THUIS IN WIJCHEN

Gemeente Wijchen | Woonvisie 2025



Gemeente Wijchen

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD
5

INLEIDING
6

SPEERPUNTEN
8

LEESWIJZER
14

VAN VISIE NAAR UITVOERING
59

NAWOORD
65

BIJLAGEN
67

THUIS IN JE WONING

1.1 | Bewust wonen | 20
1.2 | Een passende woning | 22

THUIS IN ONS DORP OF WIJK

2.1 | Basiskwaliteit op orde | 30
2.2 | Inzetten voor ons woongenot | 33
2.3 | Passende keuzes bij de identiteit | 36

THUIS IN DE GEMEENTE WIJCHEN

3.1 | Woningaanbod in balans | 44
3.2 | Betaalbaar wonen | 50
3.3 | Bijzondere doelgroepen en mensen met een zorgvraag | 54



VOORWOORD

THUIS

"Als inwoner van Wijchen voel ik mij hier echt thuis. En dat is niet omdat mijn familie hier toevallig ook al generaties lang woont. Het gaat verder dan dat. Het gevoel dat je 'iets' hebt met een bepaalde buurt, straat of woning. Of met die molen, het kasteel en het Meer. Dat je een iets warmer gevoel krijgt van dat ene speelveldje, pleintje of oude boom. Gelukkig heeft thuisgevoel ook alles te maken met de mensen om je heen, zij maken het compleet. Wat voor mij geldt in Wijchen, dat thuisgevoel hebben mensen in Alverna, Niftrik en Bergharen volgens mij ook" - Geert Gerrits, wethouder wonen

Met deze Woonvisie zetten we een mooie koers uit naar de toekomst: In Wijchen erkennen we dat wijken en dorpen hun eigen identiteit hebben. Dat moet in de toekomst vooral zo blijven. Goed wonen in de toekomst betekent verder dat je woont in een omgeving die passend is bij jouw situatie en behoefte. Het betekent bovendien dat je zelf steeds meer je eigen keuzes kunt maken. En zelf je verantwoordelijkheid neemt. Wil je bijvoorbeeld zo lang mogelijk blijven wonen in jouw huidige woning? Ga je zelf investeren in duurzaamheid? De gemeente laat steeds meer over aan haar inwoners. Deze visie gaat in op die eigen verantwoordelijkheid. En op de rol die de gemeente daarbij speelt.

Deze Woonvisie is geen onderzoeksrapport met vergezichten. De visie biedt vooral een praktische blik op onze gezamenlijke toekomst. Het is een visie die samen met onze inwoners, ondernemers en andere betrokkenen is ontstaan. Zij hebben uit hun hart gesproken over wat hen beweegt. En over wat zij verstaan onder goed wonen in de gemeente Wijchen. Wat bij hen -net als bij wethouder Geert Gerrits- iedere keer naar voren komt, is het thuisgevoel.

INLEIDING

“Het is goed wonen in de gemeente Wijchen. Koester wat we hebben en versterk dit waar het kan”

Dit is kort samengevat de gezamenlijke conclusie na afloop van de bijeenkomsten die we in 2016 hebben georganiseerd in aanloop naar deze woonvisie. Het was een interactief en creatief proces waarin verschillende partijen hebben samengewerkt. Onder andere bewoners, corporaties, huurdersverenigingen, zorgpartijen, marktpartijen, buurgemeenten en andere woonpartners hebben bijgedragen. Samen hebben zij de belangrijkste onderwerpen op de agenda gezet.

Om ook in 2025 goed te wonen in de gemeente Wijchen is het belangrijk een woonvisie te hebben. De visie is een kader dat richting geeft aan ontwikkelingen die onze gemeente raken. Hierin omschrijven wij waar we moeten bijsturen, afremmen of juist versnellen om onze doelen te bereiken.

Wonen is een breed begrip en raakt aan veel beleidsterreinen. Dat maakt het proces naar een goede woonvisie niet altijd eenvoudiger. Dat vraagt om goede afstemming en samenwerking tussen de verschillende beleidsvelden en de verschillende mensen die daarbij betrokken zijn. Ook de uitvoering van de woonvisie is daarom een gezamenlijke opgave.

Om ervoor te zorgen dat Wijchenaren zich ook in 2025 thuisvoelen, richt deze visie zich zowel op de” harde” als op de “zachte” kant van wonen. Oftewel: op de aantallen en de bakstenen én op de leefbaarheid en de mensen die hier wonen. Zeker nu de woningbouwcorporaties zich meer op hun kerntaken moeten richten, kunnen zij minder in de leefbaarheid van wijken investeren. Daarmee is het speelveld veranderd en betekent dat voor deze woonvisie dat voor deze “zachte” kant meer aandacht is.



SPEERPUNTEN

De kernwoorden die we uit de bijeenkomsten voor deze woonvisie hebben meegekregen, zijn koesteren en versterken. Vanuit die gedachte is voor twee speerpunten gekozen. Deze zijn verder uitgewerkt in opgaven.

VERSTERK HET THUISGEVOEL!

KIJK VERDER DAN DE TRENDS VAN NU!



VERSTERK HET THUISGEVOEL!

Wonen in de gemeente Wijchen is wonen in een groene en landelijke omgeving. Mensen wonen hier in een dorp of een kleinstedelijke omgeving met een rijk cultuur-historisch landschap. Wijchen ligt in het Rijk van Nijmegen en land van Maas en Waal. Met al deze kenmerken beschikken we over het beste van twee werelden.

Wijchen heeft in de jaren 70 en 80 als groeikern een flinke ontwikkeling doorgemaakt. Hierbij hebben Wijchen en de kernen altijd hun eigen karakter behouden. Het is er goed wonen. Daar zijn we trots op en dat willen wij graag behouden en versterken. Zodat iedereen die hier wil wonen zich ook thuis kan voelen.

Om dit thuisgevoel te koesteren, richten we ons de komende jaren op de onderstaande opgaven.

