

NOTA VOOROVERLEG

Woonvisie Gelders Eiland 2017

**Bezoekadres**

Markt 5
6915 AH Lobith

Postadres:

Postbus 49
6916 ZG Tolkamer

t. (0316) 56 56 00
f. (0316) 56 56 75
e. rijnwaarden@rijnwaarden.nl
w. <http://www.rijnwaarden.nl>

Lobith, 19-12-2017

Voorwoord

Voor u ligt de nota met de samenvatting en verwerking van het vooroverleg dat is gevoerd in het kader van de Woonvisie voor het Gelders Eiland. Deze nota geeft een overzicht van de inbreng van onze partners en inwoners, de verwerking ervan en de locatie waar deze is te vinden in de ontwerp Woonvisie. Op basis van de reacties is de uitgezette koers bevestigd of zijn onderdelen toegevoegd.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Reacties vooroverleg en verwerking	4
	A. BEWONERSPLATFORM LOBITH-TOLKAMER	4
	B. DORPSRAAD AERDT	6
	C.1. DORPSRAAD PANNERDEN	7
	C.2. ENQUÊTE PANNERDEN 112 REACTIES (UITGEVOERD DOOR DORPSRAAD PANNERDEN)	8
	D. ZORGPARTIJEN: PLEYADE, ABC-ZORG, MONICARE, LIEMERIJ EN VRYLEVE	12
	E. GABA MAKELAARS	14
	F. IKINK KOENDERS MAKELAARS	15
	G. TEN BRINKE VASTGOED (BYLANDSEPOORT/FICO-TERREIN, HERWEN)	18
	H. UULEVELD B.V. (UULEVELD, PANNERDEN)	20
	I. HERWEN ACTIEF	22
	J. RIJNWAARDEN 50-PLUS	23
	K. HUURDERS BELANGEN VERENIGING (HBV) VRYLEVE	24

1 Inleiding

Beschrijving plan

De Woonvisie is een nadere invulling van het aspect wonen zoals omschreven in de Omgevingsvisie Gelders Eiland 2030. Hierin is al benoemd dat er teveel nieuwbouwwoningen zijn gepland en dat wij grote plannen gaan heroverwegen. Er is immers ruimte nodig voor de gewenste verandering in de samenstelling van de woningvoorraad. De Woonvisie geeft verder invulling over de wijze waarop wij dat doen. De visie bestaat uit een visiedeel en het uitvoeringsprogramma. Minimaal elke 2 jaar kijken wij of bijstelling van het uitvoeringsprogramma wenselijk is. Dat doen wij samen met onze partners: Woonstichting Vryleve, de huurderbelangenvereniging, ontwikkelaars, makelaars, zorginstellingen die een fysieke component hebben en inwoners

Vooroverleg

De ontwerp-Woonvisie is voorbesproken met onze partners. In dit kader zijn gesprekken gevoerd en is de mogelijkheid gegeven te reageren op een eerste concept van de Woonvisie. Woonstichting is een bijzondere partner. Zij is de grootste woningbezitter in Rijnwaarden, heeft als kerntaak om inwoners die moeilijker een woning kunnen vinden te huisvesten en zij wil bijdragen aan een aantrekkelijke woningmarkt in Rijnwaarden. Met Vryleve is om die reden al voor de consultatie met andere partijen samengewerkt bij het opstellen van de ontwerp-Woonvisie.

Volgende stap - inspraak

Na vrijgave door het college wordt de ontwerp-Woonvisie samen met deze nota en andere bijlagen 6 weken ter inzage gelegd conform de inspraakverordening van de gemeente Rijnwaarden. Gedurende deze periode kan een ieder een inspraakreactie kenbaar maken. Mogelijk geeft de inspraak aanleiding de ontwerp-Woonvisie aan te passen. De ontwerp-Woonvisie en voorgestelde aanpassingen naar aanleiding van de inspraak worden vervolgens ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad van de nieuwe gemeente Zevenaar.

2 Reacties vooroverleg en verwerking

A. Bewonersplatform Lobith-Tolkamer

inbreng	verwerking	waar
1. Er moeten voldoende aantrekkelijke woningen zijn voor senioren om naar door te kunnen stromen. Gedachte hierbij: gelijkvloers grondgebonden, twee slaapkamers. Slapen op de begane grond, maar een tweede slaapkamer op de verdieping kan. Voorbeelden: Aambeeld (Lobith), Sebastopol (Lobith), Nieuwstad (Lobith) en twee woningen aan Ringoven (Tolkamer).	Onder “doelgroepen” geven wij aan dat wij inzetten op realisatie van woningen voor de groeiende doelgroep ouderen.	7
2. Snel inspelen op actuele vraag. Zorgwoningen, mantelzorgunits, het creëren van een algemene ruimte voor zorg of verbouwingen moeten snel gerealiseerd kunnen worden als daar behoefte aan is. Flexibiliteit en korte proceduretermijnen zijn dan wenselijk.	Onder “bestaande voorraad centraal” staat onze inzet op verruiming van mogelijkheden bij woningen. Dit geeft de gewenste flexibiliteit. Door in bestemmingsplannen rechtstreeks ruimte te bieden kan ook met kortere procedures volstaan worden (8 weken ipv 26 weken). Voor mantelzorgunits is al veel vergunningsvrij mogelijk. Toegevoegd is de tekst dat ook het creëren van een algemene zorgruimte hieronder valt.	1c
3. Regels eenvoudig houden en uitgaan van “nee, tenzij naar ja, mits”.	Hier werken wij aan. Met de Omgevingsvisie en deze Woonvisie geven wij hier invulling aan.	
4. Verduurzamen is belangrijk, maar mag niet door middel van grote huurverhogingen ten kosten gaan van huurders. Een woonlastenbenadering kan dan oplossing zijn, omdat stijgende huur en dalende energielasten elkaar geheel of gedeeltelijk compenseren.	Wij maken met Vryleve afspraken over verduurzaming. Vryleve investeert hier flink. Vryleve kan deels eigen kapitaal inzetten, maar zal voor een deel ook dekking moeten vinden in huurverhogingen. Tegenover huurverhoging staat dan mogelijk een lastenverlaging voor energiekosten. Hiernaast kan Vryleve huurders de mogelijkheid geven zelf te investeren om zo huurstijgingen te voorkomen. Met Vryleve maken wij afspraken over huurstijgingen in de prestatieafspraken op basis van de Woonvisie. De sociale huur woningen moeten bereikbaar blijven voor de doelgroep.	5, 6

