



# Woonvisie

*Kiezen voor Rhenen*



## Raadsbesluit

Behandelaar : Karin Wortelboer  
Zaaknummer : 323822  
Portefeuillehouder : S.J.H.M. Veldboer  
Besluitvormend orgaan : Gemeenteraad Rhenen  
Publicatie : Openbaar  
Onderwerp : Vaststellen woonvisie "Kiezen voor Rhenen"

De raad van de gemeente Rhenen,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2017;

gelet op artikel 21 van de Grondwet en artikel 108, lid 1 en 147, lid 2 van de Gemeentewet;

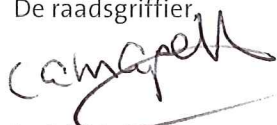
*gelet op het aangenomen amendement van de VVD, ChristenUnie en PCR over energieneutraal en aardgasloos bouwen;*

besluit:

1. het woningmarktonderzoek Rhenen voor kennisgeving aan te nemen;
2. de woonvisie "Kiezen voor Rhenen" vast te stellen *met als toevoeging dat in de op bladzijde 23 van de woonvisie "Kiezen voor Rhenen" opgenomen beleidsas het criterium "ten minste energieneutraal" wordt aangevuld met de woorden "en aardgasloos".*

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 januari 2018

De raadsgriffier,

  
Ir. C.A.M. Apell

de voorzitter,

  
drs. J.A. van der Pas



DATUM 30 januari 2018

TITEL Kiezen voor Rhenen

ONDERTITEL Vier redenen voor Rhenen

OPDRACHTGEVER Gemeente Rhenen

AUTEUR(S) Marnix Groenland  
Bram Klouwen

PROJECTNUMMER 340.113/G/PL

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
(026) 351 25 32  
@Companen  
BTW NL001826517B01  
IBAN NL95RABO0146973909  
KVK 09035291



# Inhoud

<b>1</b>	<b>De kracht van Rhenen</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Opgaven</b>	<b>2</b>
2.1	De druk op de woningmarkt is groot	2
2.2	Beschikbaarheid en betaalbaarheid	6
2.3	Wonen en zorg	8
2.4	Leefbaarheid	11
<b>3</b>	<b>Ambities voor een grote woonaantrekkelijkheid</b>	<b>12</b>
3.1	Karaktervol Rhenen	12
3.2	Voorrang aan Rhenen	15
3.3	Betaalbaar Rhenen	16
3.4	Lang leven in Rhenen	18
<b>4</b>	<b>Afwegingskader woningbouw</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Uitvoeringsprogramma</b>	<b>24</b>



# 1 De kracht van Rhenen

Rhenen is een aantrekkelijke gemeente met kleinstedelijke en dorpse kwaliteiten. Mensen kiezen voor Rhenen vanwege de karakteristieke ruimtelijke opbouw en groene omgeving, maar ook de kleinschaligheid en rust. De gemeente is aantrekkelijk gelegen op de Grebbeberg, aan de Gelderse Vallei en aan de Rijn. Deze groene ligging wordt gecombineerd met een centrale ligging in het land, nabij grotere steden als Utrecht en Arnhem met veel werkgelegenheid. Deze zijn via de snelweg (A12 en A15) goed te bereiken, via het spoor is Utrecht goed bereikbaar.

De stad Rhenen heeft een karakteristiek centrum en fungeert als voorzieningencentrum voor Elst en Achterberg. Voor alle kernen geldt dat er een goede binding is aan de kern en haar bewoners, waarbij opvalt dat de gehechtheid in met name in de kleine kernen groot is. De gemeente is in deze kernen bezig om het voorzieningenniveau in stand te houden.

## Woonkwaliteit heeft ook risico's

Door deze goede woonkwaliteit heeft Rhenen een grote aantrekkingskracht op mensen van buiten. Er is een grote woningbehoefte, maar beperkte ruimte om te groeien. Dit leidt tot een gespannen woningmarkt met relatief hoge woningprijzen en het risico van verdringing van lagere inkomensgroepen. Daarnaast staat Rhenen voor een aantal andere woonopgaven als wonen met zorg en duurzaamheid.

## Visie op de woonopgaven

In deze woonvisie formuleren wij onze ambities en strategieën om met de verschillende woonopgaven om te gaan. We bieden een stappenplan om de komende jaren de bouwstroom te kunnen garanderen en tegelijkertijd de woonkwaliteit te kunnen behouden. We gaan in op de wijze waarop lage inkomens, senioren en zorgbehoevenden een thuis in onze gemeente kunnen vinden, hoe wij de kernen vitaal houden en hoe onze bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te maken is.

De woonvisie heeft een horizon tot 2030 maar is concreet voor de komende vier jaar, via de uitvoeringsagenda. Gezien de snelle veranderingen in het woondomein is het de bedoeling om na twee jaar de uitvoeringsagenda te actualiseren.

Deze woonvisie is niet alleen een uiting van de gemeentelijke inzet, maar ook een uitnodiging aan de corporatie, marktpartijen en bewoners om een bijdrage te leveren. De woonvisie biedt de basis voor de prestatieafspraken en de huisvestingsverordening.

## 2 Opgaven

Er spelen de nodige ontwikkelingen in het woondomein, zowel landelijk al lokaal. In dit hoofdstuk zetten wij de belangrijkste op een rij.

### 2.1 De druk op de woningmarkt is groot

#### Weinig ruimte om de woningbehoefte op te vangen

**Opgave 1:** uit de regionale woonagenda FoodValley blijkt een aanvullende behoefte van circa 50 woningen per jaar. Deze woningen zijn nodig in om de behoefte van de eigen inwoners te voldoen. De ruimte voor woningbouw is echter beperkt. Er zijn nauwelijks uitlegmogelijkheden, en inbreiding en hoogbouw gaan ten koste van het groene karakter, een kwaliteitsdrager van Rhenen. Bovendien is inbreiding moeilijk te realiseren; het is een uitdaging om gemiddeld 50 woningen per jaar te realiseren. Indien de gemeente hierin niet slaagt, leidt dit tot verdere druk op de woningmarkt en groter risico op verdringing; meer inwoners van Rhenen kunnen moeilijker een passende woning bemachtigen.

Rhenen is aantrekkelijk voor mensen van buiten. Bijna de helft van de verhuisstromen komt van buiten de gemeente. Deze relatief grote instroom heeft een prijsopdrijvend effect. De woningmarkt is als gevolg hiervan gespannen, met relatief hoge woningprijzen. De vierkante meterprijzen zijn vergelijkbaar met omliggende gemeenten als Ede en Wageningen, en hoger dan in de Betuwe. Door de relatief ruime woningen zijn de verkoopprijzen hoog. Door deze hoge woningprijzen, komt een deel van de inwoners niet aan bod. Via woningbouw kan de druk niet zonder meer van de ketel gehaald worden, omdat hier beperkt de ruimte voor is.

Tabel 1. Gemiddelde verkoopprijs in 2016

Gemeente	Gemiddelde verkoopprijs
Buren	€ 276.091
Ede	€ 246.465
Neder-Betuwe	€ 250.270
Rhenen	€ 283.677
Utrechtse Heuvelrug	€ 368.914
Veenendaal	€ 228.195
Wageningen	€ 237.039

Bron: CBS 2017.

Uit de regionale woonagenda blijkt een huishoudensontwikkeling van circa 50 huishoudens per jaar tot 2027. Dit is de behoefte voor de eigen inwoners, het aantal is gecorrigeerd voor vestiging en vertrek. De bandbreedte bedraagt 450 tot 555 huishoudens in de periode 2017 - 2027. Er zijn woningbouwplannen voor in totaal 570 woningen, daarna is er geen plancapaciteit meer. De woningbehoefte groeit na 2027 echter door met circa 600 huishoudens in de periode 2027 - 2040. Dit betekent dat er komende jaren gezocht zal moeten worden naar mogelijkheden om op lange termijn in de woningbehoefte te voorzien. Aandachtspunt is dat een belangrijk deel van de woningen buiten de kern Rhenen zijn gepland, terwijl de woningbehoefte zich vooral op de kern Rhenen richt. In Rhenen zelf neemt de bouwstroom na 2019 fors af.

Tabel 2. Woningbouwprogramma Rhenen (2017 - 2027)

Kern	Aantal woningen
Rhenen	223
Elst	144
Achterberg	90
Overig	114

Bron: gemeente Rhenen, 2017.

Woningbouw concurreert met andere functies om de schaarse ruimte in de regio, zoals natuur en bedrijvigheid. Vanuit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en regionaal en provinciaal beleid wordt prioriteit gegeven aan toevoeging op inbreidingslocaties: binnen het bebouwde gebied van de kernen. Dan gaat het om herbenutten van bedrijfs- en schoollocaties, maar ook herstructurering van huurwijken door Rhenam. Dit zijn vaak moeilijke ontwikkelingen vanwege inbreng en bezwaar van omwonenden, parkeerproblematiek en herhuisvesting van nieuwbouw en moeizame financiële haalbaarheid van herstructurering en transformatie. Er is vaak sprake van vertraging of afstel. In Rhenen in het bijzonder, is het verlies van groene ruimten een groot risico van inbreiding omdat dit een kwaliteitsdrager is. Uitleglocaties zijn niet voorhanden.

Door weinig ruimte te bieden aan de woningbehoefte zou de komende jaren een grotere spanning met stijgende woningprijzen en oplopende wachttijden voor sociale huur ontstaan. Forse inbreiding zou echter leiden tot een afnemende aantrekkingskracht en leefbaarheid.

### Kwalitatieve woningbehoefte gericht op kwaliteit

**Opgave 2:** om in de kwalitatieve woningbehoefte te voorzien, zijn er vooral grondgebonden koopwoningen en meer aanbod in de vrije sector huur nodig. Vanuit de dubbele vergrijzing is er oog nodig voor de woonwensen van oudere senioren. Zij ervaren de nodige belemmeringen om te verhuizen en de prijs-kwaliteitverhouding is anders dan hun verwachtingen.

De kwalitatieve woningbehoefte wordt bepaald door verschillende factoren, zoals de ontwikkeling van de bevolking, de mate van vergrijzing, de verhuiscriteria van huishoudens en trends op de woningmarkt. Wanneer we kijken naar de ontwikkeling van verschillende huishoudentypes en hoe zij willen wonen, ontstaat het volgende beeld.

