
In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de belangrijkste opgaven op het gebied van wonen in Rhenen. Dit doen we door een beschrijving te geven van de omvang en samenstelling van de huidige woningvoorraad, de actuele en verwachte woonbehoefte en de woonbehoefte voor aandachtsgroepen en ouderen.

Opgaven in de bestaande woningvoorraad

Veel grondgebonden koopwoningen gebouwd tussen 1945-1970

Er staan 8.404 woningen in de gemeente. De meeste woningen staan in Rhenen, gevolgd door Elst en Achterberg. De woningvoorraden in alle kernen lijken sterk op elkaar. We zien veelal grondgebonden koopwoningen in alle kernen (ongeveer 60% van alle woningen). Wel zien we grote verschillen tussen de bouwperioden. In Rhenen (kern) en Elst zien we een oude kern of dorpslint omringt door verschillende uitbreidingen veelal uit de jaren 1945-1980. Denk aan Rhenen Noord, Rhenen West of de oostkant van Elst. In Achterberg is de woningvoorraad juist relatief jong. Hier staan veel woningen gebouwd na 2000.

Figuur 1: Woningen naar bouwjaar - Rhenen (kern) en Elst



Bron: BAG

Het aandeel sociale huur in de woningvoorraad is hoger dan in de rest van de regio Foodvalley. Toch is dit nog minder dan 30% van de woningvoorraad en zien we relatief grote tekorten in dit segment. Ongeveer 40% van de huishoudens heeft een inkomen dat valt onder de corporatiedoelgroep. Ook Rhenam gaf tijdens bijeenkomsten aan dat de druk op dit segment hoog is.

Tabel 1: Woningvoorraad: Totalen naar type en marktsegment

Eigendom	Woningtype	% Rhenen	% regio Foodvalley
Koop	Eengezins	60%	58%
	Meergezins	7%	9%
	Totaal	67%	67%
Vrije sector huur	Eengezins	3%	3%
	Meergezins	1%	3%
	Totaal	4%	6%
Sociale huur	Eengezins	17%	11%
	Meergezins	11%	15%
	Totaal	28%	26%

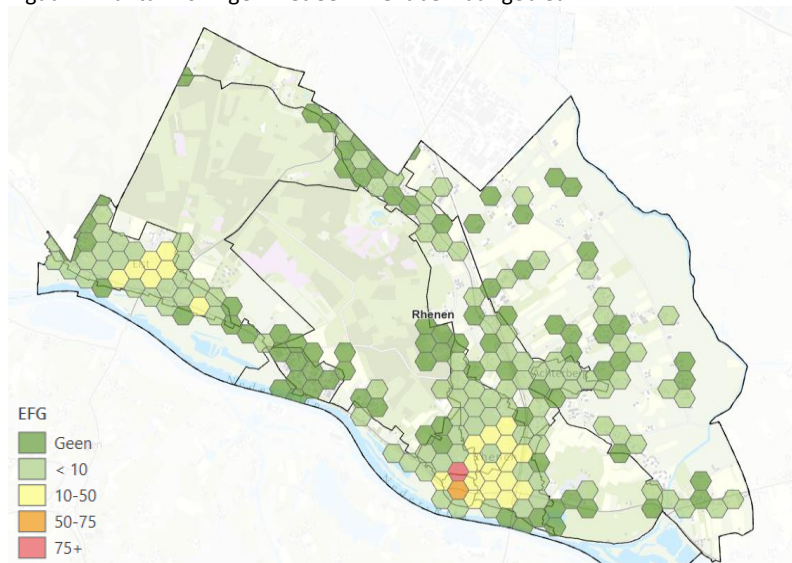
Bron: CBS

Onderhoud en verduurzaming; Met name in het oudere deel van de voorraad

Met name in de woningen gebouwd voor 1980 is in de komende jaren wellicht onderhoud nodig. Een goede graadmeter is het aantal woningen met een energielabel van D of lager. In 2024 ging dit om ongeveer 25% van de woningvoorraad. Juist in gebieden met een woningvoorraad gebouwd

voor 1970 zien we ook veel lagere energielabels. Bij deze woningen is naast verduurzaming ook op termijn mogelijk onderhoud nodig om te zorgen dat ze in goede staat blijven.

Figuur 2: Aantal woningen met een EFG label naar gebied



Bron: VRO

Rhenam is al druk bezig met het verduurzamen van hun bezit en geeft aan op koers te liggen om alle E, F of G labels voor 2030 uit te faseren. De opgave ligt dus vooral in de particuliere voorraad. Makelaars nuanceren dit beeld. Zij zien dat veel mensen die hun woning verduurzamen geen nieuw label aanvragen. Dit is namelijk duur. De particuliere voorraad staat er mogelijk dus beter voor. Het inzetten op het verbeteren van de bestaande woningvoorraad biedt koppelkansen. Ruime gezinswoningen, gebouwd in de periode tussen 1965 en 1980, bieden goede mogelijkheden voor splitsing of aanpassing ten behoeve van woningdelen. Dit komt door hun praktische indeling, vergelijkbare plattegronden en het gebruik van bouwmaterialen die zich goed lenen voor aanpassingen. Dankzij deze eigenschappen kunnen oplossingen relatief eenvoudig worden opgeschaald. In Rhenen staat een aanzienlijk aantal van dit type woningen. Dit biedt kansen om de bestaande woningvoorraad beter te benutten.

Leefbaarheid staat er goed voor

Op basis van cijfermatige bronnen (zoals de Leefbaarometer) staat de leefbaarheid in Rhenen er uitstekend voor. Markt, zorg- en welzijnspartijen bevestigen dit beeld. Bijna alle gebieden scoren ruim voldoende tot goed. Wel zijn er enkele plekken met aandachtspunten in Rhenen (kern) en Elst. In Rhenen Noord zien we een mindere sociale cohesie. In het oostelijk deel van Elst zien we vooral dat er relatief weinig voorzieningen zijn (supermarkt, ontmoetingsruimte etc.). Dit vraagt mogelijk aandacht bij de huisvesting van specifieke doelgroepen. Daarnaast zien we in enkele delen versterking in de wijk wat leidt tot gevoeligheid voor hittestress. Dit gaat in Rhenen om de Binnenstad, Nieuwe Veenendaalseweg/Groeneweg en de Bruine Eng/Rhenen Hoog. En in Elst om de Tabaksweg Larekamp.

Belangrijkste opgaven:

Op basis van het bovenstaande zien we op het thema bestaande voorraad en leefbaarheid de volgende opgaven:

- Zorgen dat woningen gebouwd tussen 1945-1970 in goede staat blijven
- Werken aan duurzaamheid van de woningvoorraad, met name in:
 - Centrum Rhenen (Kern)
 - Centrum Elst
- Mogelijk in enkele delen van de gemeente werken aan het op niveau houden van de vitaliteit en leefbaarheid.
- Zorgen voor toekomstbestendige, klimaatadaptieve buurten. Met name in:
 - Rhenen: De Binnenstad
 - Rhenen: Nieuwe Veenendaalseweg/Groeneweg
 - Rhenen: Bruine Eng/Rhenen Hoog
 - Elst: Tabaksweg/Larekamp

Actuele en verwachte woonbehoefte

Rhenen werkt hard aan het toevoegen van woningen

Doel uit de woonvisie (2017) was om 50 woningen per jaar toe te voegen. Dit is gelukt. Gemiddeld voegde de gemeente ongeveer 55 woningen per jaar toe. In 2021 stelde de gemeente de doelen bij naar 85-90 woningen per jaar; vanuit het woningbehoefteonderzoek regio Foodvalley (2024) en de geactualiseerde Woondeal regio Foodvalley (februari 2025) kan dit oplopen tot 100-110 woningen per jaar. Deze doelen worden voorlopig nog niet gehaald. Deels komt dit door hogere sloopaantallen dan verwacht. Ook werden minder woningen toegevoegd vanuit de bestaande voorraad. Belangrijkste reden is de nieuwbouwproductie die na 2021 sterk terugliep. Dit kwam vooral doordat bouwprojecten vertraging opliepen. We zien met name een dip in de coronajaren. Daarnaast ontloopt Rhenen ook de landelijke trends niet. Denk aan gestegen rentes, stijgende bouwkosten en tekort aan arbeidskrachten. Hierdoor zien we met name na 2022 een terugval in de nieuwbouw productie. Projectleiders en marktpartijen geven aan dat om het tij te keren het belangrijk is dat er enkele grotere nieuwbouwprojecten zijn waar in fases gebouwd wordt. Zo kan een stabiele jaarlijkse productie ontstaan. Dit doet de gemeente deels al in de plannen rond Achterberg Zuid en West. Ook moet de Randenstudie enkele nieuwe locaties opleveren die de productie richting de toekomst kan garanderen.

Tabel 2: Toevoegingen woningvoorraad naar jaar en type toevoeging

Jaar	# Nieuwbouw	# Toevoeging overig		Sloop/ onttrekkingen	Saldo
		Totaal	Waarvan splitsen/ transformatie		
2018	111	18	5	33	96
2019	80	13	10	3	90
2020	60	14	10	13	61
2021	30	10	5	30	10
2022	70	10	0	15	65
2023	41	8	0	13	36
2024 (voorlopig)	24	10	Onb	11	22
Totaal (gemiddeld)	416 (59 per jaar)	83 (12 per jaar)	30 (5 per jaar)	118 (17 per jaar)	380 (55 per jaar)

Bron: CBS Statline

Vraag naar woningen blijft ook de komende jaren groeien

In 2024 voerde de regio Foodvalley een woningmarktonderzoek uit³. Dit is gedaan aan de hand van 3 scenario's. Dit zijn:

1. Verstedelijkingsstrategie: eerder zijn in de regio Foodvalley afspraken gemaakt over nieuwbouw via de verstedelijkingsstrategie. De hierin genoemde netto uitbreidingsaantallen vormen de basis voor het eerste scenario. Deze uitbreidingsaantallen liggen lager doordat rekening is gehouden met minder instroom vanuit migratie.
2. Landelijke methodiek: de basismethodiek die landelijk wordt gehanteerd om de woningbouwopgave te berekenen bestaat uit een combinatie van de meest recente huishoudensprognose van ABF (Primos2023) en het inlopen van het huidige woningtekort tot 2%. Dit is gehanteerd in het tweede scenario.
3. Wens provincie: de provincie heeft recent met een memo de regio's gevraagd om na te denken over de toevoeging van extra nieuwbouwwoningen bovenop de prognoses. Dit om met name invulling te kunnen geven aan extra migratie vanuit de Randstad die vanuit meerdere maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk is. Deze nieuwbouwopgave ligt daarmee dus hoger dan in het basisscenario.

Op basis van deze drie scenario's zien we dat de woningvoorraad met ongeveer 550-1.150 woningen moet groeien tot en met 2035 om in de behoefte te voorzien. Dit gaat om 50-100 woningen per jaar. Als we kijken naar de eerste twee scenario's zien we met name groei in het aandeel alleenstaanden en stellen zonder kinderen. Enkel als wordt ingezet op het aantrekken van bovenregionale groei zal het aantal gezinnen flink gaan toenemen. In alle scenario's neemt het aantal alleenstaanden van 75 jaar of ouder snel toe. Dit is een direct gevolg van de doorzettende vergrijzing. Kijkend naar de huidige woningvoorraad is deze hier nog niet op voorbereid. De woningvoorraad bestaat vooral uit grondgebonden gezinswoningen en bevat maar weinig geschikte (nultreden of vergelijkbaar; 22%) of geschikt te maken (31%) woningen.

Tabel 3: Verwachte groei woonbehoefte Rhenen naar type huishouden 2025-2035

Doelgroepen	Scenario 1: Verstedelijkings- strategie	Scenario 2: Landelijke methodiek	Scenario 3: Wens provincie
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	+140	+205	+285
Gezinnen	+50	+145	+250
Alleenstaanden en stellen 35-55 jaar	+50	+95	+145
Alleenstaanden en stellen 55-75 jaar	+25	+85	+145
Alleenstaanden en stellen 75 jaar en ouder	+285	+300	+310
Overig	-4	-5	-5
Totaal	+550	+820	+1.135

Bron: Woningbehoefteonderzoek regio Foodvalley

Lokaal vooral behoefte aan betaalbare woningen in zowel het koop als het huursegment

Het woningmarktonderzoek schetst ook een beeld van de kwalitatieve vraag. Hierbij hanteert het onderzoek een doorstroombethodiek waarin gekeken wordt naar een ideale samenstelling van de totale woningvoorraad. We zien dat in alle drie de scenario's richting 2035 een grote vraag naar nultredenwoningen ontstaat, mede als gevolg van de vergrijzing. Als wordt ingezet op

³ Woningbehoefteonderzoek regio Foodvalley 2024

bovenregionale groei is er ook een toenemende behoefte aan grondgebonden gezinswoningen. Als we inzoomen op de lokale behoefte (scenario's één en twee) zien we juist vraag naar betaalbare woningen in het huursegment (zowel sociale huur als middenhuur) en minder in het koopsegment. Dit komt omdat (betaalbare) grondgebonden koopwoningen al veel in de gemeente aanwezig zijn. De gedachte is dat het toevoegen van betaalbare huurwoningen leidt tot extra verhuisbewegingen die de bestaande (betaalbare) grondgebonden woningen vrijspelen. Makelaars en ontwikkelaars nuanceren dit beeld. Zij zien juist lokaal veel behoefte aan met name betaalbare koopwoningen onder starters en jonge gezinnen. Ook vragen zij zich af of het bouwen voor ouderen ook daadwerkelijk leidt tot doorstroming. Dit vraagt meer dan enkel het toevoegen van woningen.

Tabel 4: Woningbouwbehoefte (kwalitatief)

		Scenario 1: Verstedelijkings- strategie	Scenario 2: Landelijke methodiek	Scenario 3: Wens provincie	
Prijs- segment	Sociale huur	+++	+++	++++	- = Geen tot weinig behoefte aan uitbreiding van de voorraad (uitgaande van doorstroom) + = 1-100 woningen ++ = 101-200 woningen +++ = 201-500 woningen ++++ = 500+ woningen
	Middenhuur	++	++	++	
	Dure huur	+	+	+	
	Betaalbare koop (tot €405.000)	-	+	++	
	Dure koop (vanaf €405.000)	-	+	++	
Type	Grondgebonden	-	+	+++	
	Appartement zonder lift	++	++	++	
	Nultreden	++++	++++	++++	
Totaal		+550	+820	+1.135	

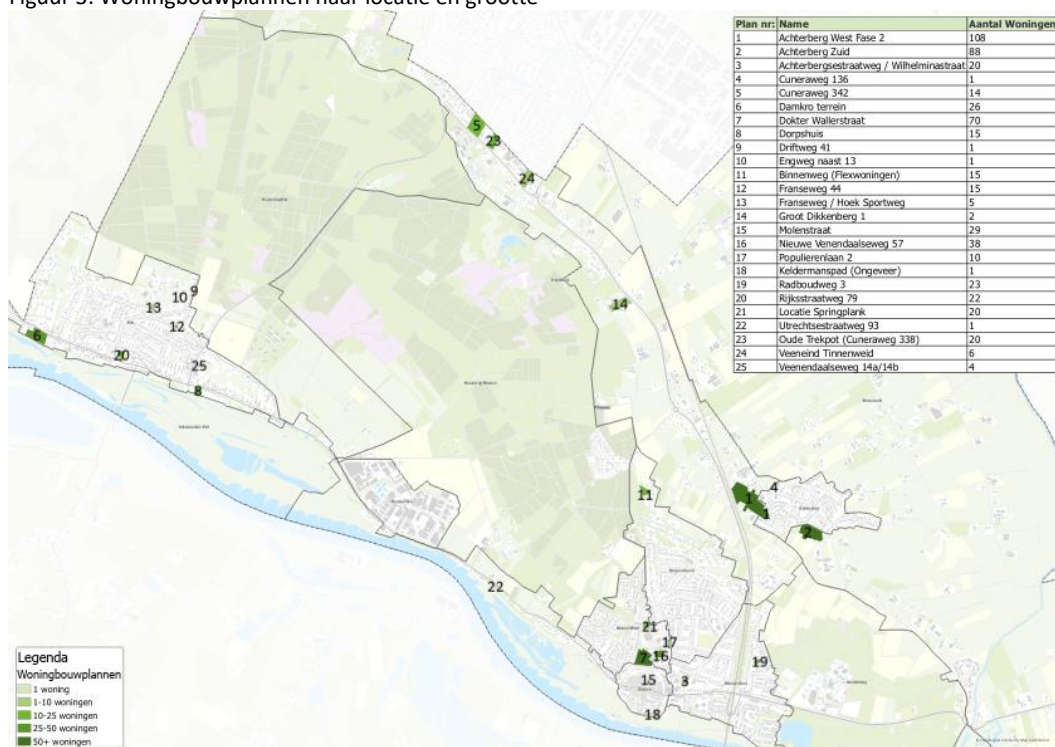
Bron: Woningbehoefteonderzoek regio Foodvalley

Onvoldoende plancapaciteit om in de behoefte te voorzien

Kijkend naar de plancapaciteit zijn er onvoldoende planlocaties om in de groeiende behoefte te blijven voorzien. Momenteel zijn er plannen voor 555 woningen. Ook heeft de gemeente geen woningbouwplannen na 2027. Uitgaande van ongeveer 30% planuitval of vertraging⁴, zijn 388 woningen ($555 * 0,7$) al onvoldoende om aan de groeiende behoefte in scenario 1 (+ 550) te voldoen. Bij inzet op scenario 1, zal er sprake zijn van verdringing: er wordt namelijk geen rekening gehouden met het inlopen van het huidige woningtekort. Stakeholders en de gemeente hebben aangegeven verdringing te willen voorkomen. Er is dus extra ruimte voor woningbouw nodig om aan de behoefte te voldoen. Als de gemeente inzet op scenario 2 (+ 820) of 3 (+ 1.135) zal nog meer extra ruimte voor woningbouw nodig zijn. Marktpartijen en Rhenam bevestigen dit beeld. In de geactualiseerde Woondeal (februari 2025) is afgesproken dat Rhenen zich inzet om tot en met 2034 1.110 woningen te realiseren (bruto); dit komt overeen met de aantallen in scenario 3.