5. Houd jaren '60 en '70 woningen bij de corporatie, zodat deze de woningen kan verduurzamen.	Dit type woning is voor de corporatie vaak aantrekkelijk om te verkopen. Het risico bestaat dat dat wij na verkoop geen afspraken meer kunnen maken over verduurzaming hiervan. Juist bij deze woningen is veel winst mogelijk. Vryleve geeft aan dat de woningen uit de jaren '60 en '70 die zij verkoopt al minimaal een label b hebben. Hiermee vervalt de noodzaak om de verkoop te beperken. Wel willen wij samen de verkoop monitoren.	2a
6. Transformatie van mooie gebouwen naar wonen is een kans. Steenfabrieken zijn vaak kansrijke plekken voor een nieuwe bestemming (wonen og ook veel andere mogelijkheden). Inbreiden boven uitbreiden wordt ondersteund, maar mag niet ten kosten gaan van de kwaliteit en beleving van de woonomgeving. Soms moet om die reden groen behouden blijven binnen de kernen.	Onder "opgave woningbouw" geven wij onze inzet op transformatie en inbreiding weer. De zin over de kwaliteit van de woonomgeving heb ik toegevoegd.	13, 14
7. Doelgroepen vanuit GGZ/beschermd wonen passen in de samenleving. Bij voorkeur concentreren op kleine schaal (circa 10 eenheden). Aansluitend op zorginfrastructuur en zorg dat openbare ruimte hier ook geschikt is voor deze (soms minder mobiele) doelgroepen.	Wij staan voor een samenleving, waarbij alle doelgroepen kunnen participeren. Als begeleiding nodig is bij zelfstandig wonen dan zien wij de voordelen van beperkte clustering in verband met zorginfrastructuur. Onder "doelgroepen" neem ik dit punt mee.	12

B. Dorpsraad Aerdt

inbreng	verwerking	waar
1. Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit bij inbreiding.	Onder “opgave woningbouw” geven wij onze inzet op transformatie en inbreiding weer. De zin over de kwaliteit van de woonomgeving heb ik toegevoegd.	13, 14
2. Aandacht voor de mogelijkheden van mantelzorgeenheden.	Het is mogelijk om vergunningvrij een mantelzorgwoning te bouwen bij een bestaande woning of bestaande bijgebouwen hiervoor in gebruik te nemen. Er moet dan voldaan worden aan de regels die zijn gesteld voor het vergunningsvrij plaatsen van bijbehorende bouwwerken en het bouwbesluit. Dit punt neem ik daarom niet op in de Woonvisie. Wel wil ik onderzoeken of er andere beperkende regels zijn en of de gemeente het proces van plaatsen verder kan vereenvoudigen.	1c
3. Hieraan gekoppeld, de gedachte achter de hab-woningen is mooi en biedt kansen. Niet teveel op één plek.	Wij zetten in op de groeiende groep ouderen en betaalbare huurwoningen voor kleine huishoudens. De HAB-woning sluit aan bij deze doelgroepen. Uiteindelijk afspraken over de woningbouwprogrammering maakt het college jaarlijks. Door in te zetten op het schrappen van plannen die niet tot realisatie komen willen wij ruimte bieden voor de kansrijke en passende woningbouwplannen.	7
4. De visie is globaal, waardoor je moeilijk tegen kan zijn. Achtergrond informatie en concrete acties zouden visie verbeteren.	Bij de voorgelegde conceptvisie ontbrak een uitvoeringsprogramma en een overzicht van gebruikte bronnen. Op basis van gespreksronden, onderzoek en afstemming met Zevenaar komt deze informatie wel beschikbaar. In de ontwerpvisie, die wij ter inzage leggen, zullen wij deze stukken bijvoegen.	