### Huishoudensontwikkeling

#### Senioren

Er is sprake van “dubbele vergrijzing”; de groep oudere senioren (75+) groeit fors met bijna 50% tot 2030. Terwijl er met name in Rhenen en Elst al een urgente opgave ligt omdat deze kernen nu al relatief vergrijsd zijn. In Achterberg is de bevolkingsopbouw gedifferentieerder, de vergrijzing zal hier minder sterk plaatsvinden, ook al omdat er relatief veel woningbouw gepland is primair voor gezinnen.

Tabel 3. Gemeente Rhenen. Huishoudensontwikkeling naar leeftijdsklasse, 2017 - 2027

	2017	2027	Verskil 2017 - 2027	
1+2 phh < 35 jaar	734	710	-25	-3%
1+2 phh 35-54 jaar	842	750	-90	-11%
1+2 phh 55-74 jaar	2.213	2.450	+235	11%
1+2 phh > 75 jaar	1.238	1.740	+500	41%
Gezinnen	2.863	2.750	-110	-4%
Totaal	7.890	8.400	+510	6%

Bron: Provincie Utrecht (2016), regio Food-Valley 2017, bewerking Companen.



De groei van het aantal senioren leidt niet automatisch tot een enorme vraag naar specifieke seniorenwoningen. Senioren zijn zelden verhuisgeneigdheid (landelijk beeld: nog geen 10% is verhuisgeneigd). Als senioren al een verhuiscens hebben, effectueren zij deze maar beperkt. Veel senioren ervaren echter ook belemmeringen om te verhuizen, zoals woonlastenstijging, beperkte toegang tot sociale huur, ontbreken van geschikt aanbod. Zij zijn bovendien gehecht aan hun huidige woning en buurt. De opgave is om deze woningen toegankelijker te maken, zodat senioren er ook kunnen wonen als zij een zorgvraag krijgen. Daarnaast vraagt dit om de aanwezigheid van voorzieningen (zorg, dagelijkse boodschappen) in de wijken.

Senioren die wel willen verhuizen, hebben de wens om gelijkvloers te wonen. Deels in een appartement, deels grondgebonden. De nabijheid van voorzieningen is belangrijk. Voor deze groep is de realisatie van senioren geschikte woningen wenselijk. Het liefst verspreid over de kernen, daar waar de senioren nu al wonen vanwege gehechtheid aan buurt en dorp.

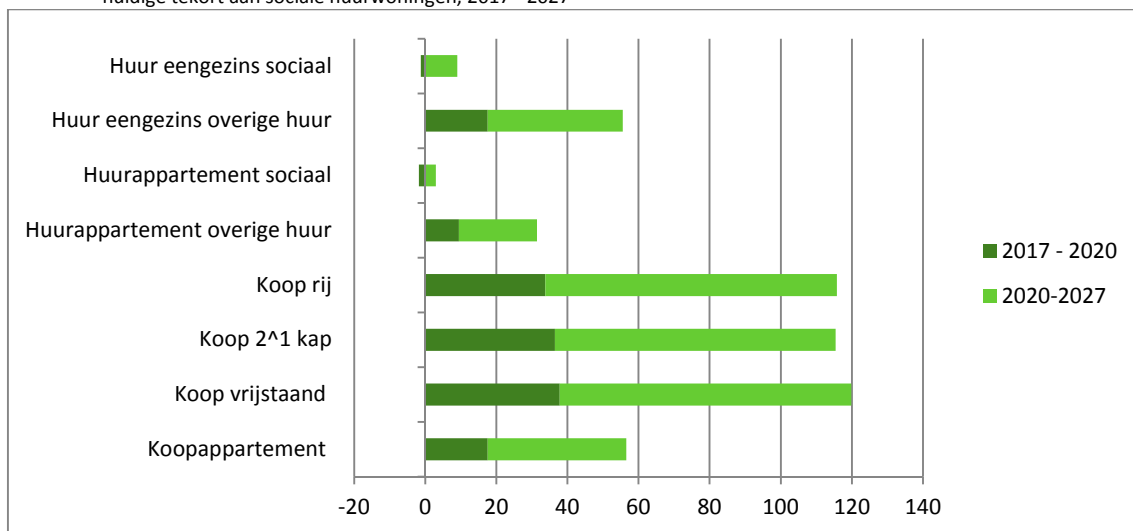
#### *Overige huishoudenstypes*

- Het aantal kleine huishoudens van 55 tot 75 jaar, de “jonge senioren”, neemt ook toe. Hun verhuiscens is divers. Een beperkt deel sorteert voor op het oud worden en zoekt dan een ruime, gelijkvloerse woning. Een belangrijk deel blijft in de huidige woning wonen, ook als de kinderen het huis uit zijn.
- Het aantal (jonge) gezinnen neemt af. De verhuisgeneigdheid van deze groep is vrij groot is, wat zichtbaar is in de gewenste ontwikkeling van de voorraad die we later in deze paragraaf omschrijven. Jonge gezinnen zoeken doorgaans een betaalbare woning, zowel huur als koop. Wat oudere gezinnen hebben een kwaliteitsvraag: willen de stap zetten naar een grotere woning.
- Het aantal kleine huishoudens van 35 tot 55 neemt af. Hun vraag is zeer divers.
- Aantal jonge huishoudens neemt licht af. Hoe jonger de huishoudens, hoe belangrijk een lage prijs is. Een belangrijk deel van deze groep is gericht op (sociale) huur. Zij zoeken zowel een appartement als een eengezinswoning.

#### **Vooraf behoefte aan ruime woningen**

De afgelopen jaren is eens te meer duidelijk geworden dat verhuisgedrag sterk afhangt van de economische situatie en het vertrouwen in de toekomst. Momenteel is er door de economische groei een sterke focus op de koopmarkt. Uit het woningmarktonderzoek (2017) blijkt de volgende gewenste ontwikkeling van de voorraad, naar verschillende perioden:

Figuur 1. Gemeente Rhenen. Ontwikkeling woningbehoefte naar woningtype en eigendom in de gemeente Rhenen, exclusief het huidige tekort aan sociale huurwoningen, 2017 - 2027



Bron: Bewerking Companen.

In de **huursector** is er behoefte aan het toevoegen van eengezinshuurwoningen in de vrije sector en (in iets mindere mate) vrij sector huurappartementen. Een deel van deze behoefte zal bestaan uit woningen voor middeninkomens met een huurprijs van € 711 tot € 900. Dit aanbod is nog beperkt beschikbaar.

Aandachtspunt vormt de sociale huur. In de vraag-aanbodbalans is géén rekening gehouden met het actuele tekort. Indien we deze volledig willen inlopen, zouden er tot maximaal 200 extra sociale huurwoningen nodig zijn. Er is enige spanning op de sociale huurmarkt nodig voor een goede marktwerking. Dit vraagt om het gefaseerd toevoegen van sociale huurwoningen zonder het tekort geheel in te lopen. We gaan uit van een aanvullende behoefte van 125 sociale woningen tot 2027.

#### Tekort op de sociale huurmarkt

Uit het woningmarktonderzoek (2017) blijkt een actueel tekort van 200 sociale huurwoningen te zijn. Er zijn 200 huishoudens die tot de doelgroep behoren (inkomen tot € 36.165), die binnen 6 maanden een woning willen, maar die nu niet kunnen vinden. Dit betreft actief woningzoekenden die binnen een half jaar willen verhuizen en niet-actief woningzoekenden die niet reageren omdat er geen passend aanbod is. De groep niet-actief woningzoekenden is met name op zoek naar levensloopbestendige, senioren-, benedenwoningen of een appartement met lift.

Een groot gedeelte van de aanvullende behoefte slaat neer in de **koopsector**. In de koopsector zijn de wensen redelijk gespreid over de woningtypes. Door ruime woningen toe te voegen, wordt indirect in de behoefte aan kleinere woningen voorzien, doordat huishoudens uit kleine woningen doorstromen.

#### Kwaliteit woningvoorraad

In de kern Rhenen is een groot aanbod portiek-etageflats waarvan de bouw rond 1965 is gestart. De courantheid van deze appartementen is beperkt, zo blijkt uit de positionpaper “werken aan extra woonkwaliteit in de regio FoodValley”. Er ligt een opgave om deze appartementen aantrekkelijker te maken, met oog voor duurzaamheid en geschiktheid voor zorgbehoevenden.

In het woningmarktonderzoek blijkt dat géénquêterden aangeven dat kwaliteit van een deel van de sociale huursector niet goed aansluit op hun woonwensen. Er lijkt sprake te zijn van te weinig differentiatie, de prijzen worden als hoog ervaren en de woningen vaak als te klein. De hoge

verwachtingen ten aanzien van prijs en kwaliteit, zijn voor een belangrijk deel te herleiden tot de groep niet-actief woningzoekenden tussen 55 en 75 jaar. Zij zijn met name op zoek naar levensloopbestendige (senioren)woningen, benedenwoningen, of een appartement met lift. Indien zij deze kwaliteit niet kunnen vinden voor een lage prijs, verhuizen zij meestal niet. Kwalitatief goed en ruim aanbod voor een lage prijs kan hen verleiden te verhuizen.

Tabel 4. Corporatiewoningen naar huurprijsklasse en wijk, 2017

	< € 414,02	€ 414,13 - 592,55	€ 592,56 - 635,05	€ 635,06 - 710,68	> € 710,68	Aantal
Achterberg	13%	40%	23%	19%	4%	47
Elst	14%	57%	10%	15%	3%	415
Rhenen	23%	52%	7%	16%	2%	1.657
Totaal	21%	52%	8%	16%	3%	2.119

Bron: Rhenam (2017).

## 2.2 Beschikbaarheid en betaalbaarheid

**Opgave 3:** de spanning op de woningmarkt beperkt de mogelijkheden van lage en middeninkomens op de Rhenense woningmarkt. Zij kunnen in beperkte mate een passende woning betrekken.

De eerder geschetste spanning op de woningmarkt leidt tot verdringing van lage(re) inkomens. We schetsen de opgave met onderscheid tussen de lage inkomensgroep en lage middeninkomens: in welke mate kunnen zij een passende woning vinden.