Wijken en dorpen met identiteit

De gemeente Wijchen bestaat uit verschillende kernen. Zij onderscheiden zich onder andere van elkaar op het gebied van woonmilieu, cultuur en voorzieningen. De kern Wijchen bestaat uit meerdere wijken, die door ligging, woningtypen of functies van elkaar verschillen. De identiteit van een wijk of dorp wordt bepaald door de bewoners, maar ook door bijvoorbeeld de inrichting van de buitenruimte, bebouwing, historie en culturele tradities. Het dorp of de wijk waarin mensen wonen, heeft daardoor een bepaalde sfeer. Deze sfeer moet goed zijn en blijven. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst. Daarom vinden wij dat onze dorpen en wijken extra aandacht verdienen.

Veel inwoners en lokale organisaties dragen bij aan plannen voor de ontwikkeling van onze kernen en wijken. Een deel daarvan is ook al in gang gezet of uitgevoerd. Deze woonvisie draagt bij aan het vervolg van de lokale plannen, doordat er in de uitvoering nadrukkelijk ruimte komt voor afstemming met deze plannen.

Bestaande woningvoorraad

De gemeente Wijchen telt ongeveer 41.000 inwoners en ruim 17.500 woningen. Ongeveer 4.600 woningen zijn sociale koop- of huurwoningen. De tijd van enorme groei lijkt voorbij en daarmee ook de tijd van focus op nieuwbouw. Vooral de bestaande woningen verdienen extra aandacht. Daarmee kunnen sterke en vitale woonwijken en dorpskernen blijven bestaan en behouden en versterken we het thuisgevoel.

Bij een focus op de bestaande woningvoorraad stellen we ons de volgende vragen:

- Welke bestaande wijken zijn aan vernieuwing toe, of juist niet?
- Hoe lossen we de volkshuisvestelijke vraagstukken met de bestaande voorraad op?
- Hoe dragen duurzaamheid en betaalbaarheid, vergrijzing, langer thuis wonen, verdunning van de huishoudens en toename van het aantal statushouders hieraan bij?

Doordat wij onze aandacht op de bestaande woningen richten, worden ook renovatie, herontwikkeling en transformatie belangrijker. Deze ontwikkelingen moeten wel passen bij de huidige identiteit. Zo is bijvoorbeeld het groene karakter van Wijchen bepalend en krijgt binnenstedelijke herontwikkeling de voorkeur boven uitbreiding in het buitengebied. Binnenstedelijke herontwikkeling betekent geen verdichting. Dit betekent dat we eerder bestaande bebouwing aanpakken. En niet willen bouwen op open groene plekken. Deze groene plekken zijn bepalend voor de identiteit van de gemeente Wijchen. Daarom wegen wij dit zwaar mee in onze plannen.

KIJK VERDER DAN DE TRENDS VAN NU!

Om in 2025 net zo goed te kunnen wonen als we nu al doen, moeten we verder kijken dan de (woon)trends van nu. Dat betekent dat we niet zomaar meegaan in behoeften die uit de trend van dat moment blijken. In plaats daarvan vragen we ons kritisch af, of dat over circa 10 jaar ook nog zo is. En of tegemoet komen aan de behoeften van dat moment past bij wat we voor ogen hebben op de langere termijn. Dat vraagt soms om lef. We moeten daarbij afwijken van gebaande paden.

We zien nu bijvoorbeeld dat Wijchen een hoge mate van vergrijzing kent. Daar kunnen we in meebewegen of meer voorzieningen voor starters en jongeren op de woningmarkt creëren. Het is van belang dat we alert zijn op de mogelijkheden van de toekomst en daar op tijd op anticiperen. Zoals bijvoorbeeld de digitalisering in onze leefomgeving. Wat zou dat kunnen betekenen voor de snelheid van herontwikkeling van het bestaande vastgoed? Welke instrumenten zijn nodig om hier op tijd op in te kunnen spelen? Bijvoorbeeld bouwtekeningen in 3D-weergave of het gebruik van meer digitale informatie bij de renovatie van een wijk.

Om verder te kijken dan de trends van nu focussen we ons de komende jaren op de volgende opgaven.



Passende kwaliteit van wonen voor iedereen

Er is extra aandacht nodig voor een aantal groepen bewoners zodat we iedereen ook in 2025 een passende kwaliteit van wonen kunnen bieden. Een groep die extra aandacht nodig heeft, zijn bijvoorbeeld onze jongeren. Er zijn nu (te) weinig geschikte woningen voor jongeren en onvoldoende kennis over hun woonbehoeften in 2025. Daardoor is de kans groot dat zij blijven wegtrekken, zoals we nu al zien gebeuren.

Mensen met een zorgvraag blijven langer thuiswonen. Dit leidt tot een toenemende behoefte aan een meer divers woningaanbod, met woonvormen die we nu nog niet of onvoldoende beschikbaar hebben in Wijchen. Woonvormen waar bijvoorbeeld verschillende generaties onder één dak wonen of waar men dicht bij (zorg)voorzieningen woont. Woningen waarbij de eindgebruiker een centrale rol bij de ontwikkeling van de woning speelt en daarom een huis naar eigen wensen kan indelen. Of woningen waar duurzaamheid voorop staat en waarbij flexibiliteit van groot belang is. Omdat we verwachten dat behoeften steeds sneller veranderen en techniek steeds sneller leidt tot nieuwe mogelijkheden.

Omdat we ons met name richten op de bestaande woningen in Wijchen en omdat er weinig ruimte is voor nieuwbouw, willen wij ons bij nieuwbouw vooral richten op de woningen die we in Wijchen nog missen. Zo ontstaat meer afwisseling in het woningaanbod dat past bij de lokale behoeften en vraag van de bewoners. Als we kijken naar die lokale behoefte en vraag dan gaat het vooral om kwalitatieve en betaalbare woningen voor jongeren, (vitale) senioren, middeninkomens en mensen met een zorgvraag. Eén- en tweepersoonshuishoudens maken een groot deel uit van deze groepen. Dat vertaalt zich in een behoefte aan meer kleine en betaalbare woningen, zowel in de huursector (sociale en vrije sector) als in de koopsector.