⁴ Landelijk wordt er bij woningbouw van uitgegaan dat een plancapaciteit van ongeveer 30% boven de behoefte (130% plancapaciteit tov de behoefte) nodig is om planuitval en vertraging op te kunnen vangen.

Figuur 3: Woningbouwplannen naar locatie en grootte



Bron: Gemeente Rhenen

Relatief veel dure plannen in de plancapaciteit

Kwalitatief zien we in de plancapaciteit nog veel grondgebonden koopwoningen in de duurdere segmenten (>€405.000). Ook het aandeel sociale- en middenhuur blijft achter. De gemeente stuurt de afgelopen jaren actiever op het aandeel sociale huur. Nieuwere plannen voldoen bijvoorbeeld al wel aan de regionale afspraak om te sturen op 30% sociale huur bij nieuwbouw.

De gemeente kiest ervoor om een aparte prijsgrens te hanteren van goedkope koopwoningen (<€308.439, prijspeil 2025). De vraag naar dit segment is groot, omdat met name veel koopstarters (mensen die voor het eerst kopen en dus geen overwaarde meebrengen uit een eerdere woning) niet in staat zijn om vier ton gefinancierd te krijgen met hun inkomen. Omdat het met het oog op de huidige bouwkosten lastiger is om woningen te ontwikkelen onder de € 308.000, zal het hier gaan om soberdere woonconcepten (kleiner, rug aan rug, etc.) en vraagt dit concessies van de gemeente (denk aan een lagere parkeernorm, een lagere grondprijs, minder prijsverhogende eisen). Ook is het voor de haalbaarheid van plannen in dit prijssegment van belang dat het gaat om plannen met minimaal enige omvang (bijvoorbeeld 20 woningen).

Daarnaast blijft middenhuur maar moeilijk van de grond komen. Projectleiders en ontwikkelaars geven aan dat de aantallen middenhuur in plannen te klein zijn voor grotere investeerders (institutionele beleggers zoals pensioenfondsen) om op in te stappen. Rhenam geeft aan dat wet- en regelgeving rondom de financiering van woningbouw buiten het sociale huursegment het moeilijk maakt voor een kleinere corporatie om hier een betekenisvolle rol te spelen. Voor kleinere verhuurende partijen werkt de nieuwe Wet betaalbare huur als een belemmering, al moet het effect hiervan niet worden overdreven. Professionele investeerders als pensioenfondsen zien zeker kansen in dit segment, mits het gaat om projecten van enige omvang (bijvoorbeeld 20 woningen). Gezien de vraag is het belangrijk dat dit middenhuursegment meer volume krijgt, maar dit zal niet

vanzelf ontstaan, dit vraagt een actievere regie vanuit de gemeente. Onderdeel van die actieve regie kan zijn een flexibele uitruil van segmenten, bijvoorbeeld het toevoegen van middeldure huur vanuit de bestaande voorraad sociale huurwoningen in ruil voor extra bouw van nieuwe sociale huurwoningen.

Programmatisch werken

Veel plannen zijn officieel nog zacht (ongeveer 80%)⁵. Dit geeft theoretisch nog ruimte om bij te sturen binnen de bestaande plancapaciteit. Projectleiders van de gemeente geven aan dat deze ruimte zeer beperkt is. Ook onder veel zachte plannen liggen al vaak bindende afspraken. De komende jaren ligt er dus een opgave om de plancapaciteit niet alleen uit te breiden maar ook om deze beter in lijn te brengen met de behoefte. Dit vraagt mogelijk ook het afschalen van enkele bestaande plannen die niet meer passen bij de behoefte.

Om dit te kunnen bereiken zal de gemeente op een andere manier moeten gaan werken: meer programmatisch, sturend op het totaal van alle plannen, en minder projectmatig per woningbouwproject. Het wordt immers des te belangrijker om te bewaken dat het totaal van alle projecten samen een gewenste mix van woningen oplevert. Binnen de gemeente zal deze programmatische regierol expliciet belegd moeten worden. Dit heeft een behoorlijke impact op de interne organisatie en betekent een andere manier van werken. Daarbij wordt gedegen monitoring belangrijker, zodat er kortcyclischer gestuurd kan worden op actuele cijfers. De betekenis van deze wijziging in werken wordt in het uitvoeringsprogramma nader uitgewerkt.

Belangrijkste opgaven

Op basis van het bovenstaande zien we op de thema's bestaande voorraad en leefbaarheid⁶ de volgende opgaven:

- De plancapaciteit in lijn brengen met het groeiscenario.
 - Zoeken naar aanvullende plannen op basis van een 130% plancapaciteit
 - Bestaande woningvoorraad beter benutten (splitsen, woningdelen, optoppen, etc.)
- Zorgen voor meer nultredenwoningen in het woningbouwprogramma in lijn met het Regionale afsprakenkader ouderenhuisvesting regio Foodvalley.
- Zorgen voor meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma. Dit gaat naast 30% sociale huur om 36% middelduur: die laatste categorie bestaat uit 15% middeldure huur/goedkope koop en 21% betaalbare koop.
- Mogelijk enkele plannen afschalen die niet meer voldoen aan de veranderende behoefte.

Een groeiende vraag naar wonen met zorg- en ondersteuning voor ouderen

Het aantal ouderen in Rhenen neemt snel toe. Tussen nu en 2040 groeit het aantal mensen ouder dan 65 jaar met 32%. Het aantal 85+'ers zal in die periode nog harder groeien (+60% tot 2040). Dit heeft tot gevolg dat het aantal ouderen dat zorg nodig heeft groeit. Bijvoorbeeld doordat zij last krijgen van fysieke beperkingen of dementie.

Invullen randvoorwaarden langer zelfstandig wonen

Zorgen dat iedereen prettig oud kan worden in Rhenen vraagt om het invullen van de opgaven die voortkomen uit de vergrijzing. Dit betekent niet alleen zorgen voor een divers woningaanbod, maar

⁵ Zachte plannen zijn plannen zonder vastgesteld omgevingsplan of onherroepelijk programma

⁶ Leefbaarheid gaat niet alleen over de fysieke omgeving, maar ook over sociale cohesie, toegankelijkheid en voorzieningen die aansluiten bij de behoeften van specifieke groepen.

juist het versterken van gemeenschappen waarin mensen naar elkaar omzien. Dit bevordert de sociale cohesie en vermindert de toenemende druk op de zorg. Daarbij is het van belang dat er een goede mix van huishoudens en leeftijden in wijken en buurten. Daarnaast is het belangrijk om te werken aan brede ontmoeting in samenwerking met welzijn. Ook vraagt dit passende en toegankelijke voorzieningen zoals goede mantelzorgondersteuning, een aantrekkelijke dementievriendelijke woonomgeving en goede ondersteuning voor mensen die dit nodig hebben. In de *Visie Sociaal Rhenen* zet de gemeente de lijnen uit voor het creëren van deze sterke sociale basis. Daarnaast geven stakeholders aan dat beschikbaarheid van zorg, preventie, toegang tot een huisarts, openbaar vervoer en brede ontmoeting van groot belang zijn. Preventie is cruciaal voor het zelfstandig wonen van ouderen en bepaalde aandachtsgroepen, omdat het helpt om problemen vroegtijdig te signaleren en te voorkomen dat kleine uitdagingen uitgroeien tot grote, complexe situaties. Met name de huisartsenzorg vraagt hier aandacht voor, omdat de bestaande praktijken aan hun maximale capaciteit zitten en maar moeilijk uit kunnen breiden. Ook met het oog op de verwachte algehele groei van Rhenen vraagt dit aandacht. Het voorzieningenaanbod waaronder de huishoudenszorg moet meegroeien met de bevolking.

Efficiënter (samen)werken om zorg toegankelijk en betaalbaar te houden

Als gevolg van het groeiend aantal ouderen met een zorgbehoefte en een tekort aan zorgpersoneel zullen in de toekomst enkel de meest kwetsbare ouderen nog opgenomen worden in een verpleeghuis. Dit maakt investeren in goede zorg thuis belangrijk. Die zorg wordt betaald vanuit verschillende regelingen: wijkverpleging en verzorging vanuit de Zorgverzekeringswet, intensievere zorg via Volledig Pakket Thuis of Modulair Pakket Thuis (Wet langdurige zorg) en huishoudelijke ondersteuning en dagbesteding vanuit de Wmo. Er ligt dan ook een opgave hoe we deze vormen van welzijn, ondersteuning en zorg goed op elkaar laten aansluiten. Om de zorg ook op termijn toegankelijk én betaalbaar te houden, is het belangrijk dat partijen samenwerken, elkaar aanvullen en elkaar versterken. Bijvoorbeeld door de inzet van welzijn, het bundelen van zorglevering en het terugdringen van reistijden voor zorgprofessionals of de inzet van een praktijkondersteuner. Dit vraagt onder andere dat zorggeschikte woningen ook worden toegewezen aan de doelgroep, en dat de gemeente afspraken maakt met zorgpartijen over de beschikbaarheid van de zorg. Vanuit het traject *Samen bouwen aan wonen met welzijn en zorg* worden hier al de eerste stappen in gezet.

Zorgen voor voldoende huisvesting voor ouderen

Een groot deel van de ouderen zal zelfstandig in een reguliere woning blijven wonen. De groei van de groep 'oudere ouderen' zorgt ervoor dat meer mensen behoefte krijgen aan zorg- of ondersteuning. Een deel van deze groep heeft vanwege mobiliteitsproblemen behoefte aan een toegankelijke woning. Niet alle woningen zijn hiervoor geschikt. Soms kan dit worden opgelost door de bestaande woning aan te passen, in andere gevallen is een verhuizing naar een nultredenwoning, geclusterde of zorggeschikte woning nodig. De vraag naar deze woningen neemt snel toe. De behoefte aan reguliere nultredenwoningen neemt tot en met 2035 toe met zo'n 55.⁷

Definitie nultredenwoning

Een reguliere woning die zowel intern als extern toegankelijk is. Dit betekent dat de woning te bereiken is zonder traplopen. Ook de keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zijn zonder trappen te bereiken.

⁷ ABF / Afsprakenkader ouderenhuisvesting Regio Foodvalley: opgave gaat t/m 2030, deze hebben we met een gelijke groei doorgetrokken t/m 2035.

Ook is er een groep ouderen die behoefte heeft aan meer 'beschutting' en daarom wil wonen in een 'geclusterde' woning. Het kan hierbij gaan om een groter of kleiner seniorencomplex met een ontmoetingsruimte, maar bijvoorbeeld ook om een hofje met een gezamenlijke binnentuin. Een dergelijke woning kan ouderen helpen langer zelfstandig te blijven wonen en de regie te houden op het eigen leven. Dit helpt weer bij het uitstellen of voorkomen van een intensievere zorgvraag. Als mensen op enig moment toch professionele zorg (wijkverpleging) nodig hebben, dan is dat in een geclusterde woonvorm efficiënter te organiseren dan wanneer mensen verspreid wonen in reguliere woningen. Ook naar dit type woningen constateert de regionale woonzorganalyse een groeiende behoefte. Geschat wordt dat er tot en met 2035 extra behoefte is aan 130-180 geclusterde woningen⁸. Recent heeft de gemeente drie locaties aangewezen (in Rhenen, Elst en Achterberg) voor het realiseren van geclusterd wonen voor ouderen. Naar verwachting zal dit niet voldoende zijn om in de behoefte te voorzien. Aanvullende locaties zullen dan ook nodig zijn.

Definitie geclusterde woning

Geclusterde woningen zijn nultredenwoningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen die geschikt zijn voor ouderen. De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid.

Ouderen met een Wet langdurige zorg (Wlz) indicatie wonen vaak in een verpleeghuis. In algemene zin geldt dat er in Nederland wachttijden zijn voor verpleeghuizen. Er is vanuit de regionale onderzoeken geen specifieke informatie beschikbaar over wachttijden of wachttijden voor verpleeghuizen in Rhenen; maar waarschijnlijk zal ook in Rhenen momenteel een tekort zijn aan intramurale verpleeghuisplekken. De lijn van het Rijk is dat er geen uitbreiding van dit intramurale aanbod komt. De norm wordt: zelf als het kan; thuis als het kan; digitaal als het kan. In de praktijk betekent dit dat ook ouderen met een (intensieve) zorgvraag vaker zelfstandig wonen. Het aandeel 85+ zal groeien met 60% richting 2040. De vraag naar intensieve zorg zal dus blijven stijgen. Eén van de mogelijke oplossingen is het toevoegen van 'zorggeschikte woningen'. Dit zijn zelfstandige, geclusterde woningen waar via het Volledig Pakket Thuis (VPT) verpleeghuiszorg geleverd wordt. VPT kan ook in een reguliere woning geleverd worden (mits deze hiervoor geschikt zijn). Naar schatting groeit het aantal mensen dat gebruikmaakt van het VPT met ongeveer 85 mensen tot en met 2035⁹.

Definitie zorggeschikte woning

Zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen zijn een alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken.

De woningen moeten rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Deze woningen kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg, maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen.

Let op: De opgave ouderenhuisvesting is niet alleen een nieuwbouwopgave. Deze woningen kunnen ook door het aanpassen van bestaande woningen worden gerealiseerd. Denk aan het geschikt maken van woningen of het toevoegen van een ontmoetingsruimte.

⁸ Woonzorganalyse / Afsprakenkader ouderenhuisvesting Regio Foodvalley: opgave gaat t/m 2030, deze hebben we met een gelijke groei doorgetrokken t/m 2035.

⁹ Woonzorganalyse / Afsprakenkader ouderenhuisvesting Regio Foodvalley.

Belangrijkste opgaven

Op basis van het bovenstaande zien we de volgende opgaven:

- Randvoorwaarden langer zelfstandig wonen voor ouderen invullen
 - Goede mix van mensen (dragere en vrager) door divers woningaanbod in de wijk
 - Zorgen voor goede voorzieningen in de wijk (OV, huisartsenzorg, supermarkt etc.)
 - Werken aan ontmoeting in brede zin, zowel fysiek als sociaal, ook in samenwerking met welzijn
 - Toegankelijke en herkenbare woonomgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten
 - Mantelzorgondersteuning
- Zorgen voor meer nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen in de woningvoorraad
 - Bepalen waar deze woningen moeten staan
 - Invullen realisatie via nieuwbouw of transformeren van bestaande woningen
 - Zorgen dat doorstroom naar deze woningen ook op gang komt
 - Een zorggeschikte woning is niet per se een randvoorwaarde voor het leveren van Verpleegzorg Thuis (VPT). De kernopgave is om samen met betrokken partijen te bepalen welke randvoorwaarden nodig zijn om deze zorgvorm op verantwoorde wijze mogelijk te maken
- Zorgen voor passende en beschikbare zorg, welzijn en ondersteuning, ook richting de toekomst (met oog op kosten en personeelstekorten)
 - Voldoende welzijnsaanbod
 - Toewijzen zorggeschikte woningen
 - Afspraken met zorgaanbieders over efficiënte inzet en beschikbaarheid van zorg
- Zorgen voor zorgzame buurten waar mensen naar elkaar omkijken
- Werken aan bewustwording en stevige sociale basis
- Zorgen voor dementievriendelijke wijken
- Zorgen voor samenwerking en verbinding tussen gemeente, zorg- en welzijnspartijen, en Rhenam

Woonbehoefte voor aandachtsgroepen

Zorgen voor goede huisvesting voor aandachtsgroepen

Naast ouderen is in de woonzorganalyse voor de verschillende aandachtsgroepen uit de wet regie de behoefte in beeld gebracht. Hierin zien we drie verschillende groepen op basis van het type woning of het type zorg of ondersteuning dat zij nodig hebben.

- Mensen met primair behoefte aan een betaalbare sociale huurwoning, mogelijk met aanvullende zorg of ondersteuning;
- Mensen met behoefte aan een gespikkelde¹⁰ of beschermde woonvorm;
- Mensen met vraag naar een specifieke woning maar die geen directe zorg of ondersteuningsvraag hebben.