C.1. Dorpsraad Pannerden

inbreng	Verwerking	waar
1. Blij met uitbreidingswijk Uuleveld en mogelijkheid daar om nieuwbouw toe te voegen.	Onder “opgave woningbouw” geef ik aan dat de gemeente inzet op een flexibele woningbouwprogrammering. Uiteindelijke afspraken over de woningbouwprogrammering maakt het college jaarlijks. Door in te zetten op het schrappen van plannen die niet tot realisatie komen willen wij ruimte bieden voor de kansrijke en passende woningbouwplannen. Uuleveld loopt nu redelijk goed en woningbouw blijft hier mogelijk. Verlaging van het programma Uuleveld vind ik wel passend, omdat 84 woningen veel is.	17
2. Het gevoel is dat er vraag is naar seniorenwoningen en starterswoningen, maar dat zou een bredere consultatie/onderzoek in het dorp moeten uitwijzen.	In deze visie zetten wij in op de groeiende groep ouderen en betaalbare huurwoningen voor kleine huishoudens. In het kader van lokaal maatwerk ga ik graag het gesprek aan over nader onderzoek/uitkomst van de enquête in Pannerden.	7
3. Beperk je niet tot aantallen-denken, maar denk commerciële: zet jezelf aantrekkelijk in de markt. Hierbij kun je denken aan: goede infrastructuur (vervoer en internet), mooie omgeving, prettig thuiswerken, enz...	Dit punt komt terug in de Omgevingsvisie, voor zover het meer dan alleen wonen betreft. Het onder de aandacht brengen van het aantrekkelijk wonen nemen wij mee in punt 4 onder “bestaande voorraad centraal”	4
4. Over bijzondere doelgroepen. Tot nu toe positieve ervaring met huisvesting statushouders. Spreiding is belangrijk.	Dit is fijn om te horen. Een succesvolle opvang en integratie van statushouders is deels afhankelijk van de opvang in de samenleving. De verdeling over de kernen heb ik toegevoegd bij punt 8.	8
5. Met de bewoners van de Woongroep is een positieve ervaring in het dorp. Deze schaal is goed en past bij Pannerden. Inwoners kennen bewoners ook, waardoor zij gemakkelijker kunnen bewegen in het dorp (tenzij ze teveel chips willen kopen).	Hier geldt ook dat de samenleving een belangrijke rol heeft in het succes van extramuralisering in de zorg (van instituut naar zelfstandig wonen). Onder punt 12 heb ik hierover een punt toegevoegd, waarbij schaalgrootte aandachtspunt is.	12

6. Er leven vragen bij het gebouw van stmg. Wat gaat hiermee gebeuren? Deze vraag leg ik intern uit en kom ik op terug.	Hier ben ik nog niet op terug gekomen. Ik reageer alsnog in december.	
7. Het idee ontstaat om een enquête te houden voor inwoners van Pannerden om een beter beeld te krijgen van de gehele bevolking. Mogelijk later op te volgen door een informatie-avond (bij groenplan leverde dit positieve reacties op). De gemeente kan helpen bij aandragen ideeën voor inhoud vragen enquête, de dorpsraad kan zich inzetten om een zo hoog mogelijke respons te genereren. Ik maak een eerste opzet. Maandag 23 ^e is streven om definitieve vragenlijst af te ronden.	De uitkomsten van de vragenlijst heb ik in korte versie meegenomen in dit overzicht. Dit is een mooi instrument om samen het gesprek over aan te gaan: wat zijn de woonwensen in Pannerden, hoe gaan we lokaal maatwerk hier vormgeven.	

C.2. Enquête Pannerden 112 reacties (uitgevoerd door dorpsraad Pannerden)

inbreng	verwerking	waar
1. 37,5% geeft aan een verhuiscens te hebben (<i>wie? Veel tussen 30 en 67 jaar met duurdere koopwoning</i>)		
2. De voorkeur gaat hierbij uit naar vrijstaand of tweekapper, waarbij veel huis voor weinig geld belangrijker is dan vorm en uitstraling.	Een vergelijkbaar signaal hebben wij gekregen van de ontwikkelaar van Uuleveld. Een voorkeur voor vrijstaand of tweekapper, maar dan op kleinere kavel om kosten te drukken. Dit kan op gespannen voet komen te staan met de verkoop van bestaande woningen als de daling van huishoudens inzet. Voorzichtigheid in het toevoegen is geboden. Per kern zetten wij in op maatwerk.	15
3. Opvallend is ook dat appartementen relatief vaak genoemd worden	Uit het onderzoek blijkt dat er behoefte is, vooral bij senioren, aan appartementen. Soms betreft het echter ook jongeren (starters?). Dit sluit aan bij de behoefte aan seniorenwoningen en woningen voor kleine huishoudens, die veel genoemd is. In de praktijk blijkt de vraag naar appartementen nog klein. Grondgebonden seniorenwoningen vormen een alternatief. Mogelijk groeit op termijn met de vergrijzing de vraag naar appartementen in de praktijk.	7

4. Veel genoemde reden om te verhuizen is: meer woonruimte.	De bestaande voorraad kan hierbij een oplossing zijn, alhoewel de kwaliteit van het aanbod soms onvoldoende is, waardoor de voorkeur uitgaat naar een nieuwbouwwoning. Dit benadrukt het belang van focus op de bestaande voorraad. Hoe houden of maken wij deze aantrekkelijk?	
5. Ook een verwachte beperking in mobiliteit is nog veel genoemd	Ik heb veel twijfels gehoord op de vraag of inwoners wel (willen) anticiperen op een mogelijke teruggang in mobiliteit. Uit deze beantwoording blijkt dat hier wel degelijk over nagedacht wordt. De vraag of dit in de praktijk ook zichtbaar is. Het ondersteunt in ieder geval de koers op voor senioren geschikte woningen.	9
6. Het overgrote merendeel wil in Pannerden blijven	De gezamenlijkheid in Pannerden is groot. Het onderzoek bevestigt dit. De wens om in Pannerden te blijven betekent dat er dan wel het juiste aanbod moet zijn. In overleg met bewoners en deskundigen zetten wij daarom in op maatwerk. Dit kan betekenen dat wij moeten bijsturen op het kwalitatief woonprogramma.	15
7. Goede zorg/welzijn, leefbaarheid en betaalbaarheid zijn belangrijke thema's voor woonvisie	Uit het onderzoek blijkt dat er niet één woonthema overheerst bij de respondenten. Welzijn, leefbaarheid en betaalbaarheid zijn belangrijke thema's. In deze Woonvisie zetten wij meer dan voorheen in op leefbaarheid en de koppeling met zorg.	6, 9, 10, 11, 12
8. Inbreiden voor uitbreiden wordt door merendeel ondersteunt.	Dat past bij landelijke, regionale en lokale inzet. Wel heb ik toegevoegd dat inbreiding niet teveel ten kosten mag gaan van de kwaliteit van de woonomgeving.	14
9. Bouwen seniorenwoningen om doorstroming te creëren wordt door merendeel ondersteunt.	Dit komt in de visie terug.	7
10. Dat er al voldoende goedkope koopwoningen beschikbaar zijn voor starters wordt door het merendeel niet herkend.	Momenteel (8-12) staan er 14 woningen te koop met een vraagprijs tot 175.000,- (funda) waarvan 3 onder de € 150.000,-. Mogelijk is dit onvoldoende, mogelijk is er ook een kwalitatieve mismatch. Dit moeten wij beter in beeld krijgen.	15