Bewust wonen

Bewust wonen betekent dat je verder kijkt dan de situatie van nu. Vooruit denken over de mogelijkheden en beperkingen die er zich in je wooncarrière kunnen voordoen. Door bijvoorbeeld op tijd actie te ondernemen en te verhuizen naar een passende woning. Of door de huidige woning op tijd aan te passen. Maar ook door energiebesparende maatregelen te nemen om je woonlasten te verlagen en je comfort te verhogen. Bewust wonen is in eerste instantie een eigen verantwoordelijkheid van bewoners.

Maar niet alleen bewoners kunnen bijdragen aan bewuster wonen. Ook marktpartijen en andere organisaties moeten een steentje bijdragen aan bewuster wonen. We willen dat organisaties als ontwikkelaars, corporaties, architecten en energieleveranciers verder kijken dan de trends van nu. En dat zij zich bewuster zijn van de maatschappelijke meerwaarde die zij als organisatie kunnen bieden.

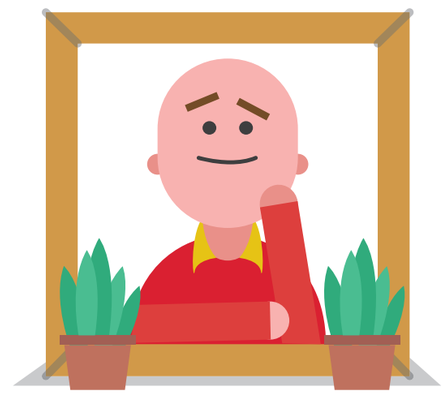
Bijvoorbeeld door bouwmaterialen te gebruiken die erg duurzaam zijn. Of door actief kennis over te dragen aan bewoners en huurders en met hen mee te denken in andere opties. Dat leidt tot meer innovatiekracht op de woningmarkt.

Flexibel en samen

We kunnen als gemeente niet alles zelf doen. Dat past ook niet meer in het tijdsbeeld. De omgevingswet vraagt bijvoorbeeld om een andere kijk en houding van alle betrokken partijen en plaatst de wens van de bewoners centraal. Dit sluit aan op onze visie op wonen, waarbij de inwoner centraal staat. Daarom is deze woonvisie ook samen met inwoners tot stand gebracht. De hoofdstukindeling van deze visie is gebaseerd op de woonomgeving van een inwoner.

Ook de WoningWet en de relatie met de huurdersverenigingen en corporaties vragen om een andere rol van de gemeente. Op een aantal onderdelen heeft de gemeente een sturende rol en geven we het kader aan. We maken bijvoorbeeld prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurders. We werken samen met partijen op gebied van duurzaamheid, veiligheid en welzijn & zorg. Daarnaast zijn we aanjager, samenwerkingspartner of facilitator van initiatieven.

We staan flexibel tegenover kansen die zich voordoen maar die we nu nog niet kennen. Zoals bij transformatie of herontwikkelling het geval kan zijn. Het is belangrijk dat we besluiten die daarmee samenhangen in goede samenwerking met de betreffende partijen nemen. Alleen zo kunnen we wonen in Wijchen voorbij de trends van nu brengen en het thuisgevoel koesteren en versterken.



LEESWIJZER

In het vorige hoofdstuk heeft u op hoofdlijnen onze visie over wonen in 2025 gelezen. In de volgende hoofdstukken nemen wij u op een andere manier mee door de visie en de bijbehorende keuzes. Het versterken van het thuisgevoel en de visie dat wonen verder gaat dan de trends van nu, loopt als rode draad door alle hoofdstukken heen.

NIVEAUS

'Versterking van het thuisgevoel' en 'verder kijken dan de trends van nu', vragen om een nieuwe aanpak. Een aanpak die rekening houdt met dat thuisgevoel. En waar meer aandacht is voor bewoners en de wijken en dorpen. De visie is opgezet vanuit deze invalshoek en maakt onderscheid in drie niveaus:

1. woning
2. wijken en dorpen
3. gemeente

HOOFDSTUKKEN

In hoofdstuk één (thuis in je woning) beschrijven we wat op woningniveau in 2025 de gewenste situatie is. De bewoner staat hierbij centraal. De opgaven 'bewust wonen' en 'passend wonen' komen in dit hoofdstuk aan bod. Het thuisgevoel hangt naast je woning voor een groot deel samen met het dorp of de wijk waar je woont. Daar besteden we in hoofdstuk twee (thuis in ons dorp of onze wijk) aandacht aan. De opgave 'wijken en dorpen met identiteit' komt hier aan bod.

Hoofdstuk drie (thuis in de gemeente Wijchen) gaat in op het niveau van de gemeente. Woningcorporaties, zorgpartijen, ontwikkelaars en de gemeente zorgen samen voor een passend woningaanbod. Opgaven die in dit hoofdstuk extra aandacht krijgen zijn: 'de bestaande woningvoorraad', passende kwaliteit van het wonen' en 'flexibel en samen'.

In de drie hoofdstukken wordt aandacht besteedt aan wat je als bewoner aan de opgaven kunt bijdragen, maar ook aan wat de gemeente kan bijdragen. In het laatste hoofdstuk wordt een brug geslagen tussen de visie en de uitvoering daarvan. Het gaat hier om de inzet van de gemeente op hoofdlijnen. De daadwerkelijke woonagenda moet met alle partners bepaald worden. Dit zal na vaststelling van de woonvisie gebeuren en deze agenda wordt tweejaarlijks bijgesteld. Daarmee behouden we een dynamische en uitvoerbare visie.

BIJLAGEN

Om overzicht te bewaren, kiezen wij ervoor de tabellen en figuren zoveel mogelijk in de bijlagen te zetten.