De onderstaande tabel geeft de verwachte behoefte weer voor de komende jaren. **Let op:** Dit is een eerste indicatie. De gemeenten in de regio Foodvalley maken momenteel afspraken over de

¹⁰ Een gespikkelde woonvorm is een reguliere woning in de wijk maar waar zorg of ondersteuning voor de bewoner op afroep aanwezig is.

daadwerkelijke huisvestingsopgave per gemeente (fairshare). De daadwerkelijke opgave kan dus nog wijzigen ten opzichte van deze aantallen.

Tabel 5: Inschatting huisvestingsopgave aandachtsgroepen:

Type woning	Doelgroep	Indicatieve behoefte
Een sociale huurwoning. Mogelijk met enige zorg of ondersteuning Betaalbaar (<€650,43)	Mensen die uitstromen uit intramurale instellingen BW/GGZ, VO, MO, Jeugdzorg met verblijf, detentie, forensische zorg	25-65 woningen per jaar - De gemeente gaat afspraken maken met de regio over de daadwerkelijke opgave en verdeling - Aantal dakloze of dreigend dakloze mensen is niet bekend
	Dakloze of dreigend dakloze mensen	
	Stoppende sekswerkers	
	Statushouders	
	Mantelzorgers of ontvangers	
Een gespikkelde of beschermde woonvorm	Mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking	Vraag en aanbod lijken in balans De gemeente gaat afspraken maken met de regio over de daadwerkelijke opgave
	Mensen met een psychische kwetsbaarheid	
Overige specifieke woningen	Arbeidsmigranten	De gemeente gaat afspraken maken met de regio over de daadwerkelijke opgave
	Studenten	Er lijkt geen directe opgave te zijn
	Woonwagenbewoners	Ongeveer 6 extra plekken

Bron: Woonzorganalyse Regio Foodvalley

**Statushouders zijn niet verplicht urgent maar daar heeft de gemeente wel een taakstelling. In praktijk worden zij via directe bemiddeling gehuisvest.*

Zorgen voor voldoende vrijkomende sociale huurwoningen

Met name bij de doelgroep die behoefte heeft aan een sociale huurwoning is het beperkte beschikbaar komende aanbod een knelpunt. Na invoering van de wet regie moeten de gemeenten op termijn voor de meeste van deze mensen verplicht met urgentie een sociale huurwoning toewijzen. Kijkend naar de beschikbaar komende sociale huurwoningen in 2021, 2022 en 2023 zien we dat er maar beperkt sociale huurwoningen vrijkomen. Dit gaat gemiddeld om ongeveer 140-160 woningen per jaar. Dit betekent dat als alle urgente doelgroepen voorrang krijgen, een groot deel van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan deze doelgroepen (ongeveer 30-40%). Dit is in de basis een teken van schaarste en vraagt het maken van afwegingen. Ook met het oog op de regulier woningzoekenden die op basis van wachttijd een woning toegewezen krijgen.

Toekomstbestendig aanbod voor mensen met een verstandelijke beperking

Vraag en aanbod naar woonruimte voor mensen met een verstandelijke beperking in Rhenen lijkt ongeveer in balans. Ook richting de toekomst. Een belangrijke ontwikkeling binnen de doelgroep verstandelijk beperkten is dat ook hier sprake is van vergrijzing. Zorg gericht op bijkomende

ouderdomsproblematiek en levensloopgeschiedenis huisvesting vraagt de komende jaren dan ook aandacht. Zideris (de grootste aanbieder van woonruimte voor mensen met een verstandelijke beperking in Rhenen) bevestigt dit beeld.

Goede huisvesting voor mensen met een psychische kwetsbaarheid (BW)

De meeste mensen met een psychische kwetsbaarheid wonen zelfstandig. Sommige mensen hebben naast zorg- of ondersteuning ook behoefte aan een beschermde woonplek. Hiervoor zijn verschillende regelingen. Dit kan gaan om een kortdurende behandeling of een crisisopname. Voor langduriger verblijf komen mensen in aanmerking voor Beschermd Wonen (BW) of Beschermd Thuis (BT). Vanuit de *Regiovisie Beschermd wonen en Beschermd thuis* zetten gemeenten zoveel mogelijk in op Beschermd thuis in de eigen woning. Mocht dit niet goed lukken kunnen gemeenten binnen de regio ook geclusterde beschermde woonconcepten realiseren. Op basis van de woonzorganalyse lijken vraag en aanbod BW/BT in balans. Vanuit de regio geeft centrumgemeente Ede aan dat het plaatsen van mensen in Beschermd thuis momenteel goed gaat. Rhenam bevestigt dit beeld.

Aanpakken en voorkomen dakloosheid

De groep dak- en thuisloze mensen is veelzijdig. Het traditionele beeld van een persoon die buiten slaapt op een bankje gaat in veel gevallen niet op. Dakloze mensen slapen veelal bij vrienden of familie op de bank, in hun auto. Het gaat ook niet alleen om alleenstaanden. Denk bijvoorbeeld aan alleenstaande moeders met kinderen. Niet alle dak- en thuislozen melden zich bij instanties. Dat maakt het lastig om een scherp beeld te krijgen van het aantal dak- en thuisloze mensen in Rhenen. De sterke gemeenschap in Rhenen zorgt er in veel gevallen voor dat zij in eerste instantie tijdelijk worden opgevangen binnen de familie of kennissenkring. Dit is alleen niet altijd mogelijk of houdbaar. In deze gevallen is er Maatschappelijke Opvang in Ede. Uit signalen blijkt behoefte aan pauzeplekken bij crisissituaties. Deze bieden een veilige, tijdelijke omgeving om tot rust te komen en escalatie te voorkomen. Het doel is stabiliteit, stressvermindering en tijd voor vervolgstappen. Begeleiding helpt de situatie in kaart te brengen een duurzame oplossing te vinden, waardoor intensievere crisisopvang mogelijk kan worden voorkomen.

Zonder een helder beeld van de omvang van de doelgroep, is het moeilijk te zeggen of de huidige voorzieningen voldoende zijn. Momenteel wordt in de regio Foodvalley een Ethos-telling uitgevoerd. Dit moet een scherper beeld geven van de omvang van dakloosheid in Rhenen.

Dit betekent niet dat de gemeente hoeft te wachten met het implementeren van oplossingen. De beste manier om dak- en thuisloosheid terug te dringen is preventie. Bijvoorbeeld door het voorkomen van huisuitzettingen en aanpakken van kleine schulden vóórdat ze groot worden. Daarnaast is het belangrijk om niet uit het oog te verliezen dat mensen die dakloos worden eigenlijk vooral een huisvestingsprobleem hebben. Door mensen zo snel mogelijk te huisvesten kunnen zij beginnen met herstel of de wederopbouw van hun leven. Er ligt dus een opgave om in samenwerking met Rhenam woningen beschikbaar te stellen voor deze doelgroep. In sommige maar niet alle gevallen is daarnaast zorg nodig. Dit vraagt dus ook het maken van afspraken met zorgpartijen om te borgen dat (waar nodig) deze zorg en ondersteuning ook daadwerkelijk geleverd wordt.

Belangrijkste opgaven:

Op basis van het bovenstaande zien we de volgende opgaven:

- Regionaal afspraken maken over de daadwerkelijke huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen.
- Zorgen dat jaarlijks voldoende (betaalbare) sociale huurwoningen beschikbaar komen zodat deze onder andere kunnen worden toegewezen aan urgente aandachtsgroepen
- Zorgen dat het aanbod voor mensen met een verstandelijke beperking toekomstbestendig is met oog op het ouder worden van de doelgroep
- Dakloosheid waar mogelijk voorkomen
- Zoeken naar locaties voor woonwagenvoerwoners
- Invullen randvoorwaarden voor voldoende woningen voor aandachtsgroepen en zorgzame wijken met een zacht landing in de wijk. Denk aan:
 - Het voorkomen van concentraties kwetsbare mensen die behoefte hebben aan een woonomgeving gericht op herstel en re-integratie in de samenleving
 - Acceptatie van bewoners dat er mensen in de wijk wonen met een zorg- of ondersteuningsvraag

2 Koers: De richting voor de komende jaren

Tijdens verschillende bijeenkomsten zowel intern binnen de gemeente als extern met stakeholders bespraken partijen de opgaven en ontwikkelingen. Dit vulden we aan met bewonersperspectieven uit recente participatietrajecten¹¹ en de bestudeerde beleidsdocumenten. Op basis van deze ingrediënten stelden we een aantal waarden op van waaruit we in de gemeente Rhenen werken. Samen met de betrokken partijen bepaalden we vervolgens gezamenlijk tijdens de stakeholderbijeenkomsten welke opgaven voor hen de hoogste prioriteit hebben. Dit werkten we uit naar een aantal globale beleidsrichtingen. Deze beleidsrichtingen vormen de basis voor het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma. Samen vormen deze ingrediënten de koers voor het vervolg.

2.1 Waarden van waaruit we werken (ambitie)

Vanuit de verschillende interne en externe bijeenkomsten, participatietrajecten, als ook de *Visie op Rhenen 2035*, de *Visie Sociaal 2030 Rhenen*, het *Bestuursprogramma* en het Plan van aanpak *GALA*, komen een aantal waarden en ambities naar voren die kaderstellend zijn voor het Volkshuisvestingsprogramma. Deze hebben we geherformuleerd in kernwaarden of principes van waaruit we de komende jaren willen werken. We identificeerden de volgende principes:

- **We zijn een gemeente met een overwegend landelijk, groen en dorps karakter, dit willen we waar mogelijk behouden**
 - Wel willen we op plekken die zich daar voor lenen meer inbreiden, soms ook door een grotere bouwhoogte te kiezen. Door meer woningen binnen de bestaande bebouwde kom te bouwen houden we het buitengebied open en groen.
- **We maken ruimte voor de behoefte van de Rhenenaren**
 - In de Regio Foodvalley bestaat door de grote druk op de woningmarkt een forse behoefte aan de uitbreiding van de woningvoorraad.
 - Rhenen wil haar bijdrage leveren aan de regionale opgave, maar stelt bij de programmatische invulling van het woningbouwprogramma de behoefte van de eigen inwoners van Rhenen wel voorop (zowel doorstromers als starters)
 - Tegelijkertijd willen we ook aantrekkelijk blijven voor vestigers die een nieuwe impuls kunnen geven aan onze gemeenschappen.
- **We streven naar zorgzame wijken waar jong- en oud samenwonen.**
 - We werken aan voldoende en divers aanbod.
 - Variatie aanbrenge in de woningvoorraad is meer dan een nieuwbouwopgave. Dit gaat ook om het verbouwen en herbouwen van bestaande woningen.
- **De woon(zorg)opgave is een gezamenlijke opgave. Samenwerking is randvoorwaardelijk/noodzakelijk.**
 - De opgaven zijn domeinoverstijgend, verschillende partijen zullen moeten samenwerken om concrete resultaten te boeken.

¹¹ Dit gaat om bijeenkomsten georganiseerd als onderdeel van de volgende trajecten: Leefbaarheidsplan Elst, Visie Sociaal Rhenen en het traject Versnelde woonopgave.

- Dit gaat zowel over samenwerking met de regio, corporaties, ontwikkelaars, zorgpartijen, bewoners, etc.
- **Iedereen moet mee kunnen doen**
 - We werken aan een passend woningaanbod dat past bij iedere levensfase.
 - We werken samen aan vitale en zorgzame buurten waarin inwoners betrokken, vitaal en betekenisvol samen kunnen level en omzien naar elkaar.
 - Dit vraagt een stevige sociale basis in alle kernen en beschikbare ondersteuning op maat (waar nodig).
- **We stellen de mens centraal:**
 - We gaan uit van wat mensen wel kunnen en werken vanuit positieve gezondheid.
 - We zetten zoveel mogelijk in op eigen regie op het eigen leven van mensen.
- **We zijn toekomstgericht: We werken aan woonwijken die klaar zijn voor de toekomst. Denk hierbij aan:**
 - Toegankelijk, duurzaam en comfortabel te verwarmen woningen.
 - Een woonomgeving die toegankelijk en klimaatbestendig is en aanzet tot ontmoeten en bewegen.
- **We voeren regie: We pakken als gemeente expliciet een sterker sturende rol op de woningmarkt. Denk hierbij aan:**
 - Integraal programmatisch werken: door het overzicht te bewaken tussen alle losse woningbouwprojecten werken we gericht toe naar het gewenste doel.
 - Meer inzet van instrumenten die het mogelijk maken om als gemeente te sturen en het initiatief te nemen.

2.2 Belangrijkste opgaven: Waar willen we aan werken

Samen met de stakeholders bepaalden we de belangrijkste opgaven voor de komende jaren. De volgende punten zijn volgens de samenwerkende partijen belangrijk én urgent:

Belangrijkste opgaven wonen en de woonomgeving:

- Versnelling aanbrengen in het woningbouwprogramma en plancapaciteit in lijn brengen met het groeiscenario;
- Meer variatie aanbrengen in de woningvoorraad (klein, nultreden, geclusterd, zorggeschikt betaalbaar);
- Strak blijven sturen op betaalbaarheid van nieuwbouw (sociale huur en betaalbare koop); extra aandacht mogelijkheden realiseren middenhuur;
- Zorgen dat woningen gebouwd voor 1990 in goede staat blijven;
- Op enkele plekken werken aan leefbaarheid en vitaliteit;¹²
- Woonomgeving en woningen toekomstbestendig maken;
- Toegankelijke en dementievriendelijk woonomgeving.

¹² De laatste drie bullets vallen ook onder wonen, welzijn en zorg. Het betreft een integrale opgave waarbij fysiek en sociaal domein moeten samenwerken.

Belangrijkste opgaven wonen, welzijn en zorg

- Zorgen voor een gevarieerd en vernieuwend woningaanbod voor ouderen en aandachtsgroepen;
- Bewustwording stimuleren;
- Doorstroming stimuleren;
- Werken aan stevige sociale basis;
- Afspraken maken met de regio over huisvestingsopgave aandachtsgroepen;
- Borgen randvoorwaarden goede ouderenzorg:
 - Ontmoeting;
 - Huisartsenzorg;
 - Welzijn;
 - Zorg- en ondersteuning blijven beschikbaar ook in de toekomst;
- Werken aan randvoorwaarden huisvesting aandachtsgroepen:
 - Acceptatie;
 - Spreiding;
- Opzetten netwerk/samenwerkingsstructuur (ambtelijk en bestuurlijk).

2.3 Richting voor de uitvoering

Op basis van deze prioriteiten hebben we enkele beleidsrichtingen uitgewerkt die we in het vervolg van het uitvoeringsprogramma verder gaan concretiseren. Deze hebben we hieronder samengevat:

Woningbehoefte en woningvoorraad

Pijler 1: Voldoende en diverse woningen toevoegen via nieuwbouw

We bouwen voldoende woningen om verdringing zoveel mogelijk te voorkomen. Het aanbod dat we toevoegen zorgt voor meer diversiteit in de woningvoorraad (klein, nultreden, betaalbaar).

- We voegen **800-1.100 woningen (netto)** toe tot en met 2035.¹³
- We werken met een **130% plancapaciteit** om planuitval en vertraging op te kunnen vangen. Dit betekent een plancapaciteit van 1.100 – 1.400 woningen tot en met 2035.
- We gaan als gemeente **programmatisch werken**, waarbij er niet alleen per project gestuurd wordt, maar er in de regievoering integraal gekeken wordt naar de samenhang tussen de nieuwbouwplannen.
- Er is op dit moment onvoldoende ambtelijke capaciteit om de versnelling te kunnen faciliteren. We kiezen er voor om deze **ambtelijke capaciteit** te vergroten. Wanneer we er niet in slagen om de ambtelijke capaciteit te vergroten, dan zullen er keuzes gemaakt moeten worden. Bijvoorbeeld door prioriteit te geven aan grotere plannen (50+ woningen), want daar zijn minder vergunningsaanvragen voor nodig dan voor meerdere kleine plannen. Of we geven prioriteit aan plannen die volkshuisvestelijk de grootste bijdrage leveren aan de gewenste toevoeging, zoals seniorenwoningen.

¹³ Woningbehoefteonderzoek regio Foodvalley 2024 (scenario 2 en 3). De bovengrens van 1.100 woningen komt overeen met de opgave voor Rhenen vanuit de geactualiseerde Woondeal regio Foodvalley (februari 2025).

Pijler 2: Beter benutten bestaande woningvoorraad en deze toekomstbestendig maken

Naast nieuwbouw zoeken we naar manieren om vanuit de bestaande voorraad woningen toe te voegen. Dit zien we nadrukkelijk ook als kans om met name de kwaliteit van de voorraad in de naoorlogse buurten (1945-1980) op peil te houden.