11. Of bestaande woningen energiezuiniger maken belangrijker is dan nieuwbouw verdeelt de respondenten. Ongeveer gelijke verdeling.	In het kader van de Omgevingsvisie bleek onder inwoners weinig interesse voor het onderwerp duurzaamheid. De uitkomst van dit onderzoek geeft een ander beeld. Het belang van investeren in verduurzaming wordt gezien.	
12. Het merendeel geeft aan zelf te willen investeren in verduurzaming.	De gemeente wil investeren aantrekkelijk maken door een aantrekkelijke lening te verstrekken. Vooralsnog is dit voor woningen tot 200.000,- en van voor 1980. Wij evalueren in 2018 of dit door kan lopen of dat aanpassing wenselijk is.	
13. Oud kunnen worden in eigen kern moet kunnen.	Dit standpunt is ook bij andere gesprekken genoemd. Het vergt een investering in de woningvoorraad. Bestaande woningen zouden hiervoor zoveel mogelijk geschikt gemaakt kunnen worden. Met toevoegingen kunnen wij hier (beperkt) aan bijdragen.	7,15
14. Veel ondersteund: bouw in dorpen naar behoefte.	In overleg met bewoners en deskundigen zetten wij daarom in op maatwerk. Dit kan betekenen dat wij moeten bijsturen op het kwalitatief woonprogramma.	15

15. Startersleningen worden door het merendeel gezien als goed middel om jongeren een kans te geven op de woningmarkt.	Een duidelijk signaal. Voorlopig kiest de gemeente niet voor de starterslening omdat er ook enkele nadelen aan kleven. Enkele belangrijke: 1. De starterslening geeft vooral voordeel aan de verkoper. De verkoper kan de woning namelijk tegen hogere waarde verkopen, de starter heeft een hogere schuld. 2. Is het verantwoord starters te verleiden een duurdere woning te kopen dan ze kunnen betalen, terwijl op basis van demografische ontwikkelingen de vraag terecht is of de woning die hogere waarde kan behouden. De woonquote van koopstarters is hoger dan gemiddeld bij eigenaren (25% vs. 21%). Koopstarters betalen dus meer van hun inkomen aan wonen dan andere kopers. 3. Starterslening nodigt niet uit om te investeren in woning: starter leent boven kunnen en heeft vervolgens een hoge woonquote en weinig middelen om te investeren in woningverbetering. Voordeel gaat eenmalig naar verkoper, die hogere prijs naar verwachting investeert in aankoop nieuwe woning en hierbij mogelijk ook weinig financiële ruimte overhoudt om te investeren in verduurzaming. Tot slot willen wij zoveel mogelijk ons beleid gelijktrekken met Zevenaar, anticiperend op de herindeling. De starterslening is in Zevenaar vervangen door duurzaamheidslening	
---	--	--

D. Zorgpartijen: Pleyade, abc-zorg, Monicare, Liemerij en Vryleve

inbreng	verwerking	waar
1. Snel inspelen op actuele vraag. Zorgwoningen, mantelzorgunits, het creëren van een algemene ruimte voor zorg of verbouwingen moeten snel gerealiseerd kunnen worden als daar behoefte aan is. Flexibiliteit en korte proceduretermijnen zijn dan wenselijk.	Onder “bestaande voorraad centraal” staat onze inzet op verruiming van mogelijkheden bij woningen. Dit geeft de gewenste flexibiliteit. Door in bestemmingsplannen rechtstreeks ruimte te bieden kan ook met kortere procedures volstaan worden (8 weken ipv 26 weken). Voor mantelzorgunits is al veel vergunningsvrij mogelijk. Toegevoegd is de tekst dat ook het creëren van een algemene zorgruimte hieronder valt, zodat bij clustering van zorg bij zelfstandige woningen de mogelijkheid ontstaat één woning of ruimte in te richten als algemene zorgruimte.	1c
2. Zorgpartijen willen samenwerken in de zorgketen en gebruik maken van elkaars expertise om langer thuiswonen te faciliteren.	Dit is een goede inzet. Onder de paragraaf uitvoering heb ik aangegeven dat de gemeente ook een rol heeft in verschillende overlegstructuren, waarbij integraliteit en de relatie tussen wonen en zorg een belangrijk aspect is. De samenwerking zal hierbij een belangrijk gespreksonderwerp zijn.	
3. Bewustwording dat langer zelfstandig thuiswonen investeringen vraagt werkt nu nog niet altijd goed, maar wij moeten en willen ons daar wel op inzetten.	In de Woonvisie is de inzet op bewustwording. Het is niet wenselijk dat pas bij het ontstaan van een zorgvraag acuut aanpassingen of verhuizingen nodig zijn. Waar mogelijk zetten wij daarom in op preventie.	9