THUIS IN JE WONING
19

THUIS IN ONS DORP OF WIJK
29

THUIS IN DE GEMEENTE WIJCHEN
41



THUIS IN JE WONING

In 2025 voelen mensen zich thuis in Wijchen en haar kernen, doordat zij zich thuis voelen in hun woning. Een woning die goed aansluit bij de veranderde woonwensen. En een woning die goed aansluit op de mogelijkheden die techniek en digitalisering bieden. Onze ambitie is dat men in de gemeente Wijchen in 2025 passender woont. Dat betekent dat men in een duurzame, betaalbare en comfortabele woning woont. Onze visie is dat daarvoor meer ruimte voor de eigen verantwoordelijkheid van bewoners nodig is. Daarnaast vraagt dat om een open en meedenkende houding van de gemeente en haar partners. Twee opgaven die hierbij horen zijn: 1.1 | Bewust wonen en 1.2 | Een passende woning.



1.1 | BEWUST WONEN

Wanneer je je woonsituatie wilt veranderen, is het niet altijd gemakkelijk om een andere woning te kopen of te huren. Door op tijd na te denken over de woonsituatie en hoe die er in de toekomst uit kan zien, kun je beter bepalen of dat om acties vraagt. Om dat te bereiken, zetten we de komende jaren in op een hogere mate van kennisdeling tussen bewoners en professionals.

WAT KUNNEN BEWONERS ZELF DOEN?

Door je bewust te zijn van je verschillende mogelijkheden kun je een goede keuze maken. Wanneer je bijvoorbeeld minder mobiel wordt, dan kan dat vragen om veranderingen in de inrichting van je huis. Of misschien wel om verbouwing van je woning. Huur je liever in de toekomst? Dan kun je je nu al inschrijven voor een sociale huurwoning. Zodat je meer kans maakt op een passende huurwoning tegen de tijd dat dit nodig is.

Bewoners kunnen zich op verschillende manieren informeren over hun persoonlijke woonmogelijkheden en hoe de lokale woningmarkt daar in voorziet. Onder andere via de gemeente Wijchen, welzijnsorganisatie MeerVoormekaar, woningbouwcorporaties (Talis, de Kernen en Mooiland), makelaars en banken, vereniging eigen huis voor kopers, de woonbond voor huurders, enzovoort.

WAT DRAAGT DE GEMEENTE WIJCHEN BIJ?

Wij stimuleren bewuster wonen. Onder andere door bewustwordingscampagnes, goede informatievoorziening via de website en door partijen in ons netwerk aan te zetten tot (betere) informatiedeling met bewoners. Daarnaast bieden wij ondersteuning, door bewoners bijvoorbeeld de mogelijkheid te bieden om een starters-, blijvers-, of duurzaamheidslening af te sluiten.



1.2 | EEN PASSENDE WONING

Meerdere factoren bepalen de mate waarin je passend woont. Deze factoren zijn afhankelijk van de levensfase, persoonlijke situatie en de technische eisen die we aan een woning stellen. Dit betekent ook dat de mate van passend wonen door de jaren kan veranderen. Passend wonen vraagt om een verantwoordelijkheidsbesef bij alle betrokken partijen. Bijvoorbeeld van de bewoner over de bereidheid om te verhuizen. Of bij bouwpartijen en de gemeente om woningbouwprojecten naar het hoogst mogelijk kwaliteitsniveau voor de eindgebruiker(s) te tillen. Dit kan meer vragen van de beschikbare middelen, tijd en geld, maar levert vaak passender wonen op.

Onze ambitie is om alle woningen zo goed als mogelijk aan te laten sluiten bij de kwalitatieve eisen en wensen van bewoners. Daarbij gaat het om de huidige bewoners van de woning en om de toekomstige bewoners. We streven daarom naar een duurzame en meer flexibele woningvoorraad om passend wonen te verbeteren.

PASSEND WONEN

Bij passend wonen maken we onderscheid in onderstaande onderdelen. Ieder onderdeel draagt er aan bij. Je kunt zo bepalen waar nog verbetering mogelijk is.

Flexibiliteit
Denk daarbij aan de mogelijkheden die de woning of het perceel bieden om aanpassingen te doen. Zoals een traplift aanbrengen, de badkamer verplaatsen of complete verdiepingen aan je woning toevoegen. Of juist van je woning afhalen, zoals met modulair bouwen[1] steeds makkelijker mogelijk is.

Betaalbaarheid
Denk daarbij aan de woonlasten en de mate waarin je die kunt dragen of daar invloed op kunt hebben.

Toegankelijkheid
Denk daarbij aan de mate waarin je met een beperking toch prettig kunt leven in je woning. Bijvoorbeeld doordat de woning gelijkvloers is of voldoende ruimte biedt voor een rollator of rolstoel.

Duurzaamheid
Denk daarbij aan de mate waarin de woning energieopwekkend of -verbruikend is. Maar ook aan de mogelijkheid om de woning aan te passen aan je veranderende omstandigheden.

Creativiteit en eigenheid
Is het bijvoorbeeld mogelijk om als eindgebruiker mee te denken over het ontwerp van de woning, Door bijvoorbeeld materiaalgebruik, vorm, indeling of functie, kan een woning onderscheidend zijn.

Locatie
Staat de (gewenste) woning op de juiste locatie? Dit kan over de woonomgeving en de sfeer van de locatie gaan. Maar het kan ook over de bereikbaarheid van de woning of voorzieningen gaan of over de mogelijkheden om aan huis te werken.

WAT IS ER NODIG OM PASSEND TE KUNNEN WONEN?

Er zijn twee zaken van groot belang om passend te kunnen wonen. Ten eerste is er kennis nodig van de voorwaarden die bepalend zijn voor de mate van passend wonen. Daarnaast vraagt passend wonen om een verantwoordelijkheidsbesef bij alle betrokken partijen. Bijvoorbeeld van de bewoner over de bereidheid om te verhuizen. Of bij bouwpartijen en de gemeente om woningbouwprojecten naar het hoogst mogelijk kwaliteitsniveau voor de eindgebruiker(s) te tillen. Dit kan meer vragen van de beschikbare middelen, tijd en geld, maar levert vaak passender wonen op.