- We zorgen voor duidelijk beleid over wat mogelijk is bij **woningsplitsing en woningdelen**, waarbij we niet alleen kijken naar fysieke regels (bouwkundige eisen, brandveiligheid, parkeren etc.) en waar die mogelijk versoepeld kunnen worden, maar ook naar regels rond inkomen (kostendelersnorm, hier zijn landelijk enkele voorbeelden van verruiming van de mogelijkheden voor mensen om een woning te delen of kamers te verhuren zonder direct gekort te worden op hun uitkering of aow). Het huidige beleid rondom pré-mantelzorgwoningen en het bouwen van tijdelijke woningen op het eigen erf brengen we in lijn met nieuwe wettelijke mogelijkheden die door de Minister recent zijn aangekondigd.
- Samen met Rhenam zoeken we naar locaties waar **verdichting** ruimtelijk mogelijk en inpasbaar is. Dit gaat met name om ééngezinswoningen in hun bezit met grote achtertuinen. In de prestatieafspraken wijzen we deze locaties aan.
- We zorgen ervoor dat **woningen van voor 1990 in goede staat** blijven door te stimuleren dat de eigenaren deze verduurzamen.
- Vanuit de Transitievisie warmte stuurt de gemeente op energieneutraliteit in 2040. We onderzoeken welke extra stappen nodig zijn als het gaat om **woningbouw en de energietransitie**.

Pijler 3: Lokale behoefte gaat voor

We leggen het accent in de programmering primair op de lokale vraag van starters, mensen met een lager inkomen en ouderen. Secundair op de regionale vraag om vestigers zoals jonge gezinnen naar de gemeente te trekken.

- Het accent ligt op **betalbare woningbouw**. Bij nieuwe plannen sturen we strak op: 30% sociaal en 36% middelduur. Die laatste categorie bestaat uit 15% middeldure huur/goedkope koop en 21% betaalbare koop. Uitruil van categorieën tussen projecten is mogelijk (mits concreet in afspraken vastgelegd) om op die manier kleinere projecten haalbaar te maken door te komen tot grotere aantallen van dezelfde woningen in één project.
- We onderzoeken de mogelijkheden om het **vereveningsfonds** beter te benutten. Op dit moment wordt er nog niet veel gebruik gemaakt van het vereveningsfonds. Door in het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma duidelijker te zijn over de kaders en daar ook strakker aan vast te houden, zal er bij ontwikkelende partijen meer behoefte ontstaan aan het doen van een beroep op het vereveningsfonds. We herformuleren de beleidsregels van dit fonds, zowel waar het gaat om de hoogte van het in te brengen bedrag (dat is nu te laag) als waar het gaat om de criteria van besteding van de middelen (makkelijker maken). Ook brengen we de criteria voor het verenigingsfonds in lijn met de categorieën die we in dit Volkshuisvestingsfonds onderscheiden, waarbij we de tarieven differentiëren (hoger bij sociale huur, lagere bedragen bij middeldure huur en goedkope koop).
- De gemeente stuurt er op aan dat ontwikkelaars in een vroegtijdig stadium met Rhenam in gesprek gaan over de invulling van het aandeel sociaal in projecten, omdat het de voorkeur heeft dat sociale woningbouw door een corporatie wordt ontwikkeld en beheerd.
- Bij **woningbouw nabij voorzieningen** sturen we op een groter aandeel gelijkvloerse woningen (nultreden) of appartementen.
- **34% vrij invulbaar** (duurdere segment) zetten we onder andere in om jonge gezinnen en stellen naar de gemeente te trekken.

Wonen, welzijn en zorg

De woonzorgopgave is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. De gemeente erkent dat samenwerking essentieel is en dat alle betrokken partijen elkaar moeten versterken om deze opgave succesvol aan te pakken. Samen met onze partners in wonen, welzijn en zorg zijn we al geruime tijd in gesprek. Een aantal pijlers uit de visie *Sociaal Rhenen 2030*, waarbij sprake is van overlap tussen de domeinen wonen, welzijn en zorg, wordt integraal opgenomen in het uitvoeringsprogramma *Samen bouwen aan wonen met welzijn en zorg*. Het Volkshuisvestingsprogramma biedt daarbij richting en structuur om deze samenhangende opgaven concreet en doelgericht aan te pakken. Hoewel de beschikbare financiële ruimte in het Sociaal Domein beperkt is en er rekening moet worden gehouden met de bezuinigingen, biedt deze situatie ook kansen. Juist in deze context is het belangrijk om samen met stakeholders te blijven zoeken naar innovatieve en doelgerichte oplossingen. We willen de verbinding versterken en samen aan de slag gaan.

We hebben de volgende ambities geformuleerd, die op korte termijn worden uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma:

Pijler 1: Ontwikkelen van wonen, leven en zorgen

We zorgen voor een gevarieerd woningaanbod voor ouderen en aandachtsgroepen en creëren een aangename leefomgeving. Dit gevarieerde aanbod draagt bij aan het stimuleren van doorstroming. Daarnaast werken we aan het versterken van de bewustwording, stimuleren we doorstroming en de informatievoorziening over maatschappelijke veranderingen en het ouder worden.

Algemeen

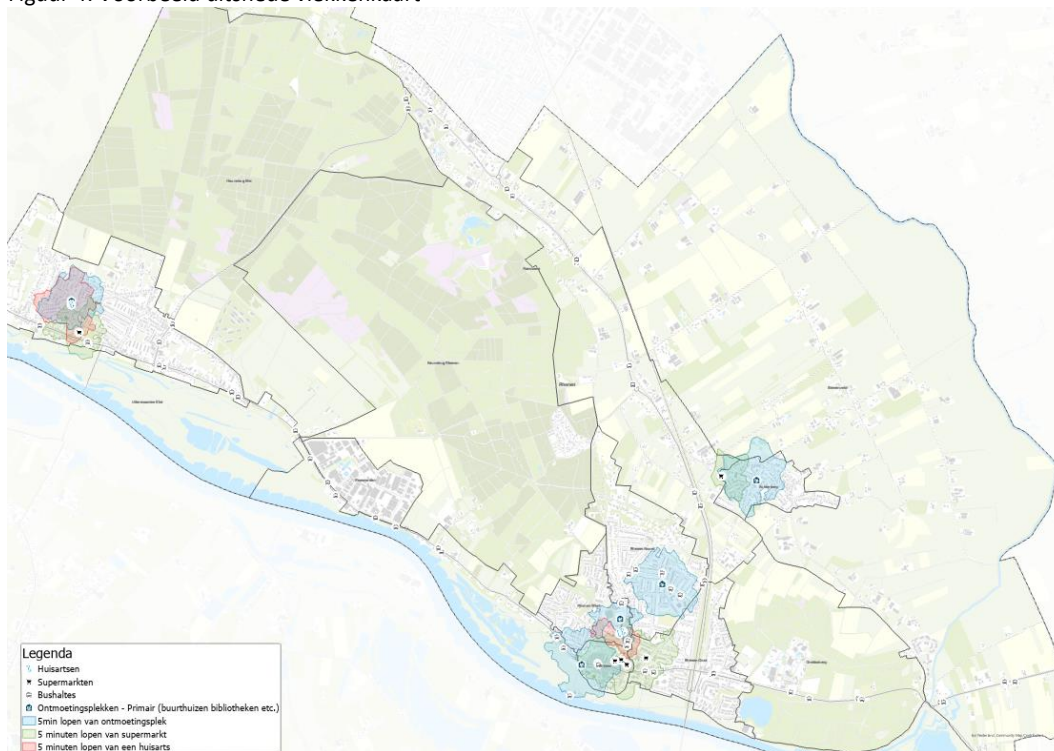
- We werken samen met partners en inwoners aan een aangename gezonde en prettige leefomgeving. Gebieden waar wat lager wordt gescoord op leefbaarheid pakken we aan. Accent ligt op het gebied rond de dokter Wallerstraat (in combinatie met herstructurering) en Rhenen Noord. Waar extra inzet nodig is maken we afspraken met Rhenam en zorg- en welzijnsorganisaties en andere maatschappelijke partners om gezamenlijk op te trekken en de aanpak te coördineren.

Ouderen

- **We voegen tot en met 2035 130-180 geclusterde woningen toe** en dragen daarmee bij aan een diversiteit van geclusterde woonvormen en woongemeenschappen. Hiervoor zoeken we aanvullende locaties, zowel in nieuwbouw als bestaande bouw, bij voorkeur op loopafstand van voorzieningen zoals een supermarkt, huisarts en ontmoetingsplekken. De vlekkenkaart vormt hiervoor een goede basis.
- Voor **geclusterde woonvormen Woudmees en Platanenlaan** vertalen we het richtinggevend kader geclusterde woonvorm in een **project specifiek programma van eisen**. Dit programma van eisen is medebepalend voor de uitvraag aan ontwikkelaars.
- **We maken afspraken met de zorgorganisaties voor het leveren van verpleegzorg thuis (VPT) in de drie kernen. Het gaat om 85 plekken tot en met 2035:** welk deel hiervan in een zorggeschikte woning moet landen bespreken we met de zorgorganisaties.
- **We voegen tot en met 2035 zo'n 55 reguliere nultredenwoningen toe** voor ouderen met een (lichte) mobiliteitsbeperking.

- We zorgen voor **goede mantelzorgondersteuning**, bijvoorbeeld door het organiseren van respijtzorg en het verruimen van de mogelijkheden om mantelzorgwoningen te realiseren.
- We gaan in overleg met Rhenam en de zorgorganisaties het **programma van eisen levensloopbestendig** heroverwegen. We werken samen aan een gedragen programma van eisen.
- We **stimuleren doorstroming naar nultreden- of geclusterde woningen** en maken hier afspraken over met de woningcorporatie.
- We **stimuleren ontmoeting en verbinding door bestaande ontmoetingsplekken optimaal te benutten en de samenwerking tussen maatschappelijke organisaties te versterken**.
- We richten de **woonomgeving** in nieuwe buurten en in bestaande buurten met veel ouderen in op ontmoeting, toegankelijkheid en dementie als natuurlijke momenten zich voordoen (denk aan vervanging riolering, verzwarend energienet etc.). We borgen dit door **concrete kaders op te nemen in omgevingsplannen**.
- We informeren de samenleving over veranderingen in de zorg en wat mensen zelf kunnen doen om zich hierop voor te bereiden.

Figuur 4: Voorbeeld uitsnede vlekkenkaart



Bron: Companen

Aandachtsgroepen

- We dragen zorg voor huisvesting van aandachtsgroepen. We maken **afspraken met de regiogemeenten over de verdeling van huisvesting van aandachtsgroepen**. Afspraken worden vastgelegd in het regionale afsprakenkader huisvesting aandachtsgroepen (onderdeel Woondeal).
- Voor **uitstromers uit instellingen** zoals beschermd wonen zetten we in op huisvesting met zorg en ondersteuning en een **zachte landing en acceptatie** in de buurt.

- We brengen dak- en thuisloosheid beter in beeld door het uitvoeren van de **ETHOS-telling**. Op basis van de uitkomsten bepalen we welke oplossingen nodig zijn, zoals Housing first.
- We gaan met betrokken stakeholders in gesprek over **pauzeplekken** voor inwoners en mensen die zich in een **crisissituatie** bevinden.
- We **zoeken locaties voor het toevoegen van 6 extra woonwagendplaatsen**.

Pijler 2: Werken aan een stevige sociale basis

De visie Sociaal Rhenen 2030 en de waarden van waaruit we werken vormen de basis voor een geïntegreerde aanpak 'Samen bouwen aan wonen met welzijn en zorg'. We werken aan het versterken van het netwerk, de ondersteuning en verbondenheid binnen de gemeenschap. Daarbij creëren we een omgeving waar mensen zich veilig, gehoord en gesteund voelen met aandacht voor onderlinge relaties en toegankelijke voorzieningen.

- We organiseren een **passend en beschikbaar ondersteuningsaanbod in zorg en welzijn en ontwikkelen en ondersteunen community care**. Daarbij werken we nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties, huisartsen en andere maatschappelijke organisaties zoals kerken, vrijwilligersorganisaties en belangenorganisaties.
- We stimuleren en faciliteren het **vrijwilligerswerk**.

Pijler 3: Preventie

We creëren een passend en toegankelijk ondersteuningsaanbod in wonen, zorg en welzijn, versterken de zelfregie en bevorderen het sociaal welbevinden. Hiermee dragen we bij aan zelfstandig wonen en actieve deelname in de samenleving, terwijl de kans op escalatie en de behoefte aan zwaardere zorg en medicalisering afneemt.

- We werken samen met zorg- en welzijnsorganisaties en stimuleren **vernieuwende zorgvormen (anders zorgen)**.

Pijler 4: Samenwerking en verbinding

We versterken verbinding tussen de domeinen wonen, welzijn en zorg om de samenhang te creëren in beleidsvorming en uitvoering van de gezamenlijke woonzorgopgave.

- We richten een **netwerk en samenwerkingsstructuur (ambtelijk en bestuurlijk)** in om de governance te borgen en het uitvoeringsprogramma succesvol vorm te geven.

3 Vervolg

In dit koersdocument werkten we de belangrijkste opgaven, ambities en prioriteiten voor de komende jaren op het gebied van wonen, en wonen, welzijn en zorg uit. Daarnaast bevat het een aanzet voor de uitvoering. Dit koersdocument wordt vastgesteld door de gemeenteraad en vormt de basis voor het vervolg waarbij we het uitvoeringsprogramma verder uitwerken. Het uitvoeringsprogramma bevat concrete maatregelen en wordt vastgesteld door het college. Het koersdocument en het uitvoeringsprogramma worden samengevoegd tot het Volkshuisvestingsprogramma Rhenen.

Bijlage 1: Evaluatie woonvisie

Inleiding

De afgelopen maanden is de gemeente bezig geweest met een evaluatie van de woonvisie. Via deze notitie geven we een overzicht van onze activiteiten en bevindingen. Ook geven we enkele adviezen en perspectieven voor het vervolgproces.

Waarom evalueren we de woonvisie

Sinds de invoering van de Woningwet in 2021 is een actuele woonvisie verplicht. De huidige woonvisie dateert uit 2017 en is in 2021 geactualiseerd waarbij onder andere de opgave rondom wonen en zorg integraal onderdeel werd van de visie. Sindsdien veranderde er veel. De druk op de woningmarkt nam verder toe. Ook in de gemeente Rhenen. Woningprijzen stijgen na een dip in 2022-2023 weer. Waar huizenprijzen voor een bestaande woning in 2010 rond de €280.000 lagen was dat in 2023 ongeveer €460.000¹⁴. Een groei van bijna 65%. Ter vergelijking, de inflatie over die periode was ongeveer 38%¹⁵.

Tegelijkertijd zien we dat het Rijk stappen zet om meer grip te krijgen op het dossier wonen. De minister voor Volkshuisvesting (Hugo de Jonge) introduceerde de Nationale woon- en bouwagenda. Er moeten t/m 2030 900.000 woningen bijkomen en we moeten betaalbaarder gaan bouwen. Regionaal maakte Rhenen afspraken over haar bijdrage aan deze opgave in de Woondeal Regio Foodvalley. Denk bijvoorbeeld aan het hanteren van de betaalbaarheidsnorm van 2/3 betaalbaar en 30% sociaal. De Nationale woon- en bouwagenda bevat een flink aantal programma's en daaruit voortvloeiend wettelijk instrumentarium. De belangrijkste zijn het Programma een Thuis voor iedereen, het Programma wonen en zorg voor ouderen en de wet regie. De betaalbaarheidsnormen uit de Woondeal worden wettelijk verplicht. Daarnaast krijgt wonen en zorg een prominentere plek in het volkshuisvestingsbeleid. Zo krijgt de gemeente meer verantwoordelijkheden rondom het zorgen voor goede huisvesting van verschillende aandachtsgroepen zoals ouderen, maar ook uitstromende doelgroepen uit bijvoorbeeld zorginstellingen.

Tot slot zet het Rijk via het Integraal zorgakkoord (IZA) en het Gezond en actief leven akkoord (GALA) in op een actieve gezonde samenleving. Er komen bijvoorbeeld (bijna) geen verpleeghuisplekken meer bij en mensen moeten langer of weer zelfstandig wonen. Dit vraagt bijvoorbeeld een woningvoorraad die hier klaar voor is en een samenleving met een sterke sociale basis die naar elkaar omkijkt.

Al deze ontwikkelingen hebben grote invloed op het beleid rondom wonen en wonen en zorg en vragen een evaluatie van de visie.

¹⁴ Bron: CBS Statline

¹⁵ Bron: CBS Statline

Samenhang met de trajecten “Samen bouwen aan wonen met welzijn en zorg” en “Versnelde woonopgave”

Parallel aan deze evaluatie en actualisatie van de woonvisie lopen de trajecten “Samen bouwen aan wonen met welzijn en zorg” en het project “Versnelde woonopgave”.

Samen bouwen aan wonen met welzijn en zorg

Doel van het traject is de opgaven uit het woonbeleid rondom wonen en zorg voor ouderen te vertalen naar een concreet handelingsperspectief dat leidt tot samenwerking en realisatie van 24-uurszorg en geclusterd wonen. Bij de evaluatie hebben we gebruik gemaakt van de bevindingen uit de startnotitie die de gemeente voor dit traject opstelde. Bij een mogelijke actualisatie van de woonvisie (inclusief de paragraaf wonen en zorg) is het belangrijk dat deze twee trajecten elkaar versterken. Zo wordt dubbelen van werk voorkomen en kan de gemeente sneller overgaan tot de uitvoering.