### Lage inkomens

#### Betaalbaarheid: risico's bij secundaire doelgroep

De lage inkomensgroep betreft huishoudens met een huishoudensinkomen tot € 36.165 per jaar. Dit is de doelgroep voor sociale huur. Voor deze inkomensdoelgroep in een sociale huurwoning lijkt betaalbaarheid goed geregeld. In de praktijk blijkt dit niet altijd zo te zijn. Voor mensen met recht op huurtoeslag is een betaalbare huur redelijk verankerd; corporaties dienen hen een passende woning toe te wijzen (met een huur tot circa € 600). Voor inkomens net boven de huurtoeslaggrenzen<sup>1</sup> is dit anders. Zij moeten hun relatief hoge huur (tussen circa € 600 en € 711) zelf betalen. Het Nederlands Instituut voor Budgetvoorlichting (NIBUD) ziet juist bij deze "secundaire doelgroep" potentiële betaalbaarheidsproblemen, met name bij gezinnen.

De energieprestatie van de woning is van invloed op de betaalbaarheid. Bij woningen met een lage energieprestatie kunnen woonlasten flink oplopen. Een duurzame, energiezuinige woning zorgt voor lagere energielasten voor de huurder. Ook met een iets hogere huurprijs kunnen de totale woonlasten gelijkblijven.

#### Beschikbaarheid redelijk op orde

Ruim 40% van de huishoudens in de gemeente Rhenen heeft een inkomen tot € 36.165 bruto per jaar (3.200 huishoudens). Hiervan wonen er ongeveer 1.600 in een sociale huurwoning. Strikt genomen zijn er voldoende woningen voor de doelgroep die in een sociale huurwoning wil wonen, maar ruim 500 sociale huurwoningen worden bewoond door huishoudens die - volgens landelijke regelgeving - niet tot de doelgroep behoren (scheefwonen). Verhuizen is voor deze groep vaak niet aan de orde: ook deze huurders hebben vaak onvoldoende financiële ruimte om in de particuliere huursector of koopsector

<sup>1</sup> Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag, mag een eenpersoonshuishouden in 2017 niet meer dan € 22.200 per jaar verdienen. Voor meerpersoonshuishoudens bedraagt deze grens € 30.150 per jaar.

een woning te vinden, of zijn te oud voor een hypotheek. Bovendien willen zij vaak niet verhuizen en bewonen zij rechtmatig hun woning.

Bij een beperkte economische groei blijft het aantal huishoudens in de doelgroep min of meer gelijk. Los van de huidige wachtlijsten, is de behoefte *groei* in de sociale huursector is beperkt. Om de actuele spanning weg te werken, zijn echter maximaal 200 woningen extra nodig. Van de behoefte betreft 70% eengezinswoningen, 30% appartementen. Om de woningen met een passende huurprijs aan huurtoeslaggerechtigden aan te kunnen bieden, dient 70% een prijs tot de aftoppingsgrens van circa € 600 te hebben.



## Lage middeninkomens

### Betaalbaarheid

Huishoudens met een inkomen net boven de inkomensgrens voor sociale huur (€ 36.165 bruto per jaar) verdienen net teveel voor een sociale huurwoning maar te weinig voor een koopwoning. In de gemeente begint een betaalbare eengezinswoningen bij circa € 220.000. Zonder spaargeld is hiervoor een inkomen van circa € 48.000 nodig.

De vrije sector huur is een alternatief, maar is ook al snel te duur. Doorgaans wordt vier maal de huur aan bruto maandinkomen gevraagd. Bij een huur van € 711 bedraagt dit ruim € 34.000, bij een huur van € 900 al € 43.000. Ook hier geldt dat voor met name gezinnen met een laag middeninkomen, een huur van € 711 snel teveel is. De behoefte in de vrije sector betreft dus vooral woningen met een prijs net boven € 711.

De omvang van deze inkomensgroep bedraagt ongeveer 15% van het aantal huishoudens, zo'n 1.200 huishoudens. Voor deze groep zijn koopwoningen met een prijs tussen € 160.000 en € 220.000 bereikbaar en vrije-sector-huurwoningen van € 700 tot € 850. Van belang is dat hiervoor niet al te strenge inkomenscriteria worden gehanteerd. Door strenge inkomenseisen kunnen niet alle middeninkomens in de middenhuur terecht. Financiële ondersteuning zoals de starterslening, kan het gat tussen koop en huur ook overbruggen.

Aandachtspunt is dat een deel van de groep lage middeninkomens bestaat uit tweepersoonshuishoudens waarvan de kinderen niet meer thuis wonen. Zij kunnen niet verhuizen naar een passende woning, terwijl hun eengezinswoning in de behoefte van gezinnen kan voorzien. De overige vraag is gevarieerd; jongeren, gezinnen die tijdelijk een woning zoeken of senioren op zoek naar comfort.

### Beschikbaarheid

Het aanbod voor de lage middeninkomens is beperkt. Ongeveer 950 woningen worden door particulieren aangeboden, deze hebben zeker niet allemaal een prijs tot € 850. Het betaalbare koop-aanbod van eengezinswoningen is beperkt. In de eerste helft van 2017 werden er 17 woningen tot € 200.000 verkocht, 13% van het totaal aantal verkochte woningen. In 2016 bedroeg het aandeel nog 28% (46 woningen). In de periode 2012 - 2016 werden er gemiddeld ruim 40 woningen tot € 200.000 verkocht.

## 2.3 Wonen en zorg

---

**Opgave 4:** de gemeente vergrijst dubbel en senioren wonen steeds langer zelfstandig. Voor deze groep is een geschikte woningvoorraad nodig en voldoende zorg en ondersteuning. Voor de zwaardere zorgvragers zijn aanvullende woonzorgarrangementen nodig.

---

### Senioren wonen langer zelfstandig

Het aandeel ouderen dat in Nederland in een verzorgings- of verpleeghuis verblijft neemt af, ondanks de vergrijzing. De leeftijd waarop ouderen de stap zetten naar verblijf in een dergelijke instelling is daarnaast gestegen. De instroomleeftijd ligt inmiddels gemiddeld (ruim) boven de 80 jaar. Dit heeft te maken met de betere gezondheid, grotere zelfredzaamheid en assertiviteit van de huidige generatie ouderen ten opzichte van de vorige generatie ouderen. Ook de toegenomen kwaliteit van de thuiszorg speelt een rol. Deze ontwikkeling wordt versterkt door de rijksoverheid, die de afgelopen jaren stevig heeft ingezet op extramuralisering van de ouderenzorg. Ouderen kunnen steeds moeilijker in een intramurale instelling terecht. Tegelijkertijd zien we dat de gemiddelde verblijfsduur in een intramurale instelling is afgenomen van 2 à 3 jaar tot ongeveer 9 maanden.

### Zwaardere zorgvraag: in iedere kern is aanbod

Gevolg is dat als ouderen verhuizen, dit vaker een urgente stap is dan een preventieve. Ze verhuizen omdat wonen in de eigen woning niet meer gaat. Deze ouderen hebben andere verhuiscriteria dan jonge verhuizers. Zij willen veelal een woning in de directe nabijheid van zorg, in een beschutte omgeving, met winkels vlak in de buurt, met sociale contacten en met eventueel aanvullende (welzijns-)diensten en activiteiten. Dit 'verzorgd wonen' kan worden gerealiseerd in bijvoorbeeld een aanleunwoning of in andere vormen van zelfstandig wonen met zorg. Dit aanbod is alleen in de kern Rhenen aanwezig.

Uit een analyse voor de Regio Foodvalley (inclusief Rhenen) over de behoefteontwikkeling rond verschillende woonzorgvormen, blijkt dat het aantal mensen dat een beroep doet op een woonzorginstelling, groter is dan het aanbod. Zo is de wachttijd voor aanleunwoningen De Tollekamp in Rhenen nu drie jaar. Een deel van deze mensen is nu en straks afhankelijk van een onzelfstandige woning of is aangewezen op een (eigen) zelfstandige woning. In Rhenen zijn geschikte seniorenwoningen vooral in en rondom het centrum te vinden. In Elst zijn weinig geschikte woningen te vinden, al is een aanzienlijk deel met kleine aanpassingen geschikt te maken voor bewoning met een zorgbehoefte.

Intramurale instellingen zijn in iedere kern te vinden. Hierdoor kunnen ouderen in hun eigen kern een plek vinden. Sommige instellingen zijn echter niet toegankelijk voor iedereen. Woonzorgcentrum de Tabakshof in Elst is bijvoorbeeld niet toegankelijk voor mensen met een kleine beurs en Spoorzicht in Achterberg is alleen toegankelijk voor mensen met een reformatorische achtergrond. De Tollekamp in Rhenen is daarentegen voor iedereen toegankelijk en in Achterberg wordt gewerkt aan de ontwikkeling van De Linde, een intramuraal voor iedereen toegankelijk woonzorgcomplex met 24 plaatsen voor dementerende ouderen. Het totale aanbod is echter onvoldoende om in de groeiende behoefte te voorzien. De wachtlijsten voor intramurale zorg lopen op en bewoners moeten in omliggende gemeentes geplaatst worden of blijven met behulp van mantelzorg nog thuis wonen.



Tabel 5. Wonen met zorg gemeente Rhenen 2016 - 2036

	2016		2021		2026	
	Vraag	Aanbod	Vraag	Aanbod	Vraag	Aanbod
<b>Ouderenzorg</b>						
dementie	90	57	108	81	133	81
woonzorg, somatiek, verblijf licht	90-145	107	108-175	107	135-220	107

Bron: Regio Foodvalley, 2016.

### Lichtere zorgvraag

Senioren met een lichtere zorgvraag wonen steeds langer zelfstandig, vaak in de huidige woning. Hier redden zij zich vaak, eventueel met zorg en ondersteuning. In de praktijk blijkt dat niet iedere woning geschikt is voor ouderen met een (lichte) zorgvraag/fysieke beperking. In de gemeente zijn circa 1.600 woningen geschikt voor bewoning door senioren of mensen met een lichte fysieke beperking. Dit is 21% van de totale woningvoorraad in de gemeente. Met name appartementen zijn geschikt, eengezinswoningen zijn in aanzienlijke mate geschikt te maken. Het aandeel geschikte woningen varieert. Deze bevinden zich met name in Rhenen. In Elst zijn verhoudingsgewijs de minste (potentieel) geschikte woningen. Daar ligt de grootste opgave.

Naast geschikte woningen ontstaat er behoefte aan beschutte woonvormen, een soort "aanleunwoning-plus". Hier wonen mensen in een veilige setting nabij zorg op afroep.

Ten aanzien van de vraag van senioren bestaan de volgende aandachtspunten.