[1] Modulair bouwen: Het woord zegt het eigenlijk al, je bouwt alles op door middel van modules. Een soort Lego, maar dan in het groot. Bij deze bouwtechniek worden volledige gebouwen gemonteerd met behulp van vooraf in de fabriek samengestelde modules. Deze modules kunnen met stalen frame geproduceerd worden. Doordat deze modules in fabrieksomstandigheden gefabriceerd worden heb je nooit last van de weersomstandigheden (Bron: dds-bta).



WAT KUNNEN BEWONERS ZELF DOEN?

Er zijn een aantal stappen dat bijdraagt aan passend wonen op de lange termijn.

Aanpassingsmogelijkheden bedenken

Is er bijvoorbeeld ruimte voor een mantelzorgwoning op je terrein? Mag en kan de woning of het stuk grond gesplitst worden?

(Alvast) actie ondernemen

Wanneer je woning geschikt is om hier aanpassingen aan te doen, dan kan daar een omgevingsvergunning voor nodig zijn. Hierover kun je je laten informeren bij de gemeente. Onderstaand geven we een paar voorbeelden van acties waar je aan kunt denken.

Woonlasten

Via de corporaties kun je je inschrijven voor een huurwoning. Hieraan stellen zij wettelijke inkomensnormen. De woningcorporaties houden bij wat je kansen op een huurwoning zijn en maken onder anderen op basis daarvan afspraken over het aantal huurwoningen met de gemeente en huurdersverenigingen.Om sneller kans te maken op een huurwoning kun je meedoen aan de loting. Voor je eerste koopwoning kun je via de gemeente een starterslening aanvragen, zodat ook een koopwoning beter bereikbaar wordt. Je kunt woonlasten verlagen, bijvoorbeeld door energiebesparende maatregelen te nemen en routinegedrag aan te passen. Als particulier eigenaar van een woning kun je gebruik maken van de duurzaamheidslening die de gemeente Wijchen aanbiedt. Daarmee kun je je woning energiezuiniger maken.

Toegankelijkheid

Je kunt zelf (op tijd) je woning levensloopgeschikter maken. Huurders bij een woningcorporatie kunnen gebruik maken van aanpassingsmogelijkheden via hun corporatie. Huizenbezitters kunnen moeite hebben met de financiering van woningaanpassing. Hiervoor ontwikkelt de gemeente Wijchen een blijverslening. Met de lening kan de woning geschikter worden gemaakt om langer thuis te blijven wonen. Voor het aanpassen van de woning kun je gratis advies krijgen via de woonadviseurs van MeerVoormekaar.

Duurzaamheid

Naast de duurzaamheidslening kun je je ook laten informeren over de nieuwste mogelijkheden op gebied van duurzaam wonen. Dit kan bijvoorbeeld door het regionale Loket Duurzaam Wonen Plus te raadplegen.

Laat weten wat je nodig hebt of mist

Wanneer je als bewoner of organisatie op zoek bent naar een soort woning dat niet aanwezig is of onbereikbaar lijkt, dan kun je dit laten weten. Geef bijvoorbeeld bij de gemeente aan dat er een ‘mismatch’ tussen vraag en aanbod bestaat. Hierdoor kan de gemeente beter op de behoeften anticiperen. En bijvoorbeeld afspraken met de woningbouwcorporaties of ontwikkelaars te maken. Of naar innovatieve ‘best practices’ van elders te kijken, om zo de mismatch op te lossen.

WAT DRAAGT DE GEMEENTE WIJCHEN BIJ?

Wij monitoren de vragen en behoeften over passend wonen. We vinden het van belang dat er op tijd aandacht is voor woonvormen die er nu nog niet of te weinig zijn maar wel vraag naar is. Bij een goed initiatief zetten wij ons in als verbinder tussen de juiste partijen en bekijken hoe we kunnen bijdragen aan de realisatie.

Open voor nieuwe ideeën

De woonbehoeften die bewoners aangeven, kunnen leiden tot nieuwe woonvormen die Wijchen nog onvoldoende kent. Voorbeelden daarvan zijn:

- Tiny housing: waarbij een behoefte aan klein wonen bestaat.
- Footloose leven: waarbij een hoge reislustigheid leidt tot meer behoefte aan zeer flexibel (kleiner) wonen. Men is ten slotte zeer afwisselend aanwezig in zijn woning.
- Duurzame concepten: zoals gasloos, zelfvoorzienend, nul op de meter.
- Non-traditionele woonvormen: zoals loftwonen, wooncoöperaties.
- Sociaal “anders”: zoals woongroepen, leefhuizen.
- Technische mogelijkheden: zoals geluidsarm bouwen, apps toepassen, domotica.

Creatief en transparant

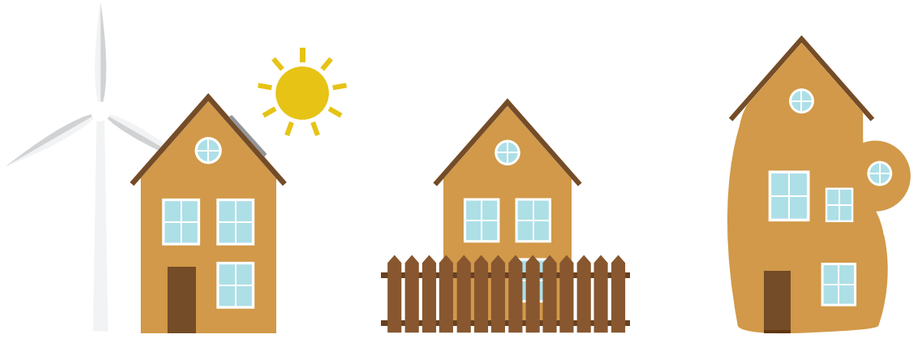
Met proeftuinen en pilotprojecten kunnen we aftasten waar vraag naar is en wat de nieuwe mogelijkheden zijn. We zijn transparant in onze keuzes en afwegingen en daarmee over het proces, slaagkansen en de duur die daarbij hoort.