Versnelde woonopgave

Na vaststelling van de actualisatie van de woonvisie in 2021 startte de gemeente het project Versnelde woonopgave. De aanleiding van het project is om de effecten van de wooncrisis te verzachten door versneld huisvesting te realiseren voor mensen die met spoed huisvesting nodig hebben, bijvoorbeeld via transformatie. Momenteel onderzoekt de gemeente potentiële locaties en werkt zij aan het opstellen van een uitvoeringsprogramma tot en met 2026.

Onderzoeksvragen

We toetsten de visie aan de hand van een aantal onderzoeksvragen. Dit zijn:

- Is de huidige woonvisie (inclusief wonen en zorg) nog voldoende actueel?
- Is de huidige woonvisie voldoende sturend voor ontwikkelingen rond wonen en wonen en zorg?
- Waar is de huidige woonvisie van de gemeente Rhenen nog onvoldoende uitgewerkt?

Proces

We voerden de evaluatie uit tussen februari en juli. Dit gebeurde aan de hand van de volgende stappen:

- Bureaustudie van beleidsdocumenten¹⁶
- Gesprekken met ambtenaren en bestuurders (3x)
- Opstellen conceptnotitie
- Interviews met externe partijen (6x)
- Opstellen definitieve notitie

Belangrijkste thema's en speerpunten van het huidige beleid

In dit hoofdstuk geven we een samenvatting van de woonvisie en de belangrijkste maatregelen.

Woonvisie: Kiezen voor Rhenen (2017) en actualisatie (2021)

Het visiedocument is uitgewerkt aan de hand van vier ambities. Dit zijn:

1. Karaktervol Rhenen:

¹⁶ Voor een overzicht van de bestudeerde documenten zie bijlage 1

- Versterken van het karakter van Rhenen door het vergroten van de woningbouwruimte en het versterken van de fysieke aantrekkelijkheid evenals de sociale vitaliteit en leefbaarheid.
2. Voorrang aan Rhenen:
 - Vergroten van de kansen van inwoners op een woning door nieuwbouw met name te richten op de behoefte van bewoners. Met name de mensen die dit zelf niet goed kunnen.
 3. Betaalbaar Rhenen:
 - Vergroten van de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor groepen die in de knel zitten en zorgen dat deze woningen duurzaam inzetbaar blijven voor de lage (midden)inkomens.
 4. Lang Leve Rhenen:
 - Zorgen voor voldoende woningen voor kwetsbare ouderen door het toevoegen van seniorenwoningen en door woningen aan te passen. Daarnaast is er een sluitend netwerk van zorg en ondersteuning zowel formeel als informeel. Voor zwaardere zorgvragen is er in iedere kern een woonzorgvoorziening. Bij het huisvesten van overige doelgroepen begeleiden we hen goed.

Belangrijkste speerpunten en acties uit de huidige woonvisie:

Uit de vier thema's en de actualisatie komen enkele speerpunten en acties naar voren waar de gemeente op inzet. De 10 belangrijkste benoemen we hieronder:

1. Tot 2030: 85-90 woningen realiseren per jaar. Tussen 2030-2040: 10-25 woningen per jaar
2. Van het nieuwbouwprogramma is 50% betaalbaar. Uitgebroken naar segment is dit:
 - a. 25% sociale huur
 - b. 10% middenhuur
 - c. 15% goedkope koop¹⁷
3. Alle appartementen levensloopgeschikt bouwen. Alle grondgebonden woningen zijn makkelijk aanpasbaar.
4. Mogelijkheden tot lokaal maatwerk (toewijzen) zoveel mogelijk benutten.
5. Goede huisvesting realiseren voor arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en statushouders.
6. Tot 2040: 360 geclusterde woningen¹⁸ voor ouderen realiseren en 110 plekken waar 24-uurszorg beschikbaar is.
7. Ouderenwoningen bouwen nabij voorzieningen (streven)
8. Samen met Rhenam zorgen voor goede huisvesting van uitstromende doelgroepen uit zorginstellingen.
9. Werken met Rhenam en het sociaal team aan de leefbaarheid op plekken waar problemen zich concentreren (Denk aan de Dr. Wallestraat en de Lijsterberg).
10. Duurzaam bouwen stimuleren en bestaande woningen verduurzamen.

¹⁷ Dit betreft woningen met een vrij op naam prijs <€308.439 (prijspeil 2025)

¹⁸ De gemeente hanteert de volgende definitie voor geclusterd wonen voor ouderen: Senioren- of hofjeswoningen waarbij het complex bestaat uit minimaal 10 woningen, het mogelijk is hier te wonen zonder Wlz indicatie, het complex gelabeld is voor ouderen (bijvoorbeeld 55+ label) en er een ontmoetingsruimte aanwezig is (inpandig of op loopafstand).

Monitoring voortgang

In dit hoofdstuk kijken we in de achteruitkijkspiegel. Wat heeft de gemeente afgelopen jaren bereikt? Waar zou op basis van deze resultaten meer aandacht voor moeten komen bij een actualisatie van de woonvisie?

Voortgang uitvoeringsprogramma

Samen met beleidsambtenaren wonen monitorden we alle acties uit het uitvoeringsprogramma op realisatie¹⁹. Van de 49 acties zijn er inmiddels 27 uitgevoerd/geïmplementeerd. Daarnaast werkt de gemeente aan de implementatie en uitvoering van 16 acties. Voor 7 acties ondernam de gemeente nog geen activiteiten of behaalde het geen resultaat.

Deze acties bespraken we in verschillende werksessies. Uit deze gesprekken blijkt dat een deel van de acties niet meer relevant zijn. Bijvoorbeeld omdat zij op andere manieren zijn opgepakt. Dit gaat om:

- Onderzoeken mogelijkheden tijdelijke opvangplekken
- Organiseren uitstroom bijzondere doelgroepen (en monitoren).

Ambtenaren geven aan dat er voor uitstroom van bijzondere doelgroepen die verblijven in een zorg- of opvangvoorziening (denk aan mensen in Beschermd wonen of de Maatschappelijke opvang) er momenteel een huisvestingsverordening is die urgentie garandeert voor mensen die uitstromen. Ook is er een afspraak met Rhenam om woningen beschikbaar te stellen aan deze doelgroep. In een gesprek met de corporatie geeft Rhenam aan dat het huisvesten momenteel lukt binnen het beschikbaar komend aanbod. In een gesprek met de centrumgemeente Ede hoorden we dat het huisvesten van uitstromende doelgroepen over het algemeen goed verloopt. Voor tijdelijke opvang plekken zijn er twee categorieën. Dit gaat om respijtzorg en zorg voor mensen die uit het ziekenhuis komen en nog niet direct naar huis kunnen. Voor de eerste categorie worden plekken vaak in Veenendaal aangeboden. Voor de tweede categorie zijn afspraken gemaakt met diverse zorgaanbieders. Momenteel werken de regiogemeenten in het kader van de Woondeal regio Foodvalley aan gezamenlijke afspraken voor het huisvesten van onder andere deze doelgroepen. Dit brengt mogelijk verandering in de omvang van de opgave.

Daarnaast zijn er enkele acties waar wel activiteiten zijn ondernomen maar waar resultaten uitblijven of het initiatief is stilgevallen. Dit gaat om:

- Realiseren van middenhuur en goedkope koop (10% en 15% van het programma)
- Onderzoeken mogelijkheden 5 gespikkelde woonplekken voor mensen met een VG indicatie.
- Realiseren van een fasehuis voor uitstromende doelgroepen
- Ondersteuning en aanjagen van informele netwerken.
- Samenwerken met partijen die arbeidsmigranten huisvesten.

Voor het realiseren van middenhuur en goedkope koop geven projectleiders van de gemeente aan dat het probleem tweeledig is. Enerzijds kost het tijd om de woningen te programmeren. Woningbouwprojecten lopen over meerdere jaren en er is nog onvoldoende tijd om op dit actiepunt resultaat te zien van de inzet. Nieuwe projecten zoals Achterberg Zuid voldoen al beter

¹⁹ Voor een volledig overzicht van deze analyse zie bijlage 3.

aan de eisen. Specifiek voor middenhuur is het lastig om een investeerder te vinden die de woningen beheert na realisatie. Voor goedkope koop geven projectleiders aan dat het door gestegen kosten (materiaal/personeelskosten) en het te duur aankopen van grond door ontwikkelaars moeilijk is om deze woningen te realiseren.

Rondom het realiseren van de 5 gespikkelde woonplekken voor mensen met een VG indicatie geven ambtenaren aan dat dit een ambitie was van een zorgaanbieder. Het initiatief is echter stilgevalen. De vraag is momenteel hoe dringend deze behoefte daadwerkelijk is. Ook voor de doelgroep VG maken de regio gemeenten in het kader van de Woondeal afspraken over de huisvestingsopgave.

Rondom het fasehuis zien we dat dit project niet meer helemaal past in de recentelijk vastgestelde regiovisie Beschermd wonen en Beschermd thuis. Vanuit de Regiovisie Beschermd wonen en Beschermd thuis zetten gemeenten zoveel mogelijk in op Beschermd thuis in de eigen woning. Mocht dit niet goed lukken kunnen gemeenten binnen de regio ook geclusterde beschermd thuis concepten realiseren zoals een fasehuis. Vanuit de regio geeft de centrumgemeente Ede aan dat het plaatsen van mensen in Beschermd thuis momenteel goed gaat. Rhenam bevestigt dit beeld. Ook met het oog op de opgave die voortvloeit uit de regionale afspraken vanuit de Woondeal voor aandachtsgroepen is besloten dit project even stil te zetten totdat blijkt hoe de transitie naar Beschermd thuis zich ontwikkelt.

Het thema ondersteuning en aanjagen van informele netwerken is in eerste instantie wel opgepakt. Onder andere door personeelsswisselingen verdween het initiatief naar de achtergrond. Ambtenaren geven aan dat het belangrijk is dit initiatief opnieuw leven in te blazen.

Tot slot is er het punt rondom samenwerking met partijen die arbeidsmigranten huisvesten. Ambtenaren geven aan dat uitwerking van beleid voor arbeidsmigranten op basis van de kaders in de woonvisie nog niet is uitgewerkt. Wel is er regionaal aandacht voor dit thema en zal dit worden meegenomen bij de regionale afspraken over huisvesting van aandachtsgroepen die de komende tijd zullen worden gemaakt.

Realisatie woningbouw

Productie in aantallen

Doel uit de woonvisie (2017) was om 50 woningen per jaar toe te voegen. Met de actualisatie stelde de gemeente dit naar boven bij tot 85-90 per jaar tot 2030. Een analyse van de woningbouwproductie laat zien dat het bijgestelde doel niet gehaald is. Deels komt dit door hogere sloopaantallen dan verwacht. Ook werden minder woningen toegevoegd vanuit de bestaande voorraad. Belangrijkste reden is de nieuwbouwproductie die terugliep. Dit kwam vooral doordat bouwprojecten vertraging opliepen. We zien met name een dip in de coronajaren. Daarnaast ontloopt Rhenen ook de landelijke trends niet. Denk aan gestegen rentes, stijgende bouwkosten en tekort aan arbeidskrachten. Hierdoor zien we met name na 2022 een terugval in de nieuwbouw productie. Toch blijft de gemiddelde productie boven de doelen van voor de actualisatie. Projectleiders geven aan dat om het tij te keren het belangrijk is dat er enkele grotere nieuwbouwprojecten zijn waar in fases gebouwd wordt. Zo kan een stabiele jaarlijkse productie ontstaan. Dit doet de gemeente deels al in de plannen rond Achterberg Zuid en West. Ook moet

de Randenstudie enkele nieuwe locaties opleveren die de productie richting de toekomst kan garanderen.

Tabel 6: Toevoegingen woningvoorraad naar jaar en type toevoeging

Jaar	# Nieuwbouw	# Toevoeging overig		Sloop/ onttrekkingen	Saldo
		Totaal	Waarvan splitsen/ transformatie		
2018	111	18	5	33	96
2019	80	13	10	3	90
2020	60	14	10	13	61
2021	30	10	5	30	10
2022	70	10	0	15	65
2023 (schatting)	40	onb.	onb.	7	33
Totaal (gemiddeld)	391 (65 per jaar)	65 (13 per jaar)	30 (6 per jaar)	101 (17 per jaar)	355 (59 per jaar)

Bron: CBS Statline

Productie naar prijsklassen

Als we kijken naar de gerealiseerde woningen naar prijsklassen vallen een aantal dingen op. Het gerealiseerde aandeel sociale huur trok bij van 5% tussen 2018-2021 naar 22% tussen 2018-2022. Hier maakte de gemeente een goede inhaalslag de afgelopen jaren. Toch was dit nog niet voldoende om het doel te halen. Huurdersorganisaties geven tegelijkertijd aan dat de beschikbaarheid van huurwoningen onder druk staat en het aantal reacties per vrijkomende woning de afgelopen jaren snel toenam. Ook de aandelen goedkope koop en middenhuur blijven nog achter bij de doelen uit de woonvisie. De reden voor het achterblijven van productie in het middeldure segment verklaarden we al op pagina 5 van deze notitie. Er ligt zeker een opgave om hier in het vervolg strakker op te sturen. Ambtenaren en projectleiders geven aan dat de gemeente het beschikbare instrumenten dat het hiervoor heeft (denk aan het Vereveningsfonds en het toetsingskader) nog onvoldoende benut. Dit vraagt extra aandacht bij het actualiseren van de woonvisie.

Tabel 7: Nieuwbouw naar prijsklasse 2018-2022

Prijsklasse (prijspeil 2024)	Opgave (obv actualisatie 2021)	# woningen 2018-2022
Sociale huur (tot €879,66 p.m.)	25%	75 (22%)
Middenhuur (tot €1.121,54 p.m.)	10%	0 (0%)
Dure huur(>€1.122,54 p.m.)	Geen doel	11 (3%)
Goedkope koop (<€308.439)*	15%	22 (7%)
Betaalbare koop (€308.439- €405.000)*	Geen doel	11 (3%)
Vrij (>€405.000)*	<50%	206 (61%)

*Let op: Dit betreft vrij op naam prijs)

Bron: Gemeente Rhenen

Productie naar type woningen

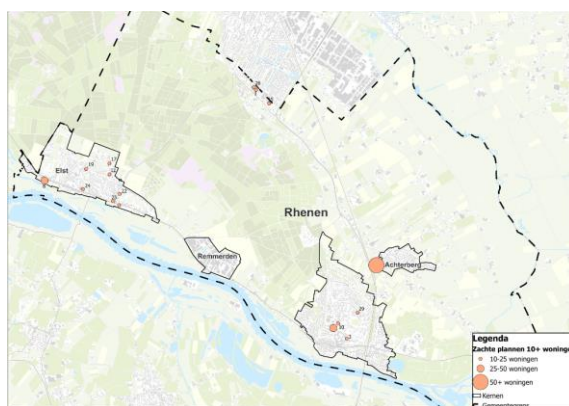
In de woonvisie en actualisatie staan doelen om meer diversiteit aan te brengen in de woningvoorraad. Kijkend naar de woningbouwproductie tussen 2018-2022 zien we dat deze doelen slechts deels zijn bereikt. Het aantal rijwoningen/appartementen en flats is ongeveer in lijn met het doel uit de woonvisie. We zien een afname van het aantal gerealiseerde 2-1 kap en vrijstaande woningen. Toch worden deze woningen nog vaker toegevoegd dan de gemeente wil. Terwijl het aandeel gerealiseerde seniorenwoningen achterblijft. Met name het op gang brengen van de productie geclusterd wonen voor ouderen vraagt aandacht met oog op de opgaven rond de vergrijzing. Ambtenaren geven aan dat de gemeente hier al stappen in zet met het traject 'Samen bouwen aan wonen met welzijn en zorg'. Het is dan ook belangrijk om bij actualisatie de initiatieven vanuit dit traject goed te integreren in de visie.

Tabel 8: Woningbouwproductie naar type woning

Type woningen	Opgave (obv actualisatie 2021)	# woningen 2017-2022
Rijwoning/Appartement/flat	45%	143 (44%)
2-1 kap/vrijstaand	5%	141 (43%)
Ouderen (geclusterd of label 55+)	360 tot 2040	33 (10%)
Overig	Geen doel	10 (3%)

Bron: Gemeente Rhenen

Figuur 5: Woningbouwplannen



Ruimte in de plancapaciteit

Veel kleine plannen

Een analyse van de plancapaciteit tot 2027 laat zien dat er een planlijst is van ongeveer 440 woningen verdeeld over Achterberg, Elst en Rhenen. Dit lijkt voldoende voor de opgave van 85-90 woningen per jaar op basis van een 130% planning²⁰. Dit betreft met name kleinere plannen van minder dan 25 woningen en enkele grotere plannen van 25 woningen of meer. Dit is relatief veel werk voor de ambtelijke organisatie. Elk plan moet immers een Omgevingsplan- en

²⁰ Bij woningbouw is planuitval of vertraging gebruikelijk. Daarom houdt men vaak een hoger aantal woningen in de plancapaciteit aan dan daadwerkelijk in productie nodig is. Een veelgebruikte vuistregel is om 30% overcapaciteit op te nemen in de planlijst.

vergunningprocedure doorlopen. Vanuit efficiëntie gedacht is het daarom verstandig enkele grotere plannen toe te voegen waar de gemeente meters kan maken. Projectleiders bevestigen dit beeld. Momenteel probeert de gemeente hier al invulling aan te geven in de plannen rond Achterberg West (en Zuid). Ook lijkt een planhorizon tot 2027 onvoldoende ruimte te bieden voor woningbouw op lange termijn. Er is immers ook na 2027 nog behoefte aan nieuwe woningen. Bij actualisatie van de woonvisie kan gedacht worden aan het uitwerken van de programmering ten minste tot en met 2030 en wellicht met doorkijk naar 2040.