- De nieuwe generatie senioren lijkt er andere woonwensen op na te houden dan de senioren die voor de oorlog geboren zijn. De verwachting is dat deze nieuwe groep senioren assertiever zal zijn in het opzoeken van woonvormen met gelijkgestemden. Zo wonen er in Elst veel ouderen en is het interessant om (nieuwe) woonvormen voor ouderen daar verder te verkennen, voortbouwend op bestaande voorzieningen en het zorgcentrum.
- Ook is de verwachting dat deze groep senioren meer dan de huidige groep in koopwoningen zal (blijven) wonen. Voor deze doelgroep is het dan ook interessant om te kijken naar technologische vernieuwen zoals een zorgrobot als aanvulling voor langer zelfstandig wonen. Verder zie je zowel bij de oude en (naar verwachting) de nieuwe generatie senioren dat met name hogere inkomens minder gebruik (zullen) maken van verpleeghuizen en zelf invulling geven aan (zelfstandig) wonen met zorg.
- Er is een sluitend netwerk van zorg en ondersteuning nodig, zowel vanuit professionele organisaties als vanuit informele netwerken.
- Een deel van de senioren zal oud worden in Rhenen-Noord. Wegens fysieke beperkingen is het zeer wenselijk dat op dit hooggelegen deel van Rhenen ook voorzieningen aanwezig zijn, voor dagelijkse boodschappen, ontmoeting, zorg en ondersteuning. Hier staan ook al veel seniorenwoningen. Zolang hier geen winkels voor dagelijkse boodschappen zijn, dient de bereikbaarheid ernaar goed te zijn. Er is bovendien behoefte aan een plek voor ontmoeting, deze wordt gerealiseerd.
- Senioren in sociale huur moeten door passend toewijzen naar betaalbare woningen die zij vaak onaantrekkelijk vinden. De huursprong die zij bij verhuizing moeten maken, wensen zij niet. Daarom stromen zij beperkt door.
- Senioren in de koop die geen of een klein pensioen ontvangen, willen wel de waarde van hun woning benutten, maar moeten zich door regelgeving (passend toewijzen) richten op betaalbare sociale huurwoningen. Deze vinden zij vaak niet goed genoeg. Zij willen en kunnen vaak meer betalen. Voor deze groep is aanbod in de particuliere huur wenselijk.
- Er is zorg voor mensen die tijdelijk extra zorg en ondersteuning nodig hebben. Te denken valt aan (soms dementerende) senioren bij wie de partner wegvalt of mensen die opgenomen zijn geweest

in het ziekenhuis. Voor deze groep is het interessant om tijdelijke opvangplekken te realiseren waar zij tijdelijk kunnen onderkomen voor revalidatie of tijdelijke extra ondersteuning.



### Overige bijzondere doelgroepen

Specifieke zorggerelateerde huisvestingsvragen komen niet alleen van kwetsbare senioren, maar ook van andere groepen die als gevolg van rijksbeleid (extramuralisatie) niet meer terecht kunnen in de intramurale zorg en in allerhande instellingen. Het gaat daarbij in het bijzonder om mensen met een (lichte) verstandelijke beperking, mensen met een psychiatrische aandoening, mensen die aangewezen zijn op de maatschappelijke opvang en jongeren die vanuit een instelling of pleeggezin die op hun 18<sup>e</sup> levensjaar woonruimte nodig hebben. De gemeente wordt vanaf 2020 verantwoordelijk voor de huisvesting van een deel van deze doelgroep, die uit Beschermd Wonen<sup>2</sup> en Maatschappelijke Opvang<sup>3</sup> komt en zelfstandig gaat wonen.

De huisvestingsvraag van deze doelgroepen richt zich doorgaans op het laagste prijssegment, waarin het aanbod beperkt is. Momenteel worden deze doelgroepen als gevolg van passend toewijzen in een beperkt aantal straten gehuisvest. Vanwege mogelijke overlast van deze doelgroep vraagt hun huisvesting om draagvlak in de buurt, spreiding over verschillende wijken en goede woonbegeleiding. Hiervoor moeten met de corporatie en zorgverleners afspraken gemaakt worden.

### *Statushouders en woonwagenebewoners*

De instroom van statushouders is teruggelopen, na een toename de afgelopen jaren. Hoewel lastig te voorspellen, verwachten we dat de instroom de komende jaren stabiel zal blijven en we jaarlijks circa 20 tot 30 statushouders zullen huisvesten. De huisvesting vindt primair plaats in sociale huurwoningen, er zijn nauwelijks alternatieven voorhanden in Rhenen. Bovendien leidt gezinshereniging ertoe dat er vooral behoefte bestaat aan eengezinswoningen. De bepaling dat statushouders automatisch voorrang

---

<sup>2</sup> Beschermd wonen: een voorziening die een veilige en beschermde woonomgeving biedt en waar bewoners begeleid worden in hun zelfredzaamheid, zodat zij mee kunnen blijven doen in de samenleving of op termijn weer zelfstandig kunnen wonen. Beschermd wonen op grond van de Wet maatschappelijk ontwikkeling (Wmo) is voor volwassen mensen met psychische of psychosociale problemen, die tijdelijk niet zelfstandig kunnen wonen, ook niet met hulp van bijvoorbeeld een mantelzorger of met begeleiding van een hulpverlener.

<sup>3</sup> Maatschappelijke opvang is een voorziening waar mensen die dakloos zijn of raken tijdelijk kunnen wonen.

krijgen bij de toewijzing van een huurwoning is in 2016 geschrapt. De gemeente kan voorrang voor statushouders bij een sociale huurwoning structureel regelen in de huisvestingsverordening. Rhenen voorziet in de huisvesting van woonwagengedwongen. Het huidige woonwagencamp voorziet voor een groot deel in de standplaatsbehoefte onder woonwagengedwongen in de gemeente, aangezien de wachtlijst beperkt is.

## 2.4 Leefbaarheid

Woonaantrekkelijkheid wordt mede bepaald door de leefbaarheid van de gemeente en de vitaliteit van haar inwoners. Uit de burgerpeiling van 2017 blijkt dat een ruime meerderheid van de inwoners van de gemeente Rhenen van mening is dat het prettig wonen is in de buurt. Men voelt zich er thuis en vindt dat buurtbewoners op een prettige manier met elkaar omgaan. Nagenoeg alle bewoners voelen zich veilig in hun woonbuurt en slechts een enkeling ervaart burenoverlast. De buurten worden over het algemeen schoon, heel en veilig gevonden. Groen wordt goed onderhouden, wegen, straten, paden en trottoirs zijn goed begaanbaar. De groene omgeving en nabijheid van de rivier en het groene karakter van de kernen, zijn belangrijke dragers van het prettige leefklimaat.

De sociale vitaliteit van de gemeenschap is over het algemeen goed te noemen. Dit gaat over de mate waarin de inwoners zorgen dat zij op een prettige manier in de gemeente kunnen wonen. Van de inwoners verleent 16% mantelzorg<sup>4</sup> (Nederland gemiddeld: 12%). Uit Wmo-onderzoek in de gemeente blijkt dat bijna 60% burenhulp verleent<sup>5</sup>. De burenhulp die verleend wordt, betreft vooral kleinere zaken als op elkaar letten, hulp bij het huishouden en helpen bij vervoer. Het merendeel van de inwoners (85%) heeft wel iemand om op terug te vallen als zij zich zelf niet redden. Als de inwoners van de gemeente Rhenen de mate waarin zij tevreden zijn met hun leven moeten uitdrukken in een rapportcijfer, geven zij gemiddeld een 7,9.

Aandachtspunt is eenzaamheid. Juist met een vergrijzende bevolking is het van belang dat er voldoende voorzieningen zijn voor ontmoeting, zorg en dagelijkse boodschappen, liefst nabij.

Een tweede aandachtspunt vormt de betaalbaarheid van het wonen. Voor een deel van de jongere huishoudens is Rhenen te duur. Zij verhuizen daardoor naar Veenendaal of de nieuwbouw in Kesteren. Als niet op dit risico wordt ingespeeld, is het risico dat zij Rhenen verlaten, met gevolgen voor het draagvlak voor het verenigingsleven en voorzieningen als scholen.

---

<sup>4</sup> Bron: waarstaatjegemeente.nl, 2017

<sup>5</sup> Bron: Wmo-onderzoek Rhenen, Companen 2016

## 3 Ambities voor een grote woonaantrekkelijkheid

We willen samen met onze partners inspelen op de problematiek die in het vorige hoofdstuk is geschetst. Hiertoe hebben we een aantal ambities geformuleerd, waaraan we acties gekoppeld hebben die we in de komende vier jaar willen uitvoeren. Van deze ambities is ook een afwegingskader voor woningbouwontwikkeling afgeleid, dat in hoofdstuk 4 aan de orde komt.

### 3.1 Karaktervol Rhenen

**We versterken het karakter van Rhenen. Via de resterende ruimte voor woningbouw vergroten we de fysieke aantrekkelijkheid op korte én op lange termijn. Er is weinig resterende ruimte om in de woningbehoefte te voorzien, dus wat we toevoegen moet goed zijn en het huidige karakter van de kernen versterken. De sociale vitaliteit en leefbaarheid van de kernen versterken we.**

#### *Fysieke karakter versterken*

We voldoen via woningbouw in de woningbehoefte van onze eigen inwoners, circa 50 woningen per jaar. We voegen alleen woningen toe die bijdragen aan het behoud en het versterken van de aantrekkelijkheid. Nieuwe woningen versterken de beeldkwaliteit en hebben toekomstwaarde, geborgd door welstandstoezicht. Dit betekent dat we nastreven dat nieuwe woningen duurzaam zijn: energie-neutraal, klimaatbestendig, waterrobuust en geschikt voor meerdere doelgroepen.

Nieuwbouw vindt plaats in iedere kern, binnen bestaand stedelijk gebied. We behouden de groene kwaliteit van onze omgeving. Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte gaan we nauwkeurig na waar kansen liggen voor inbreiding, waarbij we het groene karakter in de kernen behouden. Dit betekent dat we niet iedere open plek dicht bouwen.

Indien het nodig is om appartementen te realiseren om in de huisvestingsbehoefte te voorzien, is dit nabij voorzieningenclusters, op een wijze die aansluit bij de huidige schaal van de omgeving (twee à drie lagen, zoals bij de voormalige Wilhelmina-mavo en De Rank). In de dorpen dragen plannen bij aan het dorpse karakter. Hier bieden we ook kansen voor particulier opdrachtgeverschap, zodat lokale bewoners hun woonwensen kunnen realiseren.