Samenwerken

Wij zien onze rol en daarmee die van onze partners steeds meer verschuiven. We hebben een verbindende rol binnen ons netwerk. Met de corporaties en de vertegenwoordiging van hun huurders maken wij afspraken. Deze gaan bijvoorbeeld over het aantal woningen, de slagingskans voor woningzoekenden, aanpassingen aan woningen, schuldhulpverlening en betaalbaarheid van wonen en verduurzaming van woningen.

Ook met andere partners, zoals ontwikkelaars, zoeken we samen naar kansen door:

- De eindgebruiker te betrekken, zowel bij nieuwbouw als renovatie of herontwikkeling
- Energie neutrale of energie opwekkende woningen te realiseren
- Duurzame materialen toe te passen
- Nieuwe technieken toe te passen
- Leegstaand vastgoed in te vullen
- De lokale behoefte aan te tonen



THUIS IN ONS DORP OF ONZE WIJK

Thuisgevoel is goud waard, ook in 2025. Behalve je woning (hoofdstuk 1) heeft de directe omgeving waarin je woont (je wijk of dorp) grote invloed op het thuisgevoel en dus op de kwaliteit van wonen. Daarbij hoort een basiskwaliteit voor goed wonen. Onze ambitie is om deze basiskwaliteit op orde te houden en waar nodig op orde te brengen.

Bewoners hebben flinke invloed op het woongenot in een wijk of dorp. Hier ligt een gedeelde verantwoordelijkheid van inwoners, gemeente en organisaties. Waar het gaat om nabuurschap (Achterhoeks: noaberschap) ligt deze vooral bij de bewoners, de gemeente kan soms ondersteunen. Waar het gaat om het maken van keuzes over bijvoorbeeld aantal en type woningen of de openbare ruimte ligt de verantwoordelijkheid vooral bij de gemeente en organisaties zoals corporaties en zorgpartijen. Koesteren en versterken van de identiteit zijn bij die keuzes steeds leidend. Wanneer je prettig woont in je dorp of wijk sluit de woonomgeving bij je aan. De opgaven die bij ‘thuis in je wijk of dorp’ horen, zijn: 1| de basiskwaliteit op orde, 2| de inzet voor je woongenot en 3| passende keuzes maken. Deze opgaven vormen de paragrafen van dit hoofdstuk.

Dorpen en wijken

Alverna, Balgoij, Batenburg, Bergharen, Hernen, Leur, Niftrik, Woezik en Wijchen hebben elk hun eigen karakter en identiteit. Wijchen kun je verder opdelen in van elkaar verschillende wijken met hun eigen karakter en identiteit.

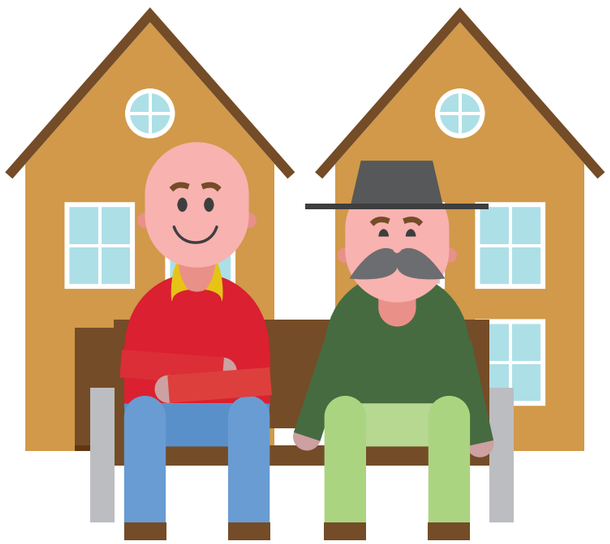


2.1 | BASISKWALITEIT OP ORDE

Om prettig in je wijk of dorp te kunnen wonen, is er een bepaalde basiskwaliteit nodig. Een aantal randvoorwaarden zorgt ervoor dat je prettig kunt wonen. Het moet bijvoorbeeld veilig, schoon en leefbaar zijn. De basiskwaliteit van alle dorpen en wijken moet minimaal gelijk zijn en blijven aan de huidige kwaliteit. Een voorwaarde waar je als inwoner van de gemeente Wijchen van uit mag gaan.

In elke levensfase is 'ontmoeting' belangrijk. Maar het is vooral belangrijk voor inwoners die vanwege ouderdom, ziekte of andere omstandigheden een beperkt sociaal netwerk hebben. Elkaar op een natuurlijke en laagdrempelige manier ontmoeten op een bankje, in een winkel, buurtcafé, park óf digitaal, is een prettige manier om eenzaamheid te voorkomen of te verminderen. Wij zien dit als een basisvoorziening.

De woonvisie richt zich bij de basiskwaliteit daarom tot de mogelijkheden van ontmoeting, dat is een sociale basisvoorwaarde. Wanneer we het thuisgevoel willen vergroten is het belangrijk dat mensen elkaar kunnen ontmoeten op wijk- en dorpsniveau.



WAT KUNNEN BEWONERS ZELF DOEN?

Je kunt aan de wijkbeheerder doorgeven waar je tegenaan loopt in je dorp of wijk. Dat kan bijvoorbeeld via een telefoontje, e-mail of melding via de website. Tijdens de jaarlijkse klusmaand besteden de medewerkers van de wijkteams extra aandacht aan het oplossen van deze gebreken.

WAT DRAAGT DE GEMEENTE WIJCHEN BIJ?

Met woonbeleid dragen we vooral bij door middel van:

Afspraken met de corporaties
Bijvoorbeeld over het budget voor leefbaarheid, aanpak van woonoverlast en onwenselijke situaties en bereikbaarheid en toegankelijkheid van de ruimte om woningen heen.

Gemengde wijken
Wanneer verschillende bewoners en verschillende typen woningen door elkaar heen wonen en staan, draagt dat bij aan natuurlijke ontmoeting en daarmee aan de leefbaarheid.