4. Diversiteit in woonmilieus creëren of houden is moeilijk te sturen. De vraag is of je dat moet willen sturen. Zet je in op onderwerpen waar je wel kunt sturen, zoals: een aangepaste leefomgeving, toegankelijke openbare ruimte, zorgsteunpunten, infrastructuur (waaronder ook glasvezel).	Waar nodig zetten wij in op actief sturen. Wij kiezen voor maatwerk die optimaal bijdraagt aan de woningvraag en leefbaarheid in de specifieke kern. Dat doen we door actief in gesprek te gaan met de bewoners en specialisten. Op basis van aard, schaal en de specifieke woningbehoefte bepalen wij samen welke aanvullingen gewenst zijn. Dat kan erin resulteren dat we in het kwalitatief woonprogramma kiezen om actief te sturen in het toe te voegen woning categorieën. Hiernaast zetten wij in op steunpunten per kern, waar inwoners met zorgvragen terecht kunnen. Voor het onderhoud van de openbare ruimte gelden verschillende beheersniveau's. Het is mogelijk in centrumgebieden te werken met een hoger beheersniveau. De nieuwe gemeente moet hier echter nog over besluiten.	15
5. De Woonvisie is compact en bevat weinig tekst. Hierdoor kan de vraag ontstaan waar de visie op gebaseerd is.	De visie is gebaseerd op een veelheid aan onderzoeken en prognoses. Deze worden in de vorm van een tabellenboek of een vergelijkbare vorm toegevoegd als bijlage bij de Woonvisie.	

E. Gaba makelaars

inbreng	verwerking	waar
6. Gaba zit in de gehele regio en kan daarom de verschillen zien tussen gemeenten. Arnhem gaat goed. Westervoort en Duiven lopen voorop in Liemers. Zevenaar volgt. Rijnwaarden blijft achter, maar komt nu ook meer op gang.	De ontwikkelingen, die zichtbaar zijn op de markt, vragen om voorzichtigheid bij toevoegingen van nieuwbouw en aandacht voor de kwaliteit van de bestaande voorraad. Dit is verwerkt in de koers van de Woonvisie.	15,16,17
7. Binnen Rijnwaarden staan woningen relatief lang te koop. Gangbare woningen met goed afwerkingsniveau verkopen relatief snel. In Tolkamer en Lobith loopt de verkoop aardig. Dorpen als Spijk en Herwen blijven achter.		
8. De markt vraagt om het ontwikkelen van kleinschalige plukjes nieuwbouw. Niet te veel in één keer.		15,17
9. Door vergrijzing is het aanbod voor senioren van belang. Zij willen het liefst: - Huur - Kleinschalig - Gelijkvloers	In deze visie zetten wij in op de groeiende groep ouderen en betaalbare huurwoningen voor kleine huishoudens.	7
10. Veel senioren laten een grotere woning achter, die in theorie geschikt is voor gezinnen of starters. Kwaliteit van de woning is aandachtspunt.	Kwaliteit van de bestaande voorraad is nadrukkelijk een aandachtspunt. Eigenaren zijn dan in eerste instantie zelf aanzet. Juist in buurten en straten met gespikkeld bezit (sociale huurwoningen en koopwoningen) in het goedkopere segment van de woningmarkt is kwaliteit van alle woningen en de uitstraling van de buurt een gemeenschappelijk belang. Mogelijk kunnen eigenaren bij versnipperd bezit meeliften op inkoop en projectaansturing door corporatie. Dit nemen wij mee in de visie (2d).	1, 2d
11. Veel mensen uit Rijnwaarden zijn kopers.	In Rijnwaarden zijn grofweg 1.800 huishoudens gehuisvest in een huurwoning (44%). Ongeveer 2.800 huishoudens wonen in een koopwoning (56%).	

F. Ikink Koenders makelaars

inbreng	verwerking	waar
1. In de gemeente Rijnwaarden werden in 2016 gemiddeld zo'n 225 woonhuizen te koop aangeboden. In 2016 werden ongeveer 110 woonhuizen verkocht en in eigendom overgedragen. Het aanbod overtrof nog steeds ruim de vraag.	Dit is in lijn met onderzoeken en prognoses over de beperkte vraag naar woningen in Rijnwaarden. De komende jaren verwachten wij per saldo wel vraag naar nieuwe woningen door een groei van huishoudens. Dit slaat op termijn om in stabiliteit en krimp. Dit onderstreept ook de noodzaak om voorzichtig te zijn in het toevoegen van nieuwe woningen.	
2. Het aantal transacties is ten opzichte van 2015 toegenomen en we kunnen, in lijn met het landelijke beeld, een voorzichtig herstel van de woningmarkt waarnemen.		
3. De landelijke, regionale en zelfs plaatselijke verschillen zijn groot. De vraag naar relatief gunstig geprijsde jonge woningen in jonge woonwijken is toegenomen, de vraag naar oudere woningen in oudere gedeeltes van de woonkernen blijft relatief achter.	De incourantheid van bestaande oudere woningen is zorgelijk, dit is een belangrijk aandachtspunt. Investerings zijn nodig om deze woningen aantrekkelijk te houden.	
4. Zoals gezegd zijn de plaatselijke verschillen groot. Spijk, Herwen en Aerdt bijvoorbeeld blijven achter ten opzichte van Lobith en Tolkamer en vooral Pannerden.	We zetten in op maatwerk per kern. Wij kiezen voor maatwerk die optimaal bijdraagt aan de woningvraag en leefbaarheid in de specifieke kern. Dat doen we door actief in gesprek gaan met de bewoners en specialisten. Op basis van aard, schaal en de specifieke woningbehoefte bepalen wij samen welke aanvullingen gewenst zijn.	
5. Het voorzichtige herstel in de gemeente Rijnwaarden is later op gang gekomen dan in de ons omringende gemeenten. Op het dieptepunt van de crisis was de waardedaling in Rijnwaarden groter dan het landelijk gemiddelde. We komen dus van verder.		