We kijken creatief naar mogelijkheden om plekken beter te benutten voor woningbouw, zoals een vrijkomend bedrijfspand of schuur of het splitsen van een grote woning. Bij herstructurering van het bezit van Rhenam, verkennen we de mogelijkheden van verdichting.

Wij zijn ons zeer bewust van de schaarste aan woningbouwlocaties binnen de rode contour. De vraag die we met elkaar moeten beantwoorden gaat over onze bereidheid en/of mogelijkheid om naar nieuwe uitleglocaties te zoeken. Deze vraag wordt verder uitgewerkt in de Toekomstvisie Rhenen.



Het versterken van karakter zoeken we niet alleen in nieuwbouw. De bestaande woningvoorraad is veel groter van omvang en daarmee bepalend voor onze aantrekkelijkheid. Deze voorraad verbeteren we door energetische verduurzaming te stimuleren en geschikt te maken voor bewoning door verschillende doelgroepen. Deze elementen worden in de paragraaf 3.3 respectievelijk 3.4 nader uitgewerkt.

Omdat het klimaat verandert met extremer weer als gevolg, krijgt Rhenen steeds meer te maken met wateroverlast door hoosbuien en langere periodes van droogte en hitte. Internationaal en nationaal zijn afspraken gemaakt over onder andere klimaatbestendig en waterrobuust bouwen. Wij passen dit toe zodat er sprake is van een veilige woonomgeving.

### ***Sociale karakter versterken***

Wij versterken het sociale karakter via fysieke en sociale ingrepen. In iedere kern voegen we woningen toe. We benutten kansen voor differentiatie in leeftijdsopbouw en woningbezit (huur en koop). Zo stimuleren we een evenwichtige bevolkingsopbouw en gemengde wijken en dorpen. Jong, oud, arm en rijk wonen hier door elkaar en kennen elkaar. Hiermee hopen we dat er meer onderlinge steun ontstaat. We benutten de beperkte bouw mogelijkheden om de bevolkingsdifferentiatie te versterken. Bij woningbouwprojecten ligt de focus op de realisatie van eengezinswoningen voor jongeren en jonge gezinnen, maar we realiseren ook seniorenwoningen om doorstroming mogelijk te maken. Deze worden dusdanig gebouwd, dat zij ook voor andere groepen aantrekkelijk zijn of eenvoudig aan te passen zijn. Dit doen wij omdat de babyboom-generatie vanaf 2030 de woningmarkt verlaat. Het toevoegen van woningen in alle kernen levert daarnaast enige bijdrage aan draagvlak voor het verenigingsleven en voorzieningenniveau.

Deze strategie betekent dat we in Rhenen-midden de mogelijkheden van verdichting en een toename van het aandeel koop willen onderzoeken (op het moment dat herstructurering aan de orde is) en in Achterberg de toename van het aandeel sociale huur. Met name in Elst en Rhenen is de grootste vraag naar seniorenwoningen te verwachten, waarop we inspelen.

De sociale vitaliteit stimuleren we waar mogelijk vanuit de filosofie van de omgevingswet. Dit betekent dat we ruimte bieden aan initiatieven uit de samenleving en dat we onze inwoners nauw betrekken bij



onze plannen. Dit kan bijdragen aan het verbinden van inwoners. Te denken valt aan projecten als collectief particulier opdrachtgeverschap, woonzorg-initiatieven van inwoners, woningbouwprojecten met gedeelde buitenruimte en energiecoöperaties. Met inwoners onderzoeken we de mogelijkheden om de leefbaarheid te versterken, ook met hun inzet. Dan gaat het over thema's als bereikbaarheid, (verkeers)overlast, voorzieningenniveau, enzovoorts. Bijzondere aandacht gaat uit naar de aanwezigheid van voorzieningen als een ontmoetingsruimte en winkels voor dagelijkse boodschappen. Deze hebben een belangrijke functie voor de vitaliteit (hier vindt ontmoeting plaats). We streven ernaar dat in alle kernen het voorzieningenniveau op peil blijft.

#### **Uitvoeringsagenda**

- Nieuwbouwontwikkelingen dienen te voldoen aan genoemde kwaliteitscriteria. Nieuwbouw en herstructureringsplannen worden getoetst aan het afwegingskader voor woningbouwontwikkeling, waarin de kwaliteitscriteria verwerkt zijn (zie hoofdstuk 4).
- De gemeente gaat met de stofkam door de kernen om te zoeken naar mogelijkheden voor nieuwbouw, transformatie en splitsing. We streven na dat in iedere kern en waar mogelijk in iedere wijk nieuwbouw wordt gerealiseerd, primair eengezinswoningen. We benutten de kansen van de toekomstige Omgevingswet die meer mogelijkheden voor maatwerk biedt. We stellen een Toekomstvisie Rhenen op waarin we o.a. de vraag zullen beantwoorden over onze bereidheid en/of mogelijkheid om naar nieuwe uitleglocaties te zoeken.
- We passen eisen toe van klimaatbestendig en waterrobuust bouwen.
- In Rhenen-midden onderzoeken we de mogelijkheid van het vergroten van de bevolkingsdifferentiatie door via verdichting ook koopwoningen toe te voegen. Dit is aan de orde op het moment dat de herstructurering van Rhenen-midden van start gaat.
- We stimuleren particuliere eigenaren om hun woning te verbeteren.
- We faciliteren inwoners en ondernemers die vrijkomend vastgoed (een winkel of bedrijfspand) transformeren voor maatschappelijke initiatieven. Uitgangspunt bij leegkomende winkels in het centrum van Rhenen is dat nieuwe functies bijdragen aan de levendigheid van het centrum.
- In de kern Rhenen zijn kwetsbare groepen geconcentreerd rond enkele straten (Dr. Wallestraat, Lijsterberg). Hier spelen sociale vraagstukken. Het Sociaal Team komt in Elst de nodige multiproblematies tegen. We werken samen met de corporatie om de leefbaarheid te versterken en hebben bijzondere aandacht voor het oplossen van de sociale vraagstukken.
- We stimuleren projecten die inwoners verbinden, zoals collectief particulier opdrachtgeverschap, woonzorg-initiatieven van inwoners, woningbouwprojecten met gedeelde buitenruimte en energiecoöperaties.
- We faciliteren ideeën van inwoners en ondernemers die bijdragen aan het voorzieningenniveau in de kernen.

## 3.2 Voorrang aan Rhenen

**We vergroten de kansen van onze inwoners op een woning. De laatste kansen voor woningbouw benutten we om in de woningbehoefte van de eigen inwoners te voorzien. In het bijzonder hebben we aandacht voor onze inwoners die dit zelf niet goed kunnen.**

De komende tien jaar voegt de gemeente woningen toe in lijn met het regionale advies: tussen 450 en 550 woningen, zo'n 50 woningen per jaar. Het is een grote uitdaging om deze productie te realiseren, omdat het vooral om inbreidingslocaties gaat.

Deze woningbouw benutten we voor groepen die in de knel zitten. We stellen doelgroepen centraal en niet de (financiële) ontwikkelkansen van locaties. Hoewel we veel flexibiliteit in de uitvoering nastreven omdat we niet exact weten welk programma het meest passend is, gaan we actief programmeren. Via het afwegingskader woningbouw en het monitoren van de productie sturen we aan op het juiste product voor de volgende doelgroepen:

- Jonge gezinnen: sociale huur eengezinswoningen, betaalbare koop en huur in de vrije sector tot € 900. Koopwoningen zijn door bewoners eenvoudig uit te breiden (bij groei huishouden en inkomen). Dit is goed voor hechting aan buurt en differentiatie van wijken.
- Jongeren en jonge stellen: goedkope en betaalbare huurwoningen, vrije-sector-appartementen. Deze mogen relatief klein zijn. Goedkope huurwoningen worden vooral in bestaande voorraad aangeboden, de woningcorporatie behoudt een deel van de goedkope voorraad voor deze doelgroep.
- Gezinnen: ruime eengezinswoningen (hieraan is een aanzienlijke behoefte). Deze woningen leiden ook tot doorstroming vanuit kleinere (eengezins)woningen.
- Kleine huishoudens tot 65 jaar: hun woonwensen lopen zeer uiteen.
- Senioren: ruime appartementen en grondgebonden, gelijkvloerse woningen. Toegankelijk, mix van huur en koop. Ook deze woningen leiden tot doorstroming en een groter aanbod van eengezinswoningen.

Deze doelgroepen faciliteren we via de volgende woningbouwstrategie:

1. We bouwen direct voor de lage inkomensgroep. Hiermee lopen we een deel van het actuele tekort aan sociale huurwoningen in. Daarnaast reserveren we een deel van het programma voor goedkope koopwoningen tot € 180.000 en vrije-sector-huurwoningen tot € 900. In de volgende paragraaf werken we dit verder uit.
2. Bouwen voor doorstroming. We realiseren middeldure en dure eengezins-koopwoningen zodat goedkopere woningen vrijkomen voor (jonge) gezinnen. Hiermee vergroten we indirect het goedkope aanbod. "Moderne" senioren verleiden we om door te stromen, voor hen realiseren we aantrekkelijke, levensloopgeschikte en ruime gelijkvloerse woningen (huur en koop, appartementen en eengezinswoningen). Het aantal seniorenwoningen realiseren we gefaseerd, omdat de ervaring leert dat de realisatie van de (vaak latente) verhuiswens traag op gang komt.

### **Uitvoeringsagenda**

- We voegen 450 tot 550 woningen toe.
- Via het afwegingskader woningbouw en het monitoren van de productie sturen we aan op de realisatie van de juiste woningen voor de genoemde doelgroepen.
- We voegen circa 50 intramurale woonzorgvoorzieningen en circa 100 beschutte woonzorgplaatsen toe totdat 50 respectievelijk 100 plaatsen zijn gerealiseerd).

### 3.3 Betaalbaar Rhenen

We vergroten de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor groepen die in de knel zitten. Deze woningen blijven duurzaam inzetbaar voor de lage (midden)inkomens. De betaalbaarheid vergroten we door woningen te verduurzamen. Lage middeninkomens ondersteunen we met behulp van een financiële regeling.