Meer betaalbare woningen in het programma maar weinig harde plancapaciteit

In de programmering zien we dat het aandeel dure koop afneemt terwijl het aandeel sociale huur, middeldure huur, sociale koop en betaalbare koop toeneemt. Dit betekent dat de ingezette weg om meer te sturen op betaalbare woningbouw de komende jaren naar alle waarschijnlijkheid door zal zetten. Wel zijn nog veel plannen zacht (geen bestemmingsplan vastgesteld of een onherroepelijk programma²¹). Dit is een risico. Zachte plannen kunnen ontwikkelaars immers niet snel realiseren. Er ligt dus een opgave om versneld plannen hard te maken zodat de productie op peil blijft. Zachte plannen bieden mogelijk nog wel wat sturingsmogelijkheden om het aandeel betaalbaar iets verder te verhogen. Projectleiders geven echter aan dat zij deze ruimte in de bestaande planlijst niet zien. Bij de meeste plannen zijn namelijk al wel afspraken zijn gemaakt met ontwikkelaars over de programmering. Er ligt dus een opgave om bij het maken van nieuwe plannen verder te sturen op betaalbaarheid. Ook kan de gemeente enkele woningbouwplannen afschalen die niet meer voldoen aan de kwalitatieve kaders van het beleid. Rhenam en de huurdersorganisatie bevestigen dit beeld.

Tabel 9: Overzicht plancapaciteit naar prijs

Segment	# woningen
Sociale huur	135
Middenhuur	43
Dure huur	20
Sociale koop <€308.439	78
Betaalbare Koop €308.439-€390.000	91
Koop middelduur €390.000-€490.000	73
Koop duur >€490.000	115
Totaal	555

Bron: Gemeente Rhenen (overzicht woningbouwplanning 10-10-2024)

Regionale en landelijke ontwikkelingen

Vanuit het Rijk en in de regio zijn er de afgelopen jaren grote ontwikkelingen geweest op het gebied van wonen en wonen en zorg. In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste ontwikkelingen samen en welke impact zij lokaal hebben in Rhenen.

Woonbeleid

Het kabinet Rutte IV had ambitieuze plannen op het gebied van woningbouw. In 2022-2023 lanceerde minister Hugo de Jonge de Nationale woon- en bouwagenda en bijbehorende

²¹ Categorie 1A, 1B, 2A en 2B planregistratie wonen provincie Utrecht.

programma's. Na een eerste scan van het nieuwe coalitieakkoord van PVV, NSC, VVD en BBB lijkt het erop dat de nieuwe coalitie de ingezette weg op hoofdlijnen voortzet.

Nationale woon-en bouwagenda en Woondeal Regio Foodvalley

De woningbouw moet sneller én betaalbaarder. Doel is het realiseren van 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan 30% sociale huur en 37% in het middeldure segment (huur tot ongeveer €1.157 en koop tot €390.000). De bijdrage van Rhenen aan deze opgave werkte de gemeente uit in de Woondeal regio Foodvalley. Hierin is afgesproken dat de gemeente ten minste 431 woningen realiseert tot en met 2030. Dit komt neer op 45-50 woningen per jaar. Hierbij is de ambitie overgenomen om 30% te realiseren in het sociale segment en 37% in het middeldure segment. Ook is de ambitie opgenomen om op termijn toe te werken naar een sociale huurvoorraad van 30% van de woningvoorraad. Momenteel is dit in Rhenen 26,7%. Verder zijn afspraken gemaakt om een plancapaciteit van 130% aan te houden en dat water en bodem sturend zijn bij gebiedsontwikkeling en locatiekeuze. Tot slot geven de Utrechtse gemeenten in de regio (waaronder Rhenen) aan te willen werken volgens de principes van het Convenant duurzame woningbouw.

De woonvisie is niet volledig in lijn met deze afspraken. De woonvisie en de omgevingsvisie gaan uit van een hogere woningbouw productie (ong. 85-90 woningen per jaar tot 2030). Dit is in principe niet erg. De aantallen uit de Woondeal zijn minimumgetallen. Meer mag. Wel hanteert de woonvisie lagere betaalbaarheidsnormen (50% betaalbaar waarvan 25% sociaal). Ook houdt de visie nog geen rekening met planuitval in de plancapaciteit en is water en bodem nog niet sturend bij locatiekeuze. Tot slot bevat de visie nog weinig afspraken rondom duurzaamheid. Bij herijking is het belangrijk om de visie in lijn te brengen met deze afspraken. Met name projectleiders geven aan dat éénduidigheid in beleid en daaruit voortkomende toetsingskaders belangrijk is. Zowel intern als richting ontwikkelaars.

Wet versterking regie op de volkshuisvesting: Van woonvisie naar volkshuisvestingsprogramma

De voorliggende wet regie regelt het wettelijk instrumentarium voor een aantal zaken. Deels gaat dit om de afspraken uit de woondeal. Zo maakt de wet regie het bouwen van 2/3 betaalbaar en 30% sociaal in alle gemeenten verplicht. Dit verankert in wezen de afspraken uit de woondeal in de wet. Het coalitieakkoord van PVV, NSC, VVD en BBB lijkt deze verplichting te willen veranderen naar 2/3 betaalbaar en 30% sociale huur op regionaal niveau in plaats van lokaal niveau. Hoe de coalitiepartijen de voorliggende wet hierop willen aanpassen en of dit in de regio Foodvalley leidt tot aanpassing van de woondeal moet nog blijken.

Daarnaast veranderen er een aantal dingen. De wet hevelt het verplichte woonbeleid over van de Woningwet naar de Omgevingswet. Dit betekent ook dat de woonvisie verandert in een volkshuisvestingsprogramma onder de Omgevingsvisie. Het programma moet een meer praktische insteek hebben en minder visievorming. Dit is immers in de Omgevingsvisie belegd. Ook is het programma niet langer vormvrij. De huidige woonvisie voldoet al aan de meeste van deze eisen²².

Wat met name mist is het volgende:

- Een beschrijving en samenstelling van de huidige gemeentelijke woningvoorraad.
- Een beschrijving van de woonbehoefte en beleid voor aandachtsgroepen.

²² Zie bijlage 2

- Beleid rondom verbeteren van leefbaarheid, sociale samenhang, kwaliteit openbare ruimte en bereikbaarheid.

Voor de opgave aandachtsgroepen is in de Woondeal Regio Foodvalley afgesproken dat alle gemeenten lokaal woonbeleid (volkshuisvestingsprogramma of woonvisie) opstellen. Eerst werken de gemeenten op regionaal niveau de huisvestingsopgave uit (fairshare). Deze vertalen de gemeente vervolgens op lokaal niveau door in een volkshuisvestingsprogramma. Voor een aantal aandachtsgroepen heeft de gemeente al een huisvestingsopgave uitgewerkt in de huidige woonvisie²³. Denk aan ouderen of mensen met een verstandelijke beperking of een psychische kwetsbaarheid. Deze moet de gemeente mogelijk aanpassen naar aanleiding van het regionale traject. Voor anderen is nog geen behoefte bepaald of beleid gemaakt. Dit gaat om de volgende aandachtsgroepen:

- Mantelzorgers/ontvangers
- Daklozen en dreigend daklozen
- Uitstroom vrouwenopvang (na huiselijk geweld) en slachtoffers mensenhandel
- Ex-gedetineerden/uitstromers uit de forensische zorg
- Stoppende sekswerkers

Om goed voor te sorteren op de voorliggende wet regie kan de gemeente er voor kiezen in plaats van een visie een volkshuisvestingsprogramma op te stellen dat voldoet aan de eisen uit de voorliggende wet (inclusief de geïdentificeerde aandachtsgroepen). Uit gesprekken blijkt dat hier bij partijen de voorkeur ligt. De uitkomsten uit het regionale traject kunnen dan als basis dienen voor de huisvestingsopgave van alle doelgroepen.

Wonen, zorg, preventie en welzijn

Ook vanuit het Ministerie van Volksgezondheid, welzijn en sport (VWS) zijn er verschillende programma's gelanceerd om zorg- en ondersteuning toekomstbestendig te maken.

Programma wonen, ondersteuning en zorg voor ouderen

In dit programma geeft het ministerie van Volksgezondheid, welzijn en sport (VWS) haar visie weer op wonen met zorg en ondersteuning voor ouderen. De belangrijkste uitkomst uit dit programma is er (bijna) geen verpleeghuisplekken meer bijkomen en dat de inzet op geclusterd wonen wordt verstevigd. Dit heeft grote impact. In de huidige woonvisie wordt in de zorgparagraaf nog uitgegaan van een groei van de 24-uurszorg. Waaronder mogelijk extra verpleeghuisplekken. Dit zal nu opgevangen moeten worden in zorggeschikte geclusterde woonvormen. Via het traject "Samen bouwen aan wonen met welzijn en zorg" geeft de gemeente invulling aan deze opgave. Vanuit dit traject stelde de gemeente het Richtinggevend kader geclusterde woonvormen en 24-uurszorg vast. Ook werkt de gemeente aan het aanwijzen van een locatie geschikt voor geclusterd en zorggeschikt wonen.

Waar en hoe deze woonvormen gerealiseerd worden is nog niet uitgewerkt. Via het traject "Samen bouwen aan wonen met welzijn en zorg" geeft de gemeente invulling aan deze opgave. De uitkomsten uit dit traject kunnen integraal overgenomen worden bij actualisatie van de visie.

²³ Zie bijlage 2

Nationaal actieplan dakloosheid: Eerst een thuis

In 2021 tekende Nederland het verdrag van Lissabon. Hierin is afgesproken dat in 2030 niemand meer onvrijwillig op straat mag slapen. Het ondertekenen van het akkoord leidde tot het Nationaal actieplan dakloosheid: Eerst een thuis. Belangrijkste verandering is de inzet op “wonen eerst”. Wonen eerst betekent dat een stabiele woonplek niet “verdiend” wordt maar juist de basis is voor duurzaam herstel en vanuit deze basis de juiste zorg- en ondersteuning krijgt. Hoe Rhenen hierop inspeelt en wonen eerst vormgeeft vraagt nieuwe regionale afspraken (waaronder met de centrumgemeente Ede) en het lokaal het maken van keuzes.

Integraal zorgakkoord, Gezond- en actief leven akkoord (IZA/GALA)

Om de zorg richting de toekomst bestendig en betaalbaar te houden en de inzet op een gezonde samenleving vorm te geven lanceerde het ministerie van VWS in samenwerking met zorgpartijen en gemeenten het IZA en het GALA. Op regionaal niveau is dit uitgewerkt in het Regioplan Vitale Gelderse Vallei en lokaal via bijvoorbeeld het Plan van aanpak gezond en actief leven akkoord Rhenen. Deze afspraken hebben deels raakvlak met het woonzorgbeleid. Zij stellen bijvoorbeeld enkele kaders waarmee de gemeente rekening moet houden. Denk aan de inzet op omzien naar elkaar, een toegankelijke fijne leefomgeving, en het versterken van de sociale basis en de mantelzorg. Dit vraagt afhankelijk van de opgave bijvoorbeeld richting en uitgangspunten voor de inrichting van de woonomgeving bij woningbouw. In het Richtinggevend kader geclusterde woonvormen en de notitie Levensloopbestendig bouwen is dit al verder uitgewerkt. Echter, momenteel is hier in de woonvisie nog weinig of geen aandacht voor. Bij een actualisatie vraagt dit mogelijk aandacht.

Lokale ontwikkelingen en prioriteiten

Niet alleen nationaal en regionaal veranderde er veel. Ook lokaal stond Rhenen niet stil. Er kwam een nieuw college van burgemeesters en wethouders. In hun bestuursprogramma legden zij nieuwe accenten vast. Ook kwam er een nieuwe visie op het sociaal domein (Visie Sociaal Rhenen) en stelde de gemeente een transitievisie warmte en routekaart voor de energietransitie vast. Tijdens deze evaluatie spraken we daarom met de wethouders, ambtenaren vanuit het sociaal domein, wonen en duurzaamheid, evenals medewerkers RO en projectleiders om met hen het huidige beleid te evalueren.

Wat gaat goed

Vanuit de gemeente geven ambtenaren aan dat de woonvisie in de basis goed functioneert. Het is voldoende beknopt en concreet. Met name het werken met vaste percentages betaalbare nieuwbouw ervaart men als prettig. Het schept duidelijkheid in gesprekken. Zowel intern met collega's, als extern met ontwikkelaars. Ook de voortgang is zo goed te monitoren. Daarnaast geven corporaties, huurders en de gemeente aan dat de visie voldoende basis biedt voor het maken van langjarige prestatieafspraken en dat de onderlinge samenwerking goed is. De woonvisie legde ook de basis voor het invoeren van enkele instrumenten zoals een vereveningsfonds en de doelgroepenverordening. Dit geeft de gemeente ook naar de toekomst toe meer grip op met name betaalbaarheid in de nieuwbouw en continuïteit van bouwstroom. Ook is het “Richtinggevend kader geclusterde woonvormen en 24-uurszorg” vastgesteld en wordt actief gekeken naar locaties

voor het realiseren van geclusterde woonvormen. Tot slot heeft de woonvisie de samenwerking tussen het fysiek- en sociaal domein versneld en versterkt.

Wat vraagt aandacht

Uit de gesprekken komen ook enkele punten naar voren waar de gemeente bij actualisatie rekening mee moet houden. Deze vatten we hieronder samen.

Details van het de woonvisie nog onvoldoende bekend binnen en buiten de organisatie.

Alhoewel ambtenaren aangeven dat de woonvisie voor wonen en wonen en zorg in de basis goed werkt, merken zij ook dat het overkoepelend kader ontbreekt en de visie (nog) onvoldoende leeft binnen de organisatie. Met name buiten wonen komt men er nog weinig mee in aanraking. Ook uit gesprekken met externe partijen blijkt dat enkelen het gevoel hebben dat de gemeente de woonvisie niet altijd even actief uitdraagt. Zij geven aan dat de gemeente bij actualisatie de nieuwe richting vanaf de start goed kan borgen door hier rekening mee te houden in het actualisatieproces

Afspraken uit de woondeal zijn nog niet geborgd in de woonvisie en toetsingskaders

Met name medewerkers RO en projectleiders geven aan dat de woonvisie niet meer aansluit op de afgesproken percentages uit de woondeal. Dit leidt tot verschillende beleidseisen waaraan initiatieven moeten voldoen. Voor éénduidigheid is het voor hen van belang dat de visie en de daaruit voortkomende toetsingskaders goed op elkaar aansluiten. Zij geven aan de voorkeur te hebben om aan te sluiten bij de Rijksdefinities. Vanuit de Rhenam is het aanvullend belangrijk dat de gemeente bij ontwikkeling op grond van particulieren niet alleen stuurt op het percentage sociaal als geheel, maar ook stuurt op programmering onder de aftoppingsgrenzen (€650,43 en €697,07; prijspeil 2024). Huurders geven aan dat de druk op de sociale huur blijft toenemen en bevestigen het beeld dat extra beschikbaar aanbod hard nodig is.

Specifiek van belang voor medewerkers RO is het uitwerken van de mogelijke uitzonderingsgronden waaronder afwijking van het beleid mogelijk is en onder welke voorwaarden. Zij geven aan dat het in kleine initiatieven bijna onmogelijk is om goed te sturen op betaalbaarheid. De aantallen zijn immers te klein om een goede verdeling te maken. Rhenam geeft aan dat deze kleine aantallen woningen (gespikkeld) door de gemeente voor hen niet interessant zijn om in te investeren.

Preventie en sociale cohesie een betere plek geven in de visie voor wonen en zorg

Alhoewel de actualisatie van de woonvisie uit 2021 een verdieping maakt op de opgave voor wonen en zorg, zit dit met name in het benoemen van de aantallen te realiseren woningen/te huisvesten mensen. Ambtenaren, evenals de Adviesraad sociaal domein geven aan dat er nog onvoldoende aandacht is in de woonvisie voor de randvoorwaarden die nodig zijn om langer- en weer zelfstandig wonen (met of zonder zorg) mogelijk te maken. Denk aan een goede sociale basis, inzet op preventie en toegankelijkheid van de woonomgeving of de aanwezigheid van voorzieningen. Voor medewerkers uit het sociaal domein is het dan ook van belang om bij actualisatie van de visie de uitgangspunten uit het Regioplan Vitale Gelderse Vallei en het Plan van aanpak GALA goed te borgen in de keuzes die de gemeente maakt.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie onvoldoende geborgd

Vanuit de Transitievisie warmte stuurt de gemeente op energieneutraliteit in 2040. Onderdeel van het plan is om tot 2030 ongeveer 3.000 gebouwen van het gas af te halen. Ook is de gemeente bezig met de uitvoering van het Beleidsplan ruimtelijke adaptatie 2022-2027 om de woonomgeving aan te passen op de gevolgen van het veranderende klimaat. Tot slot streeft de gemeente vanuit het Convenant duurzaam bouwen naar de hoogste duurzaamheidsstandaard bij nieuwbouw (GOUD). Beleidsambtenaren geven aan dat de woonvisie nog onvoldoende stuurt op deze opgaven. Bij actualisatie is het voor hen belangrijk om een goede paragraaf over duurzaamheid en klimaatadaptatie op te nemen zodat de bijdrage aan deze opgaven vanuit wonen concreter wordt ingevuld.