6. Een aanzienlijk deel van het woningaanbod staat al jaren te koop. Oorzaak hiervan is in veel gevallen een (vaak noodgedwongen) te hoge vraagprijs, die veelal gebaseerd is op een hoge historische aankoopprijs en hoge hypotheekschuld.		
7. De vraag naar woningen van buitenaf is gering. Het overgrote deel wordt verkocht aan mensen afkomstig uit Rijnwaarden, of die er oorspronkelijk vandaan komen.		
8. Beperking van de hypotheekrenteaftrek heeft nauwelijks effect op de woningmarkt. De historisch lage (hypotheek)rente heeft duidelijk een positief effect. De verplichting om eigen middelen in te brengen werkt voor starters daarentegen in sommige gevallen belemmerend.		
9. Alhoewel het inwoneraantal in de gemeente Rijnwaarden al jaren stabiel is nemen vergrijzing en ontgroening toe. Dit leidt uiteindelijk onvermijdelijk tot krimp. Een faktor die eveneens tot die krimp zal bijdragen, is het feit dat jonge gezinnen met kinderen die naar middelbare school gaan, onze gemeente inruilen voor bijvoorbeeld Zevenaar. Dit gebeurt nog niet massaal, maar is al wel aan de orde. Deze trend heeft niet alleen te maken met het voorzieningenniveau, maar ook met het feit dat de gehechtheid met de dorpen in onze gemeente afneemt. In Pannerden is dit beperkt, in Spijk speelt dit meer.	Sociale cohesie en saamhorigheid zijn de kracht van onze kernen. Dorpsraden, verenigingen en lokale ondernemers dragen hieraan bij. Samen moeten wij daarom zoeken naar kansen om de leefbaarheid goed te houden. Samen met bewoners en specialisten zoeken wij naar maatwerk dat voorziet in woningbehoefte en behoud leefbaarheid.	

10. Veel groei in koopmarkt is mogelijk door de lage rentestand. Bij financiering worden normen steeds strenger. In 2018 is 100% financiering mogelijk (nu nog 102%).		
--	--	--

G. Ten Brinke vastgoed (Bylandsepoort/Fico-terrein, Herwen)

inbreng	verwerking	waar
De markt komt langzaam op gang. Rijnwaarden loopt daarbij achter op kernen als Zevenaar en Duiven. Kernen in Rijnwaarden zijn vergelijkbaar met andere kleine kernen in omgeving, zoals Aalten en Stokkum.	Dit is in lijn met onderzoeken en prognoses over de beperkte vraag naar woningen in Rijnwaarden. De komende jaren verwachten wij per saldo wel vraag naar nieuwe woningen door een groei van huishoudens. Dit slaat op termijn om in stabiliteit en krimp. Dit onderstreept ook de noodzaak om voorzichtig te zijn in het toevoegen van nieuwe woningen.	
De afgelopen jaren was de markt in Rijnwaarden zo slecht dat Ten Brinke het Fico-terrein in Herwen “on hold” heeft gezet. De prioriteit is bij projecten gelegd, die nog wel liepen.		
Nu komt de markt in beweging en gaat Ten Brinke dit project weer oppakken vanaf de zomer van 2017. Speciale verzoeken door zorgpartijen of particuliere groepen zijn niet bekend. Informatie over potentiële kopers komt bij makelaars vandaan. Het zou mooi zijn als er woningen snel verkocht en gebouwd kunnen worden. Dat kan positief effect hebben op verdere ontwikkeling.		
Terugbrengen overcapaciteit in bouwprogramma. Ten Brinke staat niet positief tegenover uitfasering of verkleinen van het bouwprogramma. Zij ziet wel mogelijkheden als de gemeente met een aanbod komt (bijvoorbeeld om gronden te kopen). Als een dergelijk aanbod komt dan gaan wij graag in gesprek met de gemeente.	Er zijn 47 woningen gepland. Dat is te veel is voor de lokale markt. De gemeente heeft teveel plancapaciteit liggen en kijkt daarom kritisch naar de huidige capaciteit en de mate waarin deze aansluit bij de markt. Het Ficoterrein is één van de plannen, die hierbij kritisch wordt bekeken. Mogelijkheden liggen in verder uitfaseren en een kleiner programma. Dit is ook in de (ontwerp) omgevingsvisie opgenomen. Hierover gaat de gemeente in gesprek.	17

wij hopen snel beweging te zien. Daarom is het aanbrengen van grond om de locatie tijdelijk een groener aanzicht te geven niet wenselijk. Het beton is relatief eenvoudig te verwijderen, zodat de bouw kan starten. Extra grond maakt dit complexer.	De gemeente ziet een meerwaarde in een tijdelijke invulling van de locatie met groen.	
---	--	--