#### ***Grotere beschikbaarheid***

Om de slaagkansen van de lage inkomens te vergroten, voegen we sociale huurwoningen toe. Uitgangspunt is dat de sociale huurvoorraad netto met 125 woningen groeit in de periode tot 2027. Hiervoor reserveren we 25% van het woningbouwprogramma voor sociale huur.

De beschikbaarheid vergroten we voorts door de bestaande woningvoorraad zo effectief mogelijk te benutten, al gaat dit om kleine aantallen. Via lokaal maatwerk wijzen we in Elst en Achterberg 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe aan eigen inwoners<sup>6</sup>. De woningen die Rhenam verkoopt of aanbiedt in de vrije sector huur, worden met voorrang aangeboden aan doorstromers die een woning in Rhenen achterlaten.

We reserveren 15% van het woningbouwprogramma voor lage middeninkomens: goedkope koopwoningen tot € 180.000 en vrije sector huur tot € 900. We gaan actief op zoek naar partijen die huurwoningen met een prijs net boven € 711 willen aanbieden. Om woningen ook op lange termijn bereikbaar voor middeninkomens te houden, realiseren we goedkope koopwoningen met constructies als erfpacht of een kettingbeding. Zo kunnen woningen na bewoning door de eerste bewoner opnieuw betaalbaar aangeboden worden. Met aanbieders van vrije-sector-huurwoningen maken we afspraken dat deze woningen voor lange tijd € 900 worden aangeboden en inkomenseisen beperkt worden. De betaalbaarheid voor lage middeninkomens vergroten we door het aanbieden van de starterslening voort te zetten.

#### ***Grotere betaalbaarheid***

Om de beschikbaarheid en betaalbaarheid voor de huurtoeslaggerechtigden te waarborgen, spreken we met Rhenam af dat zij 70% van hun woningvoorraad blijven aanbieden met prijs onder aftoppingsgrens. Het is acceptabel dat Rhenam een sterkere relatie legt tussen prijs en kwaliteit. We zoeken met Rhenam maatwerkoplossingen voor huurders die (financieel) in de knel zitten indien het huisvestingsgerelateerde problematiek betreft. Hierbij betrekken we ook de achterliggende sociale problematiek.

#### ***Duurzaamheid***

Duurzaamheid is een belangrijke strategie om de betaalbaarheid en leefbaarheid te verbeteren. Duurzaamheidsmaatregelen leiden tot een stabilisering of daling van de totale woonlasten voor bewoners. Duurzaamheidsinvesteringen door woningcorporaties spelen hierbij een belangrijke rol. Maar ook voor particuliere eigenaren loont investeren in duurzaamheidsmaatregelen.



<sup>6</sup> Meer dan 25% lokaal maatwerk is wettelijk niet toegestaan

We willen in 2050 energieneutraal zijn en sturen daarom aan op het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad door middel van het project energetisch renoveren. Bewoners kunnen advies krijgen hoe ze hun woning energiezuiniger kunnen maken. De maatregelen kunnen via een aanspreekpunt worden uitgevoerd door lokale en regionale bedrijven. Daarnaast kunnen bewoners via het energieloket advies krijgen over energiebesparing, subsidie- en financieringsmogelijkheden. We werken aan een duurzaamheidslening voor particuliere eigenaren, vanaf 2018. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden voor aardgasloos bouwen en het stimuleren van de bouw van NOM-woningen<sup>7</sup>.

Verder is op 10 oktober 2016 door de regio FoodValley gemeenten (waaronder de gemeente Rhenen) het Convenant Duurzaam Beton ondertekend. Hiermee wordt verwacht dat de gemeenten zich in de periode 2016 t/m 2021 actief in gaan zetten voor de toepassing van duurzaam beton. Onder duurzaam beton wordt beton verstaan waarbij bij de vervaardiging gebruik is gemaakt van secundaire grondstoffen en CO2-arme bindmiddelen. Om dit te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat er bij bouwprojecten wordt gekozen voor een duurzame uitvraag als het gaat om beton (een uitvraag volgens de 'Beoordelingsrichtlijn (BRL) Bouwprojecten met duurzaam beton') Ook is het de bedoeling dat al het beton dat vrijkomt door sloop wordt hergebruikt (volgens de 'Beoordelingsrichtlijn (BRL) Bouwprojecten duurzaam slopen').

We organiseren bewonersbijeenkomsten (Duurzame Dag, Woon-Bewust-markt), het opleiden van energiecoaches voor huurders. Ook zaken als levensloopgeschiktheid betrekken we bij al deze maatregelen.

We maken met Rhenam prestatieafspraken over de verduurzaming van hun woningvoorraad en energieprestatie van hun nieuwbouw. Uitgangspunt is energieneutraliteit van de gehele voorraad in 2050, waarbij we de corporatie begint bij de slechtst presterende woningen. Het verbeteren van de woningvoorraad op de lange termijn, vraagt om transformatie en daarin samenwerking tussen de gemeente en Rhenam. Hiertoe werken we gezamenlijk een plan voor Rhenen-Midden uit. Dit biedt kansen op verdichting, maar het is noodzakelijk om hierover overeenstemming en een gedeelde langetermijnvisie te ontwikkelen.

#### **Uitvoeringsagenda**

- We zetten 25% van het woningbouwprogramma in voor sociale huur, zodat de sociale huurvoorraad groeit met 125 woningen tot 2027.
- We verkennen de mogelijkheid en wenselijkheid van een fonds, waarin ontwikkelaar een bedrag moet storten indien zij in hun ontwikkeling geen sociale woningbouw kunnen realiseren vanwege de (zeer) beperkte omvang van een project. Dit fonds wordt ingezet ter stimulans van sociale woningbouw elders in de gemeente.
- We reserveren 15% van het woningbouwprogramma voor lage middeninkomens: goedkope koopwoningen tot € 180.000 en vrije sector huur tot € 900. Deze blijven beschikbaar voor de doelgroep.
- We gaan actief op zoek naar partijen die huurwoningen net boven € 711 willen aanbieden.
- Via lokaal maatwerk wijzen we sociale huurwoningen in Elst en Achterberg zoveel mogelijk toe aan eigen inwoners.
- De woningen die Rhenam verkoopt of aanbiedt in de vrije sector huur, worden met voorrang aangeboden aan doorstromers die een woning in Rhenen achterlaten.
- We blijven doorgaan met het aanbieden van startersleningen.
- We stimuleren energieneutrale nieuwbouw.

<sup>7</sup> Een nul-op-de-meter (NOM) woning is een woning waarin net zoveel energie wordt opgewekt (door zon, wind of warmtepompen) als verbruikt, gemiddeld genomen over een jaar tijd.

- We onderzoeken de mogelijkheid van een duurzaamheidslening voor particuliere woningeigenaren en andere aanvullende stimuli om woningen te verduurzamen.
- We stimuleren dat er bij bouwprojecten wordt gekozen voor een duurzame uitvraag als het gaat om beton en dat al het beton dat vrijkomt door sloop wordt hergebruikt.
- Rhenam stelt een masterplan op voor verduurzaming van 1.400 woningen en maakt hierover afspraken met de gemeente en huurdersorganisatie.
- Rhenam biedt 70% van de voorraad onder de aftoppingsgrens aan.
- We monitoren de slaagkansen van de primaire en secundaire doelgroep.
- Rhenam zoekt maatwerkoplossingen voor huishoudens die (financieel) in de knel zitten. Bij signalen van het sociaal team over structurele, huisvestinggerelateerde problematiek, zoeken de gemeente en Rhenam een duurzame oplossing op maat.
- Rhenam gaat om het aantal weigeringen omlaag te brengen, woningzoekenden informeren over de woningkwaliteit die zij kunnen verwachten (na bezichtiging worden woningen vaak opgeknapt), mede gebaseerd op inzicht in weigeringsgronden.

### 3.4 Lang leven in Rhenen

**We zorgen voor voldoende passende woningen voor kwetsbare ouderen, door het toevoegen van seniorenwoningen én door woningen aan te passen. Er is een sluitend netwerk van zorg en ondersteuning, zowel formeel als informeel. Hiervoor stimuleren we het informele netwerk. Voor zwaardere zorgvraag is in iedere kern een woonzorgvoorziening. Het huisvesten van de overige bijzondere doelgroepen begeleiden wij goed.**

#### ***Voldoende geschikte woningen***

We zorgen voor voldoende passende woningen voor kwetsbare ouderen. Hiertoe volgen we twee sporen:

1. Nieuwbouw van seniorenwoningen waarmee de nieuwe generatie ouderen te verleiden is om te verhuizen. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen als appartementen zijn, koop- en huurwoningen, ook in de vrije sector. Bij deze projecten hanteren we een aantal uitgangspunten: nieuwbouw heeft een woningplattegrond die voldoet aan de eisen voor levensloopgeschikt bouwen (eisen van WoonKeur of gelijkwaardig), vast te leggen in anterieure- of exploitatieovereenkomsten met ontwikkelaars; ouderenwoningen realiseren we bij voorzieningen, verspreid over de gemeente én nabij voorzieningen; we voorkomen clustering van seniorenwoningen; we onderzoeken bij seniorencomplexen welke mengvorm met andere doelgroepen ideaal is (de zogenaamde “magic mix”). Op overige locaties stimuleren we dat alle woningen levensloopgeschikt<sup>8</sup> gebouwd worden.
2. Bestaande voorraad aanpassen: we stimuleren particulieren via de blijverslening. Dit is een lening voor een verbouwing, voorzieningen in huis, enzovoorts met als doel om zolang mogelijk thuis te kunnen blijven wonen. Mensen kunnen deze lening aanvragen als de zorgbehoefte toeneemt of als ze ouder worden. De aanpassing van de woningvoorraad wordt gestimuleerd via het project Woon Bewust. Rhenam past woningen aan die vanwege hun huidige kwaliteit of indeling met eenvoudige maatregelen geschikt te maken zijn.

<sup>8</sup> Levensloopgeschikt bouwen: manier van bouwen waarbij een huis relatief eenvoudig en goedkoop is aan te passen of te verbouwen. Bijvoorbeeld als een bewoner gehandicapt raakt of de samenstelling van het huishouden verandert.