Aandacht voor wijkinrichting en sociale veiligheid
Het ontwerp van woningen en de woonomgeving draagt bij aan een groter gevoel van veiligheid. Bijvoorbeeld door donkere hoeken te voorkomen en te zorgen voor een goed uitzicht op straat. Zo kan iedereen een oogje in het zeil houden of contact maken met de buren.

Gemengde kerkdorpen
De kerkdorpen in Wijchen staan bekend om hun eigen identiteit. Het is belangrijk om deze identiteit te behouden, daar deze ook een bijdrage levert aan de leefbaarheid. Wanneer verschillende bewoners en verschillende typen woningen door elkaar heen wonen en staan, draagt dat bij aan natuurlijke ontmoeting en daarmee aan de leefbaarheid.

2.2 | INZETTEN VOOR ONS WOONGENOT

Een kopje suiker bij de buurman lenen of de stoep van de buurvrouw vegen, zijn klassieke voorbeelden van buren die elkaar helpen. Daarmee dragen ze bij aan elkaars woongenot. Tegenwoordig kennen we ook de oppas oma voor de hond van de buurvrouw van drie straten verderop. Zij hebben elkaar via een digitaal platform gevonden. De opkomst van digitale mogelijkheden zorgt er ook voor dat initiatieven vanuit de samenleving makkelijker uitgevoerd kunnen worden.

Om prettig te wonen in je wijk of dorp is het van belang dat je je daar ook voor in kunt zetten. Dit gebeurt al generaties lang. De toenemende vergrijzing en individualisering in de samenleving zorgen ervoor dat het nog belangrijker is deze “traditie” van nabuurschap te behouden en te stimuleren.

Als nieuweling in een wijk of dorp is het prettig te weten wat er georganiseerd wordt. Maar ook als je er al langer woont, is het goed om te weten welke verenigingen, platforms en clubs er in je wijk of dorp bestaan.



WAT KUNNEN BEWONERS ZELF DOEN?

De gemeente Wijchen probeert steeds meer ruimte te bieden aan ideeën van zowel inwoners als organisaties die het woongenot van (wijk- of dorps-) bewoners vergroten. Maar inwoners moeten deze ruimte ook kunnen nemen. Daarvoor is het belangrijk dat zij weten hoe dat kan. Want waar kun je aankloppen als je een idee hebt? Zijn er anderen met hetzelfde idee of kun je krachten bundelen?

'Vraag' en 'aanbod' moeten elkaar vinden. Dit kan bijvoorbeeld via WijWijchen. Dit is een digitaal platform om op de hoogte te blijven van wat er in je eigen wijk of dorp gebeurt. Of om in contact te komen met je buurtbewoners. Dit online dorpsplein biedt behalve informatie over verenigingen en organisaties ook georganiseerde activiteiten aan. Zoals een dinerservice voor alleenstaanden. Het is dus ook een platform voor sociaal contact. Bij ideeën die passen bij het niveau van de wijk of het dorp kun je dat aangeven bij de wijkcontactadviseur van de gemeente. Maar dat kan ook bij andere organisaties zoals de leefbaarheidsgroep die actief is in je omgeving.

WAT DRAAGT DE GEMEENTE WIJCHEN BIJ?

Informeren en samenbrengen

Samen met partners en bewoners bundelen wij informatie en zorgen ervoor dat deze informatie makkelijk te vinden is. Verder willen wij samen met onze partners initiatieven ondersteunen, aanjagen of met anderen verder brengen. Wij moedigen bewoners aan om met hun ideeën aan te sluiten bij bestaande initiatieven uit andere wijken of dorpen. Op deze manier hoef je het wiel niet opnieuw uit te vinden en kunnen we geld en tijd efficiënt inzetten. De gemeente Wijchen houdt bij welke ideeën er op andere plekken bestaan en nodigt buurtbewoners uit hetzelfde te doen.



2.3 | PASSENDE KEUZES BIJ DE IDENTITEIT

Aan de basiskwaliteit van wijken en dorpen wordt niet getornd (paragraaf 2.1). Het koesteren of versterken van de identiteit van een dorp of wijk vraagt om keuzes die hierbij passen. Dat geldt niet alleen voor keuzes van (nieuwe) bewoners, maar ook voor organisaties, gemeente(n) en marktpartijen. Er bestaan verschillen tussen de dorpen en de wijken en in de wijken zelf. Het is nodig deze verschillende identiteiten verder te verkennen en dit vervolgens te erkennen en waarderen. Alleen dan kunnen we passende en bewuste keuzes maken.



WAT KUNNEN BEWONERS ZELF DOEN?

Het begint met een bewuste keuze voor je woning én de omgeving van deze woning. Het is daarom belangrijk dat mensen een goede inschatting van de identiteit van een wijk of dorp kunnen maken voordat zij tot actie overgaan. Past de omgeving (de wijk of het dorp) bij je en pas jij (nog) bij die woonomgeving. Daar hoort bijvoorbeeld ook de afweging over het voorzieningenniveau bij.

In Hernen, Leur en Bergharen hebben inwoners de handen ineengeslagen om het gezamenlijke voorzieningenniveau zo in te richten dat het aanvullend is in plaats van concurrerend. Zo onderzoeken de leefbaarheidsgroepen gezamenlijk hoe ze de sociale structuur van de beide kernen duurzaam kunnen versterken. Dat is een voorbeeld van bewust samen keuzes durven maken. Keuzes die passen bij de lokale identiteit en bijdragen aan de leefbaarheid en goed wonen.

Ieder dorp en sommige wijken in Wijchen hebben voortaan een dorp (of wijk) ontwikkelingsplan. Dit is nog een voorbeeld van passende keuzes die inwoners samen maken.





WAT DRAAGT DE GEMEENTE WIJCHEN BIJ?