H. Uuleveld b.v. (Uuleveld, Pannerden)

inbreng	verwerking	waar
1. Voor de nieuwbouw Uuleveld is een brede groep potentiële kopers: starters, senioren en doorstromers.	De gemeente zet in op woningen voor senioren en goedkope huurwoningen voor kleine huishoudens. Hiernaast willen wij maatwerk per kern invullen. Dit kan betekenen dat de gemeente het bouwprogramma wil bijsturen.	7,15
2. Uuleveld b.v. is sinds 2015 zelf actief met de verkoop bezig en het lukt om elk jaar enkele woningen af te zetten. Gemiddeld 4 tot 8 kavels voor woningen per jaar. Dit is ook de wens voor de komende jaren. De gedachte is dat binnen 10 jaar Uuleveld afgerond is. Dit betreft dan de 84 woningen van fase 1a, fase 1b en fase 2 samen.		
3. De (ontwerp) omgevingsvisie is schadelijk voor de ontwikkeling van Uuleveld. Sinds 2015 is er beweging. Vier 2-onder-1-kappers zijn gebouwd, met de bouw van een tweekapper is gestart, net zoveel zijn in voorbereiding (6 woningen) en er lopen gesprekken voor meer. Hiernaast bouwt Klomp 2x een rij van 5 woningen. Er is wel degelijk beweging en markt voor de woningen. De bewering dat het plan niet tot ontwikkeling komt klopt niet.	Er zijn 84 woningen gepland. Dat is te veel is voor de lokale markt. De gemeente heeft teveel plancapaciteit liggen en kijkt daarom kritisch naar de huidige capaciteit en de mate waarin deze aansluit bij de markt. Uuleveld is één van de plannen, die hierbij kritisch wordt bekeken. Mogelijkheden liggen in verder uitfaseren en een kleiner programma. Dit is ook in de (ontwerp) omgevingsvisie opgenomen. Hierover gaat de gemeente in gesprek.	
4. Potentiële kopers komen hoofdzakelijk uit Pannerden en Rijnwaarden zelf, of ze hebben er een band mee, maar ook vanuit Zevenaar en incidenteel van verder weg.		

5. Een trend die wordt gezien is de wens om wel vrijstaand te wonen, maar met een kleinere kavel als wat gebruikelijk was bij vrijstaande woningen.	Mogelijk veranderende vraag is onderwerp van gesprek als wij de mogelijkheden van de locatie opnieuw bespreken.	
6. De kopers in Pannerden (en Rijnwaarden?) zijn kritisch, ze willen een goed aanbod voor scherpe prijs. Dit speelt sterker dan op andere locaties. Door de persoonlijke aanpak van Uuleveld en maatwerk lukt het om woningen te verkopen. Hiervoor krijgen wij ook complimenten.		

I. Herwen Actief

inbreng	verwerking	waar
1. De dorpsraad merkt dat inwoners van Herwen soms vertrekken, vanwege het ontbreken van passend woningaanbod, dit wil de dorpsraad voorkomen door in de nieuwbouw accent te leggen op categorieën woningen waar behoefte aan is: goedkope starterswoningen (huur en koop), seniorenwoningen en doorstroomwoningen vrijstaand en 2/1 kap. Er is in Herwen interesse in HAB-woningen.		
2. Bovenstaande en de negatieve uitstraling van het Ficoterrein maakt een snelle realisatie van de definitieve invulling van bouwlocaties wenselijk.		
3. Op het gebied van duurzaamheid verwacht de dorpsraad meer inzet van de gemeente om inwoners van met name koopwoningen te ondersteunen. Mogelijkheden worden gezien in: Vryleve stimuleren bij renovaties ook koopwoningen in de straat of buurt mee te nemen, zodat woningbezitters gebruik kunnen maken van inkoopexpertise en schaalgrootte Vryleve. Hiernaast zou de gemeente actiever moeten sturen op het loskoppelen van nieuwbouw aan gasaansluitingen.	Kwaliteit van de bestaande voorraad is nadrukkelijk een aandachtspunt. Eigenaren zijn dan in eerste instantie zelf aanzet. Juist in buurten en straten met gespikkeld bezit (sociale huurwoningen en koopwoningen) in het goedkopere segment van de woningmarkt is kwaliteit van alle woningen en de uitstraling van de buurt een gemeenschappelijk belang. Mogelijk kunnen eigenaren bij versnipperd bezit meeliften op inkoop en projectaansturing door corporatie. Dit nemen wij mee in de visie (2d).	2d
4. In deze tijd, waarin meer zzp-ers zijn en thuiswerken steeds vaker een optie is: in aansluiting op Omgevingsvisie ook in Woonvisie inzetten op aantrekkelijk maken wonen door inzet op goede infrastructuur, zowel digitaal als fysiek.		