In iedere kern dienen nabij seniorenwoningen - zowel nieuwe als aangepaste - voldoende voorzieningen aanwezig te zijn. We streven in iedere kern ten minste één ontmoetingsfunctie voor het sociale domein na. Bijzondere aandacht gaat uit naar Rhenen-Noord en Elst, gezien het grote aandeel senioren. Er komt een ontmoetingsfunctie in Rhenen-Noord en we verkennen de mogelijkheden voor een winkel voor dagelijkse boodschappen, zodat minder-valide bewoners niet de berg op en af moeten voor ontmoeting. Voor realisatie van een supermarkt is nog geen ondernemer gevonden. In alle kernen streven we het behoud van het voorzieningenniveau na.



### ***Voldoende aanbod voor zwaardere zorgvragers***

Voor zwaardere zorgvragers zorgen we dat in iedere kern een intramurale woonzorgvoorziening beschikbaar is. Zo vullen we de aanvullende behoefte in aan 50 plaatsen voor dementerenden en 100 beschutte plaatsen (woonzorg, somatiek, verblijf licht). Omdat de behoefte vanwege vergrijzing stijgt maar op termijn weer zal afnemen, worden deze locaties toekomstbestendig gebouwd; voor meerdere doelgroepen geschikt te maken. Het is moeilijk om zorgaanbieders te vinden die deze locaties willen realiseren. Daarom gaan we in overleg met de aanbieders van de intramurale woonzorgcomplexen om te waarborgen dat zij ook in de toekomst voldoende plaatsen aanbieden. In Achterberg zetten we in op afronding van woonzorgvoorziening voor dementerenden De Linde maar zetten daarnaast in op realisatie van een aanvullende locatie.

Bovendien gaan we in overleg met woon- en zorgorganisaties en de zorgverzekeraars om extramurale, beschutte woonvormen te realiseren. Dit zijn woonvormen voor senioren die een veilige woonomgeving met zorg nabij behoeven, een soort aanleunwoning plus. Indien de groeiende behoefte aan collectieve burgerinitiatieven voor wonen en zorg ook in Rhenen landt, faciliteren we deze.

Daarnaast onderzoeken we met woonzorgorganisaties de mogelijkheid van tijdelijke opvangplekken voor diverse doelgroepen - zoals mensen die uit het ziekenhuis komen - waar zij tijdelijk kunnen onderkomen voor revalidatie of extra ondersteuning. Hier zetten we in op samenwerking door verschillende zorgaanbieders.

### ***Sluitend netwerk zorg en voorzieningen***

Om te voorkomen dat senioren geïsoleerd raken in hun eigen woning, zorgen we dat er een sluitend netwerk van zorg en ondersteuning is. Hiermee bedoelen we dat er voldoende zorg en ondersteuning is, waarbij formele en informele partijen samenwerken. Met name mensen die geen geïndiceerde zorg nodig hebben maar het moeilijk alleen redden hebben onze aandacht, ook al zijn deze moeilijk in beeld te brengen. We streven na dat in iedere kern minstens één inlooppunt is voor ontmoeting. Liefst worden deze plekken gecombineerd met andere functies, zoals een bibliotheek, kinderopvang, sport, enzovoorts.

Om de Wmo-zorg en ondersteuning goed uit te voeren nemen we het initiatief om een periodiek overleg met de zorgpartijen te versterken om goede samenwerking formele ondersteuning te organiseren met oog voor de ontwikkelingen in de zorg.

Van groot belang is dat er ook informele ondersteuning wordt geboden. De gemengde wijken en de inlooppunten zijn hier ondersteunend aan, maar er is meer nodig om mensen te mobiliseren. We ondersteunen daartoe initiatieven uit de samenleving. Te denken valt aan het initiatief om vastgoed als winkelpanden om te zetten in ontmoetingslocaties, vervoersdiensten voor ouderen, concepten als "Leer je burens kennen". De gemeente zoekt actief contact met ZZP'ers en ondernemers met goede ideeën.

### ***Huisvesting van bijzondere doelgroepen begeleiden wij goed***

De uitstroom van overige bijzondere doelgroepen uit intramurale instellingen is beperkt maar dient zorgvuldig georganiseerd te worden (vijf tot tien woningen per jaar, met de verwachting dat deze uitstroom vanaf 2020 afneemt omdat de extramuralisatie dan heeft plaatsgevonden). Met de zorgorganisaties en Rhenam werken we hierin samen. Uitgangspunten zijn dat er voldoende goedkope huurwoningen beschikbaar komen, de uitstroom verspreid over de gemeente plaatsvindt waarbij goed wordt gekeken naar draagvlak en draagkracht in de buurten. Wij waarborgen met zorgorganisaties een sluitend netwerk van zorg en (woon)begeleiding.

### ***Huisvesting statushouders en woonwagengebwoners waarborgen***

Omdat we geen alternatieven zien voor het huisvesten van statushouders, passen we de huisvestingsverordening aan om de opvang van statushouders in sociale huurwoningen te waarborgen. De taakstelling die het rijk ons oplegt bepaalt het aantal benodigde woningen.

We houden het huidige woonwagencamp in stand. Hiermee voorzien we voor een groot deel in de standplaatsbehoefte van woonwagengebwoners in Rhenen.

### **Uitvoeringsprogramma**

- Via afwegingskader woningbouw aansturen op de realisatie van seniorenwoningen, conform genoemde uitgangspunten. Op overige woningbouwlocaties stimuleren we levensloopgeschikte bouw.
- Bekendheid van het project Woon Bewust en de blijverslening vergroten.
- We streven een voldoende voorzieningenaanbod nabij seniorenwoningen na.
- We jagen de realisatie van innovatieve woonvormen voor senioren en/of gemengde doelgroepen aan.
- Met woonzorgorganisaties zorgen we dat zij ook in de toekomst voldoende intramurale plaatsen aanbieden.
- We onderzoeken met woonzorgorganisaties de mogelijkheid van tijdelijke opvangplekken.
- We streven na dat in iedere kern minstens één inlooppunt is voor ontmoeting ten behoeve van leefbaarheid en sociale samenhang.
- We intensiveren het periodieke overleg met de zorgpartijen.
- We jagen via diverse initiatieven ondersteuning uit het informele netwerk aan.
- Met zorgorganisaties en Rhenam organiseren we de uitstroom van overige bijzondere doelgroepen.
- Wij monitoren de wijze waarop de huisvesting plaatsvindt.
- We passen de huisvestingsverordening aan om de opvang van statushouders in sociale huurwoningen te waarborgen.
- We behouden het aantal plaatsen voor woonwagens.

## 4 Afwegingskader woningbouw

### Ambities een plek geven in een afwegingskader

Een belangrijk onderdeel van de woonvisie is de woningbouwprogrammering. Via de programmering wil de gemeente bijdragen aan de realisatie van passende woningen voor de eigen behoefte. Hiertoe kiezen we ervoor om kwaliteiten centraal te stellen waaraan plannen een bijdrage moeten leveren. De gemeente verleent haar medewerking aan de plannen die het beste bijdragen aan de ambities die de gemeente heeft. Dit afwegingskader is vooral een hulpmiddel om met ontwikkelende partijen in gesprek te gaan over differentiatie, fasering en de gewenste kwaliteit van woningen, woonomgeving en woonmilieus. We beoordelen alle plannen aan hun bijdrage, omdat gezien onze beperkte plancapaciteit ieder plan de juiste moet zijn.

### Hoe het afwegingskader te gebruiken

We toetsen plannen volgens het onderstaande afwegingskader:

#### 1. Eerst prioritering van de plannen op basis van kwaliteit

We toetsen plannen ten eerste op de bijdrage aan de ambities die de gemeente heeft. De gemeente verleent haar medewerking aan de plannen die het beste bijdragen aan de ambities. Ambities vanuit het ruimtelijk domein, sociaal beleid en financiën kunnen hierbij ook een rol spelen. Ten tweede toetsen we de afzetbaarheid van de plannen. Uit deze toets volgt een lijst met plannen op volgorde van belangrijkheid

#### 2. Daarna een toets aan de kwantitatieve opgave

De vraag bij de kwantitatieve toets is of we met de geprioriteerde plannen binnen de kaders blijven van de woningbehoefte van gemiddeld 50 woningen per jaar met een marge van +30% (overprogrammering is wenselijk om in de praktijk voldoende woningen te realiseren).

#### 3. Vervolgens de juridisch toets

Met de voorgaande stappen hebben we in beeld welke plannen kwantitatief en kwalitatief passend zijn, of juist niet. Voor plannen die zowel in het kwalitatieve als het kwantitatieve afwegingskader slecht scoren, is herprogrammering en fasering gewenst.

		Prioriteit (bijdrage aan kwaliteit en kwantitatief passend)	
		Hoog	Laag
Juridische status	Hard (publiek / privaat)	<b>Doorgaan</b> met uitvoering.	<b>Doorpraten.</b> Dit is de moeilijkste situatie: in beginsel kan een ontwikkelende partij de beoogde ontwikkeling voortzetten. Daarmee schaadt hij het vertrouwen en de relatie met de gemeente. Zinvoller is om het gesprek tussen de gemeente en de ontwikkelende partij te voeren om het plan te faseren of aan te passen aan ambities.
	Zacht (nieuw initiatief)	Meewerken, mits er in de fasering kwantitatief voldoende ruimte (marktopnamecapaciteit) is, anders faseren naar moment dat het wel past in het plaatje van de markt-opnamecapaciteit.	Niet meewerken.

Het afwegingskader gebruikt de gemeente op twee manieren:

- **Jaarlijkse integrale toepassing op alle plannen:** ieder jaar toetst de gemeente alle plannen voor de komende vier jaar via het afwegingskader, dus op kwaliteit (de eerste keer uitgebreid, de jaren erna vooral op wijzigingen in de plannen). Op basis van de scores volgt hieruit een prioriteitenlijst.
- **Toetsing nieuwe initiatieven:** in de tussentijd komen nieuwe initiatiefnemers bij de gemeente om medewerking te vragen aan de plannen. In dat geval is het afwegingskader een hulpmiddel als een programma van wensen vanuit de gemeente. Dit communiceert makkelijk en helpt bij het verbeteren van de kwaliteit van plannen.

Toelichting ten aanzien van de realisatie van sociale huurwoningen

We toetsen jaarlijks of in de woningbouwprogrammering voor dat jaar, het gewenste aandeel sociale huur (25%) wordt gerealiseerd. Tevens toetsen we in de woningbouwprogrammering tot 2027 of we voldoende op koers liggen om 125 sociale huurwoningen in deze periode te realiseren. Zo ontstaat ruimte om na een jaar waar relatief veel sociale huurwoningen zijn gerealiseerd, een jaar met wat minder genoeg te nemen. Andersom is dit overigens niet wenselijk, tenzij er garanties bestaan over de realisatie van sociale huurwoningen in de komende jaren.