Niet alle beleidsinstrumenten worden maximaal benut

Momenteel worden niet alle instrumenten die de gemeente inzet als even effectief ervaren. Vanuit de gesprekken komt naar voren dat met name de Doelgroepenverordening en de Lening Duurzaam Wonen goed werken. Echter ambtenaren geven aan dat de Starterslening en het Vereveningsfonds relatief weinig gebruikt worden. Voor de Starterslening komt dit met name omdat woningen te duur zijn. Ook met een Starterslening komen starters er niet meer tussen. Voor het Vereveningsfonds geldt dat deze nog onvoldoende bekend is binnen de gemeente. Uit gesprekken blijkt bijvoorbeeld dat projectleiders niet goed weten hoe, en wanneer zij een afdracht kunnen vragen aan een ontwikkelaar of wanneer een ontwikkelaar gebruik kan maken van een bijdrage uit het fonds.

Overige punten:

Naast de vier bovengenoemde hoofdpunten zijn een aantal kleinere punten die naar voren kwamen tijdens de gesprekken en de evaluatie van de stukken. Deze geven we hieronder puntsgewijs weer:

- Rhenam heeft een behoefte aan meer diversiteit in het nieuwbouwprogramma. Er worden nog te weinig toegankelijke appartementen geprogrammeerd. Dit zit bij de Rhenam doelen in de weg om bijvoorbeeld doorstroom te realiseren.
- Rhenam en ambtenaren geven aan dat naast betaalbaar bouwen er ook behoefte is om de bestaande en nieuwe betaalbare woningen zo lang mogelijk betaalbaar te houden.
- Verschillende partijen gaven aan niet alleen te kijken naar kansen voor nieuwbouw, maar ook naar doorstroom. De gemeente kan starters een kans geven door ouderen te verleiden te verhuizen.
- Rhenam en ambtenaren vragen aandacht voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en gebouwen. Via splitsen, woningdelen en optoppen kan de gemeente ook woonruimte toevoegen.
- Vanuit medewerkers RO geven aan dat het belangrijk is een stapeling van eisen zoveel mogelijk te voorkomen. Te veel willen maakt de gemeente onaantrekkelijk voor initiatiefnemers. Zij benadrukken het maken van keuzes in de prioriteiten.
- Ambtenaren geven aan dat de monitoring nu nog niet éénduidig verloopt. Er worden bijvoorbeeld verschillende betaalbaarheidsnormen gehanteerd binnen huis van de gemeente. Dit werkt verwarrend en vraagt het werken met dezelfde definities binnen de gemeentelijke organisatie.

Conclusies, advies en vervolg

Op basis van deze evaluatie van de woonvisie (inclusief actualisatie 2021) zijn conclusies en een advies voor vervolgstappen geformuleerd. Deze vatten we hieronder samen:

Conclusies

De conclusie van de evaluatie geven we weer aan de hand van de onderzoeksvragen waarmee we aan het begin van de evaluatie startten.

- **Is de huidige woonvisie voldoende actueel?**

We zien dat de huidige woonvisie op veel punten nog actueel is. Ook is de afgelopen tijd goede voortgang geboekt met het uitvoeren van het uitvoeringsprogramma. Tegelijkertijd zien we dat de woonvisie op verschillende punten door de tijd is ingehaald en dat er een grote hoeveelheid taken op de gemeente afkomt. Met name de ontwikkelingen op landelijk en regionaal niveau zoals de Woondeal, de wet regie zitten nog niet voldoende verwerkt in de woonvisie. Dit gaat bijvoorbeeld om de percentages betaalbaarheid en de opgaven die er liggen rondom het huisvesten van verschillende (zorg) aandachtsgroepen en de randvoorwaarden die hier voor nodig zijn (denk aan een toegankelijke woonomgeving en een sterke sociale basis). Met het oog op de afspraken uit de woondeal is actualisatie gewenst. Er is duidelijk behoefte aan een éénduidig visie en beleid dat goed aansluit op landelijke ontwikkelingen en regionale afspraken. Door de woonvisie nu te actualiseren aan de hand van de eisen uit de voorliggende wet kan de gemeente voorsorteren op het vanaf 2026 verplichte volkshuisvestingsprogramma.

- **Is de huidige woonvisie voldoende sturend voor ontwikkelingen rond wonen en incl. wonen en zorg?**

Kijkend naar de realisatie van woningbouw en de planlijst zien we dat het aandeel betaalbaar in de woningbouwproductie toeneemt. Uit de gesprekken komt ook naar voren dat op het gebied van betaalbaarheid de woonvisie voldoende houvast biedt. Wel is het belangrijk om rondom betaalbaarheid beter aan te sluiten bij de normen vanuit het Rijk en de Woondeal regio Foodvalley. Tegelijkertijd neemt de woningbouwproductie zelf af en zit er in de huidige plannen nog te weinig diversiteit aan woning typologieën/betaalbare woningbouw verwerkt. Hier kan de gemeente strakker op sturen. De planlijst loopt slechts tot 2027 en biedt weinig houvast voor de periode daarna. Ook kan gewerkt worden met grotere plannen die in fases gerealiseerd kunnen worden om zekerheid in de productie te creëren. Tot slot geven verschillende partijen aan dat het belangrijk is bestaande instrumenten aan te passen of beter onder het voetlicht te brengen. Denk aan het updaten van het toetsingskader en het Vereveningsfonds. Rhenam geeft daarbij specifiek aan dat het voor hen belangrijk is dat bij ontwikkelingen op particuliere grond er aandacht is voor de verschillende betaalbaarheidssegmenten binnen de sociale huur.

Specifiek voor wonen en zorg zien we dat de woonvisie nog onvoldoende houvast biedt. Voor enkele groepen is in de visie al wel aandacht, maar is dit niet meer helemaal actueel. Denk bijvoorbeeld aan ouderen of mensen in Beschermd wonen. Voor Beschermd wonen is recentelijk een regiovisie vastgesteld. Voor ouderen wordt in de woonvisie nog uitgegaan van het toevoegen van verpleeghuisplekken terwijl het Rijksbeleid aangeeft dat deze plekken er

niet meer bijkomen. Ook zien we dat de productie van seniorenwoningen nog achterblijft. Hier probeert de gemeente via het traject “Samen bouwen aan wonen met welzijn en zorg” al meer regie op te pakken. De uitkomsten uit dit traject moeten goed geborgd worden. Tot slot geeft de woonvisie nog geen aandacht aan verschillende zorgdoelgroepen uit de wet regie. Denk bijvoorbeeld aan daklozen of dreigend daklozen, ex-gedetineerden of uitstroom uit de vrouwenopvang etc. Om voor te sorteren op deze wet is het belangrijk om de woonvisie hierop te actualiseren. Dit biedt dus een concreet handvat voor het opstellen van nieuwe ambities die samen met betrokken partijen wordt opgesteld voor het realiseren van de woon-, en woonzorg opgave in Rhenen voor ouderen en aandachtsgroepen.

- **Waar is de huidige woonvisie van de gemeente Rhenen nog onvoldoende uitgewerkt?**

Naast de bovengenoemde punten zien we vanuit de evaluatie en gesprekken enkele witte vlekken die bij actualisatie verdere uitwerking vergen. Dit gaat met name om de opgaven rondom duurzaamheid en klimaatadaptatie en de randvoorwaarden voor wonen en zorg. Denk aan preventie, toegankelijkheid van de woonomgeving en een sterke sociale basis. De basis is hiervoor al gelegd. De kaders zijn al vastgesteld in bijvoorbeeld de Visie sociaal Rhenen, de Transitievisie warmte of het Regioplan Vitale Gelderse Vallei. Dit heeft weerslag op het wonen in de gemeente maar is nog niet verwerkt in de woonvisie. Nu is het belangrijk om deze kaders bij actualisatie van de visie en nog belangrijker, in de uitvoering, te borgen. Zo schept de gemeente duidelijkheid in wat het verwacht van initiatiefnemers.

Adviezen

Alhoewel de gemeente de woonvisie nog in 2021 actualiseerde zien we op basis van het bovenstaande een duidelijke behoefte aan een nieuwe actualisatie. Uit de gesprekken en de beleidsanalyse kwamen enkele punten naar voren die belangrijk zijn voor de gemeente om rekening mee te houden in het actualisatieproces. Deze hebben we hieronder geformuleerd als adviezen:

Algemeen:

- Sorteert alvast voor op de voorliggende wet regie en in plaats van een visie een volkshuisvestingsprogramma op in lijn met de kaders en vereisten uit de wet. Zo voldoet de gemeente vroegtijdig aan de eis om voor 2026 een vastgesteld volkshuisvestingsprogramma te hebben.
- Breng het op te stellen volkshuisvestingsprogramma zoveel mogelijk in lijn met regionale afspraken en landelijke kaders (denk aan prijsgrenzen/betaalbaarheidsnormen etc.). Dit schept eenduidigheid binnen de organisatie en naar initiatiefnemers.
- Gebruik het actualisatieproces om te werken aan draagvlak en bekendheid van het op te stellen volkshuisvestingsprogramma. Zorg voor een breed gedragen proces waarin de gemeente niet alleen bewoners, externe stakeholders, en belangenbehartigers betreft maar ook de relevante beleidsambtenaren van andere teams binnen het huis van de gemeente.

Woningbouwproductie:

- Actualiseer gelijktijdig met het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma ook het toetsingskader woningbouw en aanhangend instrumentarium zoals het vereveningsfonds.
- Voorkom een stapeling van eisen zodat woningbouw door kan gaan. Maak in het toetsingskader woningbouw duidelijk wat bij nieuwbouw de eisen (wat moet) en wat de

wensen (waar en onder welke voorwaarden zijn uitzonderingen mogelijk) zijn van de gemeente.

- Verleng de horizon voor woningbouwplanning van vier jaar (tot 2027) naar ten minste 7 jaar (2030) met ook een doorkijk richting de verre toekomst (ongeveer 2040). Zo krijgt de gemeente beter grip op de woningbouwproductie, ook op de lange termijn en kan de inzet van projectleiders en medewerkers RO beter worden verdeeld in de tijd. Bijvoorbeeld door inzet op kleinere plannen met een langere realisatietermijn (tijdelijk) af te schalen.
- Werk aan realisatiekracht. Nu zijn er veel kleinere projecten verspreid over de verschillende kernen (Achterberg, Elst en Rhenen). Kijk naar mogelijkheden om met name enkele grotere plannen toe te voegen waar de gemeente over een langere periode in fases snel meters kan maken. Hier is de gemeente (deels) al mee bezig zoals het opstellen van een Kernrandvisie/programma en grotere woningbouwlocaties nabij Achterberg West en Achterberg Zuid.
- Geef naast nieuwbouw meer aandacht aan het ontwikkelen van de bestaande woningvoorraad. Via het verdichten op bestaande locaties, kadastraal splitsen, optoppen, transformatie van functie (bijvoorbeeld winkels naar wonen) of woningdelen kan de gemeente ook woonruimte realiseren binnen de bestaande bebouwde omgeving.

Kwaliteit van de bouwproductie

- Er worden nog veel tweekappers en vrijstaande woningen toegevoegd terwijl er juist al veel van dit type woningen in de gemeente staat. Daarom is het belangrijk ook strakker op typologie van woningbouw te sturen. Dit kan door met name in grotere woningbouwprojecten ook normen op te nemen voor diversiteit. Denk aan appartementen, rug-rug woningen of hofjesconcepten voor ouderen.
- Er zit relatief weinig ruimte in de huidige planvoorraad om te sturen op typologie en prijs. Veel afspraken liggen al vast ook als plannen nog zacht zijn. Kijk daarom naast het toevoegen van plannen (zie boven), ook (indien mogelijk) naar het afschalen van enkele plannen die niet meer voldoen aan de behoefte.
- Maak bij nieuwbouw op particuliere grond ook binnen het sociale huursegment onderscheid in betaalbaarheidsnormen en creëer zo mogelijkheden voor Rhenen ook woningen onder de aftoppingsgrenzen te realiseren via nieuwbouw.

Wonen en zorg en aandachtsgroepen

- Stel een integraal Volkshuisvestingsprogramma op. Voeg de opgaven voor missende aandachtsgroepen toe²⁴ en werk de opgave voor de bestaande aandachtsgroepen bij. Op regionaal niveau is een nieuwe visie van Beschermd wonen naar Beschermd thuis vastgesteld. Ook werkt de Regio Foodvalley vanuit de Woondeal momenteel de opgave voor aandachtsgroepen per gemeente uit. Zorg dat bij de actualisatie hier bij de actualisatie goed op aangesloten wordt.
- Het toevoegen van (geclusterde) seniorenwoningen komt nog niet genoeg op gang. Hier werkt de gemeente momenteel aan via het traject "Samen bouwen aan wonen met welzijn en zorg". Het is dan ook belangrijk dat de uitkomsten van dit traject integraal onderdeel worden van het op te stellen volkshuisvestingsprogramma.

²⁴ Op basis van de wet regie

- Enkel het realiseren van de juiste woonvormen nabij voorzieningen is niet voldoende. Ouderen moeten er ook naar toe (willen) verhuizen. Dit vraagt bij de actualisatie meer aandacht voor het aanjagen van doorstroom. Denk aan het kijken naar initiatieven in de rest van Nederland die goed werken en het verkennen van het instrumentarium dat doorstroom op gang brengt.
- Kijk bij de actualisatie niet alleen naar de woningen maar ook naar de inzet op preventie, de sociale basis, voorzieningen en de woonomgeving. Deze moet geschikt zijn voor ouderen en aandachtsgroepen om zelfstandig te kunnen wonen.

Duurzaamheid en klimaatadaptie

- De woonvisie heeft momenteel nog onvoldoende aandacht voor de ambities rondom duurzaamheid en klimaatadaptatie van de gemeente. Het is dan ook belangrijk om bij het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma aan te sluiten bij uitgangspunten uit het Convenant duurzaam bouwen, de transitievisie warmte en het Beleidsplan ruimtelijke adaptatie..

Vorm

Bij het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma kan de gemeente kiezen voor verschillende vormen. Denk aan een integraal document met beleid voor alle aandachtsgroepen, twee losse documenten (volkshuisvestingsprogramma en woonzorgvisie) of een tussenvorm. Uit de gesprekken blijkt dat met het oog op helderheid, één integraal document de voorkeur heeft. Om dit goed vorm te geven binnen de al lopende trajecten zijn enkele punten van belang. Dit zijn:

- Voorkom dat onderwerpen ondersneeuwen door het hanteren van duidelijk onderscheid in de thema's tussen wonen, en wonen en zorg. Dit betekent onder andere een specifiek uitvoeringsprogramma voor wonen en zorg.
- Werk met een interdisciplinaire projectgroep waarin het fysiek domein/RO, het sociaal domein en de projectleider Wonen en Zorg bij elke stap zijn aangehaakt.
- Voorkom dubbel werk. De projectleider wonen en zorg is inmiddels vergevorderd met het opstellen van het traject "Samen bouwen aan wonen met welzijn en zorg". Dit document bevat visievorming en uitvoeringselementen voor wonen en zorg. Dit vormt de basis voor het volkshuisvestingsprogramma en bijbehorend uitvoeringsprogramma.
- Spreek met één mond richting derden. Zorg dat de projectleider wonen en zorg ten minste betrokken is bij alle gesprekken over wonen en zorg met externen of deze ook leidt. Zo kan zij goed borgen dat input en te nemen acties die reeds zijn opgehaald worden verwerkt. Ook trekt de gemeente zo één lijn richting de partners en maakt het geen afspraken op twee verschillende tafels.
- Ga door met uitvoeren: Er ligt en gebeurt al veel. Tijdens het opstellen van het volkshuisvestingsprogramma moeten goede projecten en initiatieven vooral doorgaan of versneld worden.

Vervolgstappen

Op basis van al het bovenstaande kan de gemeente aan de slag met de actualisatie van de visie en het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma. Daarbij identificeerden we enkele aandachtspunten:

- **De basis ligt er al.** Vanuit de bestaande documenten en visies weten we al een hoop. Leg daarom dus vooral het accent op de uitvoering. Hoe gaat de gemeente en haar partners de ambities realiseren? Dit betekent dat voor het proces het volgende:

- Vat de opgave samen op basis van bestaande analyses (bijvoorbeeld in één of enkele infographics).
- Zet samen met de partners een stip op de horizon. Welke opgave pakken we op, welke niet. Zo maakt de gemeente samen met haar partners strategische keuzes.
- Besteedt extra aandacht aan de samenwerking met stakeholders en de uitvoering. Geef niet alleen aan wat de gemeente gaat doen, maar ook wanneer en waar samenwerking nodig is. En als samenwerking nodig is, hoe partijen die kunnen vormgeven. Zo komt er een realistische programma met heldere (meetbare) afspraken.