J. Rijnwaarden 50-plus

inbreng	verwerking	
1. Wat wij missen is, hoe inwoners/huiseigenaren, die langer thuis willen blijven wonen, met een subsidiëring voor het “Opplussen” van de woning tegemoet gekomen kunnen worden. Diverse andere gemeenten hanteren reeds hiervoor een regeling. Zie hiervoor ons voorstel “Opplussen van eigen woning”.	Voorlopig is de inzet op de duurzaamheidslening. Binnen de nieuwe gemeente Zevenaar zal de vraag aan de orde komen of en hoe wij een blijversregeling instellen en of dit naast of in plaats van de duurzaamheidslening komt.	
2. Een visie op de vrije sectorhuur ontbreekt. In verband met de doorstroming in de huursector, wat landelijk een “hot item” is, is het o.i. een must, dat er ook voldoende woningen in de vrije sector beschikbaar moeten zijn. Op dit moment is de doorstroming in de huursector al niet optimaal. Bovendien zullen de nieuwe plannen van het pas aangetreden kabinet t.a.v. hypotheekaftrek, “aflossingsboete” e.d., een verdere remmende invloed hebben op de doorstroming van de huur- naar koopwoningen. Dat betekent dat nog meer inwoners gebruik zullen blijven maken huurwoningen. Degenen die, qua verzamelinkomen in de vrije sector thuishoren, maar een sociale huurwoning “bezetten” kunnen niet doorstromen en woningzoekenden kunnen geen passende woning vinden. Wij vragen dan ook hier nadrukkelijk aandacht aan te besteden.	De vrije sector huur is grotendeels onbekend terrein. Landelijk en regionaal beleid benadrukt wel het belang van deze sector en de meerwaarde die deze kan hebben voor de woningmarkt. Het vult een mogelijk gat op in het aanbod. Het is wenselijk dit onderwerp beter in zicht te krijgen. Bij de opgave woningbouw neem ik dit punt mee.	18
3. Een uitvoeringsprogramma ontbreekt. Wat betreft de uitvoering vragen wij ons af, hoe het voorkomen kan worden, dat een mooi rapport straks in een diepe lade verdwijnt. Derhalve is het wellicht raadzaam om wat concreter weer te geven welke disciplines bij de uitvoering betrokken zijn en tevens een tijdschema te bepalen. Om zaken niet te laten verzanden, zal het o.i. noodzakelijk zijn om de interne verslaggeving frequenter te laten plaats vinden. Aangeven binnen welke termijnen zaken geregeld moeten zijn, binnen welke termijnen er verslagen gepresenteerd moeten worden en welke afdeling of functionaris daar verantwoordelijk voor is, zal ook de uitvoering ten goede komen. Bovendien rijst de vraag hoe de eindverantwoordelijke in de loop van het proces erop toe kan zien of alles via de planning verloopt. Om bewoners en organisaties te blijven interesseren is het o.i. belangrijk om via een eenvoudig overzicht de mogelijkheden en/of plannen te presenteren.	Uitvoeringsprogramma en tabellenboek volgt bij de verdere uitwerking van de Woonvisie.	

K. Huurders Belangen Vereniging (HBV) Vryleve

Inbreng	verwerking	waar
1. De visie is globaal, zorg voor concretere afspraken waarmee je aan de slag kunt en die je kunt monitoren.	Bij de voorgelegde conceptvisie ontbrak een uitvoeringsprogramma en een overzicht van gebruikte bronnen. Op basis van gespreksronden, onderzoek en afstemming met Zevenaar komt deze informatie wel beschikbaar. In de ontwerpvisie, die wij ter inzage leggen, zal ik deze stukken bijvoegen.	
2. Het schrappen van overcapaciteit vraagt aandacht, de gemeente moet hier duidelijke koers uitzetten en voorzienbaarheid creëren. Waarbij de HBV zich zorgen maakt over de situatie na herindeling: heeft de nieuwe politiek straks voldoende oog voor de woonbelangen op het Gelders Eiland?	De bouwprogrammering is een uitwerking die volgt op de Woonvisie. Dat er teveel capaciteit in Rijnwaarden is vastgelegd blijft na herindeling gelden. De nieuwe gemeente Zevenaar zal haar bouwprogrammering voor het nieuwe grondgebied opnieuw bezien. Hierbij blijft de totale opgave gelijk. Het belang van de kernen, leefbaarheid en de behoefte aan maatwerk per kern wordt door beiden gemeenten onderschreven.	17

3. De snelle vergrijzing baart zorgen. Daarom inzetten op: a. zorgen dat mensen op het Gelders Eiland willen wonen; b. zorgen voor kleine woningen waar ouderen naar kunnen doorstromen; c. zorgen voor geschikte woningen voor gezinnen.	Met de visie zetten wij in op het onder de aandacht brengen van aantrekkelijk wonen op het Gelders Eiland. Hierbij zetten wij in op woningen voor senioren en betaalbare huurwoningen voor kleine huishoudens. Door doorstroming kunnen grote woningen vrijkomen voor gezinnen.	4,7
4. Het concept van de HAB-woning is goed: ga hiervoor en verkoop dit ook als gemeente.	Het college is enthousiast over het concept van de HAB-woning. Veel inwoners zijn dat ook, maar hebben soms moeite met een concentratie van deze woningen op één locatie. De inzet is om samen met de inwoners/omwonenden tot gedragen plannen te komen.	15
5. Leefbaarheid is belangrijk. De HBV wil starten met een pilot ter ondersteuning hiervan. Het idee is om een buurt-coördinator of wijkbeheerder aan te wijzen, die zich in een wijk/buurt of hofje verantwoordelijk voelt voor het welzijn van de jongeren en senioren.	Dit is een mooi initiatief dat bij kan dragen aan de ervaren leefbaarheid en het welzijn op buurtniveau. Mogelijk raakt het ook de mogelijkheid van langer zelfstandig wonen. In het kader van de actieplannen vitale dorpen zou ik dit punt in de uitvoering mee willen nemen.	3b

6. Waar aanpassingen in verband met zorg nodig zijn moeten belemmeringen door procedures waar mogelijk weggenomen worden.	Onder “bestaande voorraad centraal” staat onze inzet op verruiming van mogelijkheden bij woningen. Dit geeft de gewenste flexibiliteit. Door in bestemmingsplannen rechtstreeks ruimte te bieden kan ook met kortere procedures volstaan worden (8 weken ipv 26 weken).	1c
--	--	-----------