Door op programmatisch niveau te sturen, bieden we de ruimte om in een project minder dan 25% sociale huur toe te staan, mits dit elders gecompenseerd wordt. Om voldoende sociale woningbouw in andere projecten te doen realiseren, zetten we een vereveningsfonds in. Partijen die projecten met minder dan 25% sociale huur realiseren, leveren hieraan een bijdrage. Ontwikkende partijen die méér dan 25% sociale huur realiseren, ontvangen een compensatie uit dit fonds.

Het opzetten van een dergelijk fonds kost tijd. Totdat het fonds er is, zal het college:

- a. monitoren of 25% sociale woningbouw per jaar worden gerealiseerd en of in de programmering wordt aangestuurd op de realisatie van en 125 sociale huurwoningen;
- b. besluiten of een project al dan niet toestemming krijgt om minder dan 25% sociale huur te realiseren.

Projecten die niet meer goed beïnvloedbaar zijn, worden buiten beschouwing gelaten:

- Lopende projecten waarvan de kaders al zijn vastgesteld;
- Projecten die onderdeel zijn van een lopende bestemmingsplanprocedure;
- Projecten waarvan de gemeente het principeverzoek al heeft beantwoord;
- Projecten in het buitengebied, gelegen buiten de provinciale rode contouren.

Daar waar het stedenbouwkundig plan aanstuurt op de realisatie van ruime woningen, beoordeelt het college over ontheffing en dient de bijdrage aan het vereveningsfonds geleverd te worden.

### De inhoud van het afwegingskader

In deze woonvisie geven we de belangrijkste onderdelen van het afwegingskader weer. Het afwegingskader redeneert zowel vanuit:

- de afzetbaarheid op dit moment (de consumenten-as, immers de ambities moeten wel landen in de huidige woningmarktpraktijk)
- de integrale ambities van de gemeente voor de langere termijn (de beleidsas). Ook hier geldt dat een plan met prioriteit op beide aspecten goed moeten scoren.

Hieronder presenteren we eerst de beleidsas met de ambities.

## Beleidsas op basis van ambities in de woonvisie

criterium	Weging	Zeer van toepassing +1	Neutraal 0	Niet van toepassing of onbekend -1
Levert bijdrage aan realisatie van 125 sociale huurwoningen en 75 woningen voor middeninkomens (25% sociale huur, 15% voor middeninkomens). De resterende ruimte speelt primair in op wensen van eigen inwoners.	5	100% plan voldoet aan eis	75%-100% van plan voldoet aan eis	<75% van plan voldoet aan eis
		<i>Indien geborgd is dat elders voldoende sociale huurwoningen en woningen voor middeninkomens worden gerealiseerd, wordt score +1 behaald.</i>		
Versterking van het karakter van de kern, met behoud van groen	5	Volledig	Deels	Niet
Stimulus verbinding bewoners (via collectief onderdeel)	1	Volledig	Deels	Niet
Bijdrage aan voorzieningenniveau en/of sociale vitaliteit in wijken en kernen	3	Volledig	Deels	Niet
Ten minste energieneutraal	5	Volledig	Deels	Niet
Woningen zijn levensloopgeschikt	5	Rolstoel- en rollator-toegankelijk	Rollator-toegankelijk	Enkel bouwbesluit
Woningen zijn klimaatbestendig en waterrobuust	5	Geheel	Deels	Niet
Toevoeging van intramurale woonzorgvoorziening of beschutte woonzorgplaatsen (totdat 50 respectievelijk 100 plaatsen zijn gerealiseerd)	10	Levert bijdrage	Geen bijdrage	Geen bijdrage

## Consumentenass

criterium	Wegingsfactor	Zeer van toepassing +1	Neutraal 0	Niet van toepassing / onbekend -1
Status bestemmingsplan	3	status onherroepelijk		In voorbereiding
Afzetbaarheid van het woningaanbod in de huidige markt	3	Ja	Deels	Nee
Keuzemogelijkheden voor de klant	2	Ja, grotendeels	Ja, deels	Nee, beperkt

## Berekening punten

De score binnen het afwegingskader komt als volgt tot stand. Een plan wordt getoetst aan de criteria. Indien aan een criterium voldaan wordt, krijgt het plan een punt. Dit wordt vermenigvuldigd met de wegingsfactor. Een plan dat voor meer dan 75% bijdraagt aan differentiatie, ontvangt 1 punt. De wegingsfactor is 5. Op dit onderdeel scoort het plan 5 punten. Indien vervolgens de helft van het woningen van het plan niet voldoet aan de toegankelijkheidseisen, krijgt het plan een minpunt. De wegingsfactor bedraagt 4. Op dit criterium scoort het plan -4 punten. Door alle criteria van het plan te beoordelen, wordt een eindscore bepaald.



## 5 Uitvoeringsprogramma

### Karaktervol Rhenen

Activiteit	Rol gemeente/corporaties/anders	Planning
Nieuwbouw en herstructureringsplannen toetsen aan afwegingskader woningbouw.	Initiatief gemeente	Jaarlijks + bij nieuwe initiatieven
De gemeente gaat met de stofkam door de kernen om te zoeken naar mogelijkheden voor nieuwbouw, transformatie en splitsing. Benutten kansen omgevingswet. Opstellen Toekomstvisie.	Initiatief gemeente	2018, omgevingswet vanaf 2019
We passen eisen toe van klimaatbestendig en waterrobuust bouwen.	Regie gemeente	Doorlopend
In Rhenen-midden onderzoeken we de mogelijkheid van verdichting en een toename van het aandeel koopwoningen.	Initiatief Rhenam, ism gemeente	Nader te bepalen
Stimuleren particuliere eigenaren om hun woning te verbeteren	Gemeente stimuleert	Doorlopend
Ruimte bieden aan maatschappelijke initiatieven in vastgoed	Gemeente faciliteert	Doorlopend
Leefbaarheid versterken in straten waar kwetsbare groepen geconcentreerd zijn	Initiatief gemeente, samenwerken met Rhenam	Doorlopend
Stimuleren projecten die bewoners verbinden	Gemeente stimuleert	Doorlopend
Ruimte bieden aan ideeën van inwoners en ondernemers die bijdragen aan het voorzieningenniveau in de kernen.	Gemeente faciliteert, samenwerking met Rhenam	Doorlopend

### Voorrang aan Rhenen

Activiteit	Rol gemeente/corporaties/anders	Planning
450 tot 550 woningen toevoegen	Regie gemeente	2018 - 2027
Monitoren van de productie en aansturen op de realisatie van de juiste woningen voor de genoemde doelgroepen (via afwegingskader)	Regie gemeente	Doorlopend

## Betaalbaar Rhenen

Activiteit	Rol gemeente/corporaties/anders	Planning
125 sociale huurwoningen toevoegen (25% bouwprogramma)	Regie gemeente, Rhenam ontwikkelt en exploiteert	Doorlopend
Verkennen mogelijkheid en wenselijkheid vereveningsfonds ten behoeve van sociale woningbouw	Initiatief gemeente	2018
15% bouwprogramma voor lage middeninkomens	Regie gemeente	Doorlopend
Op zoek naar partijen die huurwoningen net boven € 711 willen aanbieden	Initiatief gemeente	Doorlopend
Via lokaal maatwerk zoveel mogelijk lokaal toewijzen	Regie Rhenam	Doorlopend
Stimuleren energieneutrale nieuwbouw	Regie gemeente	Doorlopend
Onderzoeken mogelijkheid van een duurzaamheidslening voor particuliere woningeigenaren en andere aanvullende stimuli om woningen te verduurzamen	Initiatief gemeente	2018
Stimuleren dat er bij bouwprojecten wordt gekozen voor een duurzame uitvraag als het gaat om beton en dat al het beton dat vrijkomt door sloop wordt hergebruikt.	Regie gemeente	Doorlopend
Masterplan verduurzaming opstellen	Regie Rhenam, gemeente denkt mee	2018
70% van de voorraad onder de aftoppingsgrens aanbieden	Initiatief Rhenam	Doorlopend
Maatwerkoplossingen voor huishoudens die (financieel) in de knel zitten	Regie sociaal team, i.s.m. Rhenam indien huisvestinggerelateerd	Doorlopend
Woningzoekenden informeren over de woningkwaliteit die zij kunnen verwachten	Initiatief Rhenam	Doorlopend

## Lang leven in Rhenen

Activiteit	Rol gemeente/corporaties/anders	Planning
Via afwegingskader woningbouw aansturen op de realisatie van seniorenwoningen	Regie gemeente	Doorlopend
Bekendheid van het project Woon Bewust en de blijverslening vergroten	Initiatief gemeente	Doorlopend
Geschikter maken sociale huurvoorraad	Initiatief Rhenam	Doorlopend
Nastreven van een voldoende voorzieningenaanbod en ontmoetingsfunctie nabij seniorenwoningen, ten minste in iedere kern	Initiatief gemeente en Rhenam	Doorlopend
Aanjagen van de realisatie van innovatieve woonvormen voor senioren en/of gemengde doelgroepen.	Initiatief gemeente, i.s.m. zorgorganisaties	Doorlopend
Met woonzorgorganisaties zorgen we dat zij ook in de toekomst er voldoende intramurale plaatsen aanbieden	Initiatief gemeente, i.s.m. zorgorganisaties	Doorlopend
Onderzoeken mogelijkheid van tijdelijke opvangplekken	Initiatief gemeente, i.s.m. zorgorganisaties	2018
Intensiveren periodiek overleg zorgorganisaties	Initiatief gemeente, i.s.m. zorgorganisaties	2018
Via diverse initiatieven ondersteuning uit het informele netwerk aanjagen	Initiatief gemeente	Doorlopend
Organiseren uitstroom van overige bijzondere doelgroepen en monitoren de wijze waarop de huisvesting plaatsvindt.	Regie gemeente, afstemmen met Rhenam en zorgorganisaties	Doorlopend
We passen de huisvestingsverordening aan om de opvang van statushouders in sociale huurwoningen te waarborgen	Initiatief gemeente	2018
We behouden het aantal plaatsen voor woonwagens	Regie gemeente	Doorlopend