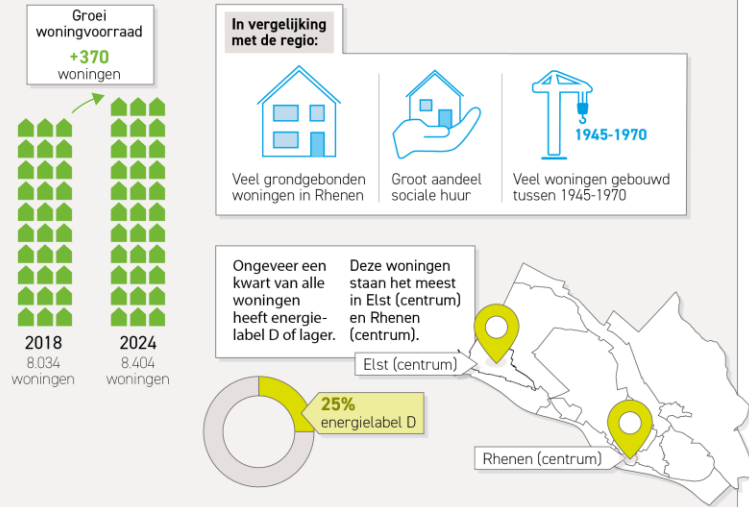
Wacht op de afronding van enkele regionale trajecten. In de regio Foodvalley wordt momenteel gewerkt aan het herijken van de woondeal. Onderdeel hiervan is een nieuw regionaal woningmarkt onderzoek en het bepalen van de opgave voor aandachtsgroepen. Dit zijn cruciale ingrediënten voor het actualisatieproces. Advies is dan ook om te wachten met het actualisatieproces totdat de resultaten uit deze trajecten voldoende zijn uitgekristalliseerd om ook met externen te bespreken. Naar verwachting zal dit in Q4 (circa september) zijn.

Bijlage 2: Infographic opgaven

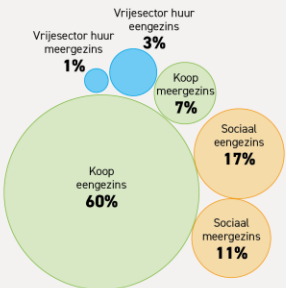
Volkshuisvestelijke opgave Rhenen

Woningvoorraad, woonomgeving en leefbaarheid

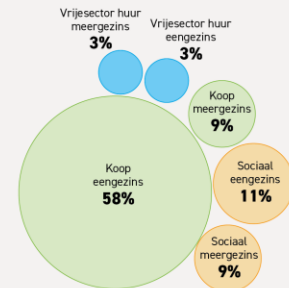
Woningvoorraad



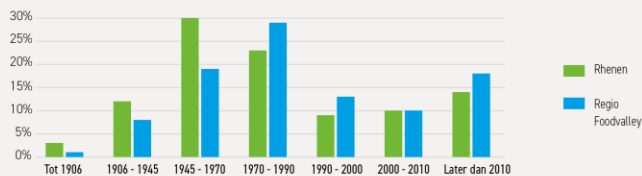
Woningvoorraad Rhenen, naar eigendom en woningtype:



Woningvoorraad Regio Foodvalley, naar eigendom en woningtype:

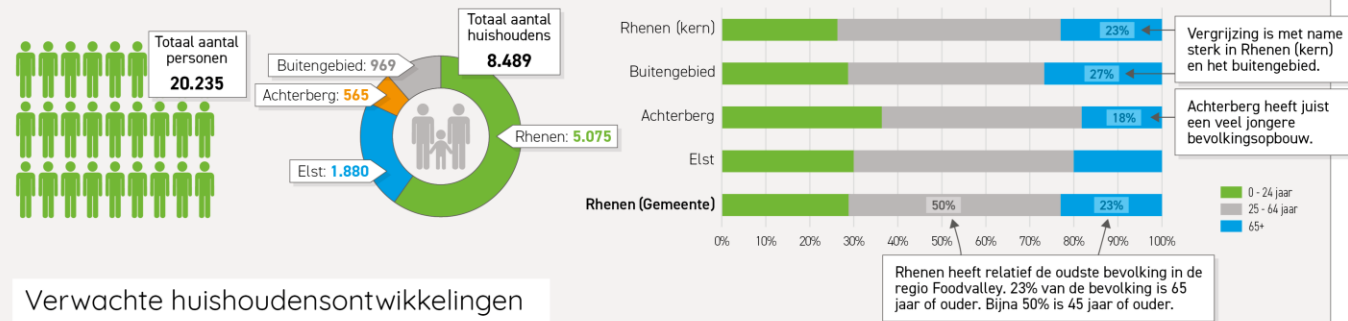


Woningvoorraad, naar bouwjaar:



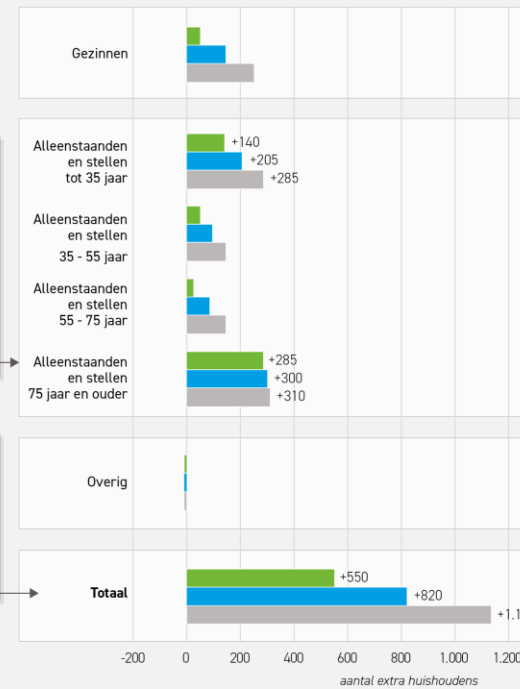
Bevolkingsopbouw en verwachte ontwikkelingen

Bevolkingsopbouw



Verwachte huishoudensontwikkelingen (2025-2035)

Groei aantal huishoudens naar doelgroep (2025 - 2035):



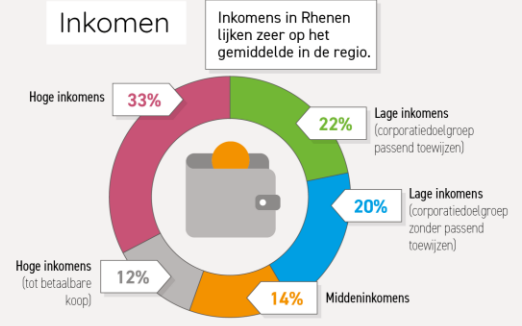
Met name het aantal alleenstaanden en stellen neemt naar verwachting toe (leeftijdscategorieën tot 35 jaar en 75 jaar en ouder).

De woningvoorraad is niet voorbereid op een dergelijke verandering. Er zijn nog relatief veel grondgebonden gezinswoningen.

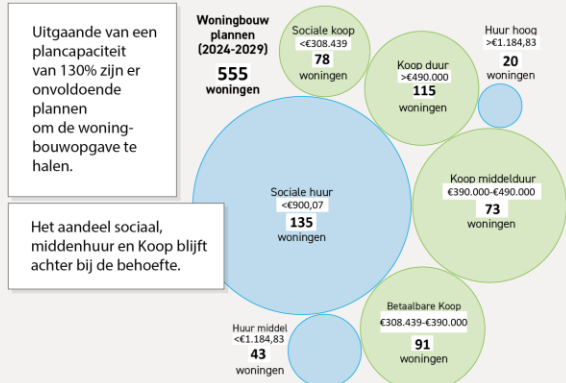
Rhenen zal naar verwachting tot 2035 blijven groeien.

De verwachte groei van het totaal aantal huishoudens ligt tussen de 550 en 1.135 huishoudens.

Inkomen



Woningbouwplannen



Woonomgeving en leefbaarheid

De leefbaarheid staat er goed voor in Rhenen. Enkele plekken in Rhenen (kern) en Elst vragen aandacht. In Rhenen (kern) gaat dit vooral over sociale samenhang, in Elst om een gebrek aan voorzieningen op enkele plekken.



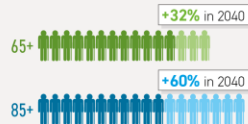
Met name in Rhenen (kern) en een klein deel van Elst zijn veel plekken door versterking kwetsbaar voor klimaatverandering door hittestress of gebrek aan wateropvang. Dit gaat in Rhenen om de Binnenstad, Nieuwe Veenendaalseweg/Groeneweg en de Bruine Eng/Rhenen Hoog. En in Elst om de Tabaksweg Larekamp.



Belangrijkste vraagstukken

- Zorgen dat de woningen gebouwd tussen 1945-2000 ook goede staat blijven.
- EFG label woningen uitfasen. Met name het centrum van Elst en Rhenen (kern) vraagt aandacht.
- Mogelijk op enkele specifieke locaties werken aan leefbaarheid en vitaliteit.

Woningbouwopgave ouderen



Het aantal 65 plussers neemt met 32% toe richting 2040. Het aantal 85 plussers groeit nog sneller: 60% richting 2040. Het overgrote deel blijft thuis wonen.

Traject Samen bouwen aan wonen welzijn en zorg werkt aan het aanwijzen van 1 of 2 locaties voor geclusterd/ zorggeschikt wonen. Dit is niet voldoende om in de behoefte te voorzien.



Behoeft aan **nultreden** woningen neemt toe met ongeveer:
+ 55 t/m 2035

Deze cijfers zijn indicatief. De regio heeft hierover afspraken gemaakt in het Afsprakenkader ouderenhuisvesting.



Vraag naar **verpleegzorg** neemt toe met ongeveer:
+ 85 t/m 2035

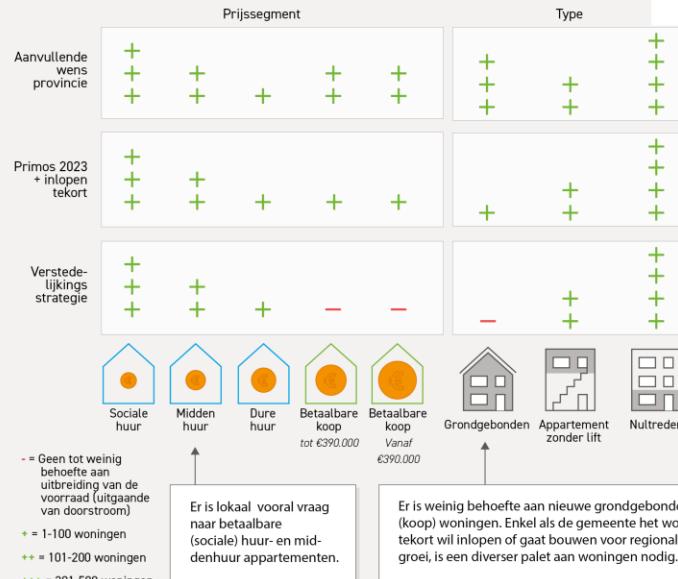


Vraag naar **gelusterd wonen**:
+ 130-180 t/m 2035 (indicatief).

Belangrijkste vraagstukken

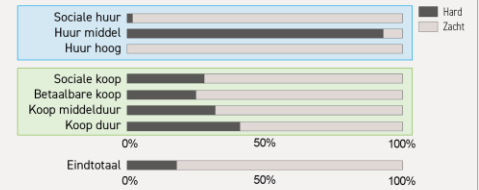
- Zorgen voor meer nultredewoningen in de woningvoorraad?
 - Bepalen waar deze woningen moeten staan (welke voorzieningen zijn belangrijk?)
 - Inschatten welk deel we opvangen via nieuwbouw en welk deel door het transformeren van bestaande woningen.
 - Doorstroom stimuleren.
- De twee locaties uit het traject Bouwen aan wonen met welzijn en zorg zijn niet voldoende om in de totale behoefte te voorzien:
 - Aanvullende geschikte plekken bepalen om geclusterd en zorggeschikt wonen te realiseren (bestaand/nieuwbouw).
- Ervoor zorgen dat zorg- en ondersteuning ook beschikbaar blijft richting de toekomst (met oog op kosten en personeelstekorten).
 - Toewijzen zorggeschikte woningen.
 - Afspraken met zorgaanbieders over beschikbaarheid van zorg ook in de toekomst.
 - Indien dit niet mogelijk is alternatieve scenario's verkennen.

Woningbouwopgave (kwalitatief)



Let op, dit model gaat uit van het bouwen voor doorstroom. Dit verklaart waarom er weinig behoefte lijkt aan betaalbare koop in de nieuwbouw. Deze behoefte is er wel, maar het model gaat ervan uit dat het bouwen voor doorstroom de behoefte naar betaalbare koopwoningen voorziet.

Woningbouwplannen, verhouding hard/zacht:



Belangrijkste vraagstukken

- Plancapaciteit qua aantallen in lijn brengen met het groeiscenario
- Keuzes maken voor wie de gemeente de komende periode wil bouwen.
 - Zorgen voor meer sociale en middeldure huurwoningen in het programma?
 - Zorgen voor voldoende nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen in het programma (Afsprakenkader ouderenhuisvesting regio Foodvalley).
- De plancapaciteit kwalitatief bijsturen op de gemaakte keuzes.
 - Mogelijk: afschalen plannen die niet meer voldoen aan behoefte.
 - Zoeken aanvullende plannen waar we op in kunnen zetten?
 - Bestaande voorraad ook beter benutten (splitten/optoppen)?

Woningbouwopgave overige zorg- en aandachtsgroepen

Type woning	Doelgroep	Indicatieve behoefte
Een sociale huurwoning. • Mogelijk met enige zorg of ondersteuning • Betaalbaar (<€650,43)	Mensen die uitstromen uit intramurale instellingen • BW/GGZ, VO, MO, Jeugdzorg met verblijf, detentie, forensische zorg	25-65 woningen per jaar* *De gemeente gaat afspraken maken met de regio over de daadwerkelijke opgave en verdeling **aantal dakloze of dreigend dakloze mensen is niet bekend
	Dakloze of dreigend dakloze mensen**	
	Stoppende sekswerkers	
	Statushouders	
	Mantelzorgers of ontvangers	
Een geclusterde gespikkelde of beschermde woonvorm	Mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking	Vraag en aanbod lijken in balans*. *De gemeente gaat afspraken maken met de regio over de daadwerkelijke opgave
	Mensen met een psychische kwetsbaarheid	
Specifieke woningen	Arbeidsmigranten	De gemeente gaat afspraken maken met de regio over de daadwerkelijke opgave
	Studenten	Er lijkt geen directe opgave te zijn
	Woonwagewoners	Ongeveer 6 plekken

Belangrijkste vraagstukken

- Regionaal afspraken maken over de daadwerkelijke huisvestingsopgave voor deze groepen.
- Zorgen dat jaarlijks voldoende (betaalbare) sociale huurwoningen beschikbaar komen
 - met oog voor de regulier woningzoekende.
- Zorgen dat het aanbod VG ook toekomstbestendig is, met oog voor de veranderende behoeften van de doelgroep.
- Dakloosheid waar mogelijk voorkomen.
- Invullen randvoorwaarden voor goede huisvesting voor deze doelgroepen?
- Denk aan leefbaarheid- en acceptatievraagstukken.

Bronnen

Woningvoorraad, woonomgeving en leefbaarheid

- Woningmarktonderzoek Stec 2024
- CBS wijken en buurten
- Leefbarometer 2022

Bevolkingsopbouw en verwachte ontwikkelingen

- CBS wijken en buurten
- Woningmarktonderzoek Stec 2024
- Gemeente Rhenen

Woningbouwopgave ouderen en overige zorg- en aandachtsgroepen

- Woonzorganalyse Regio foodvalley + HHM/In fact 2024
- Woonzorg behoefteanalyse Provincie Utrecht - Companen 2024

Bijlage 3: Processtappen

Kernopgaven in beeld (September - Oktober)	• Kernopgaven wonen, welzijn en zorg • <u>Infographic</u>	• College
Stip op de horizon (November - Maart)	• Stip op de horizon (conceptvisie op hoofdlijnen) • Definitieve visie	• Stakeholderbijeenkomsten: marktpartijen en wonen-welzijn-zorg • Raadscommissie (4 dec) • Informerende raad (25 maart 2025) • Vaststelling gemeenteraad (27 mei)
Uitvoeringsagenda (Maart - Mei)	• Opstellen concept uitvoeringsagenda • Instrumenten • Uitvoeringsagenda • Toetsingskader • Definitieve uitvoeringsagenda	• Afstemmen externe partners: marktpartijen en wonen-welzijn-zorg • Werkbijeenkomst 1 (intern): sociaal domein, duurzaamheid, <u>ro</u>, projecten • Werkbijeenkomst 2 (intern) • Vaststelling college (beoogd na de zomer)