Zicht op opgaven en behoeften

Het is belangrijk om goed zicht te hebben op welke behoeften en opgaven er bestaan. Daarom ondersteunen we elk dorp en elke wijk bij het opzetten of herijken van een dorps- of wijkontwikkelingsplan met uitvoeringsplan. De uitkomsten van deze plannen nemen we mee in de uitvoering van het woonbeleid. Dat doen we door de initiatiefnemers van de plannen te betrekken bij de uitvoering en het gesprek gaande te houden om zo tot af- en/of overeenstemming te komen.

Identiteit in kaart

Onze ambitie is om de identiteit in samenwerking met bewoners en andere partners voor alle wijken en dorpen van Wijchen in kaart te brengen. Daarvoor ontwikkelen we een manier of instrument waarmee we een wijk- of dorpsscan kunnen maken. Deze scan geeft een eerste identiteit weer, gebaseerd op cijfers. De sociale infrastructuur kan de scan aanvullen. Onder andere het verenigingsleven, organisaties en diensten en voorzieningen om sociale samenhang tussen inwoners te versterken, vormen samen deze sociale infrastructuur. Informatie vanuit het sociaal wijkteam, wijkbeheerders en handhavers die in het dorp of de wijk actief zijn, zijn een aanvulling op maat. Tot slot dragen ook (cultuur)historische aspecten, het erfgoed en andere ruimtelijke elementen bij aan de identiteit van een wijk of dorp. Al deze informatie samen geeft een beeld van de identiteit van een wijk of dorp.

Identiteit communiceren

Wanneer er een goed beeld bestaat van de identiteit van een dorp of wijk, dan kan bedacht worden hoe die identiteit bekend wordt. Want wanneer mensen of organisaties weten wat de identiteit is, kunnen zij bewuster keuzes maken en initiatief nemen.

THUIS IN DE GEMEENTE WIJCHEN

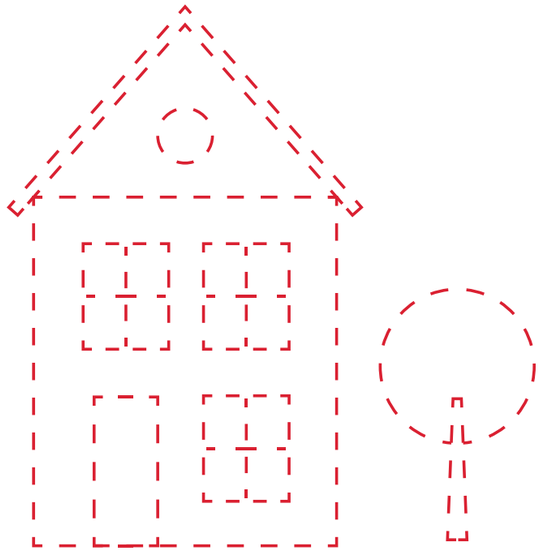
In 2025 is de gemeente Wijchen een aantrekkelijke thuisbasis voor onze bestaande én nieuwe inwoners. De vergrijzing in onze gemeente stijgt harder dan het Nederlandse gemiddelde en dat van de regio. Daarom moeten we goed nadenken over hoe ouderen passend kunnen blijven wonen in Wijchen. Maar het is ook belangrijk te bedenken hoe we de gemeente Wijchen aantrekkelijk maken en houden voor jongeren. We hebben geen ambitie om flink te groeien. Wel moet er ruimte zijn voor natuurlijke groei.

Daarnaast is het onze ambitie om ruimte te geven aan verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningen. Zodat de woningen (nog) beter aansluiten op de behoeften van 2025. Dat kan bijvoorbeeld gaan om verbeteringen van de duurzaamheid van woningen of verbetering van de leefbaarheid van een wijk. Deze kwaliteitsslag willen we maken door meer mogelijkheden te geven aan herstructurering, innovatie en spontane, (kleinschalige) initiatieven. Dit noemen we organische (gebieds)ontwikkeling.



In de regio heeft de gemeente Wijchen een uniek woonmilieu. Dit kenmerkt zich door de combinatie tussen landelijk, groen en klein stedelijk (zie afbeelding 1). Deze unieke eigenschap binnen de regio zien we als een onderdeel van de Wijchense identiteit. Uit regionaal onderzoek blijkt dat er behoefte bestaat aan woningen in dit type woonmilieu. Dat heeft een positieve aantrekkingskracht op nieuwe inwoners en zorgt ervoor dat onze huidige inwoners willen blijven. Het is dan ook onze ambitie om dit woonmilieu te koesteren.

Onze ambitie is dat in 2025 ons woningaanbod in balans is. Dat bereiken we doordat het aanbod beter aansluit bij de (lokale) behoeften van onze inwoners. Daarvoor richten we onze aandacht op: 1| woningaanbod in balans, 2| de betaalbaarheid van wonen en 3| (bijzondere) doelgroepen en mensen met een zorgvraag. Deze drie opgaven vormen de paragrafen van dit hoofdstuk.



3.1 | WONINGAANBOD IN BALANS

Het thuisgevoel is voor iedereen anders. De gemeente moet keuzes maken over de ruimte die we aan de verschillende woonwensen kunnen geven. We maken deze keuzes binnen de bestaande woningvoorraad en letten daarbij op dat:

1. Er genoeg woningen zijn
2. Er meer evenwicht is in het aantal geschikte woningen voor jongeren, middeninkomens, vitale senioren en mensen met een zorgvraag.
3. Er meer diversiteit in de voorraad is
4. We de voorraad duurzamer maken



Voldoende woningen

Belangrijkste voorwaarde is dat iedereen die in de gemeente Wijchen wil wonen hier een plek kan vinden. Tot 2030 laten demografische cijfers een toename van het aantal huishoudens zien. Daarna neemt het aantal huishoudens af (zie tabel 1). Regionale en provinciale afspraken gaan van deze prognose uit, net zoals de woningcorporaties.

Het aantal woningbouwplannen is de afgelopen jaren flink gedaald. Daarmee is een beter evenwicht ontstaan tussen de verwachte vraag en de nieuwe woningen die daarvoor gebouwd moeten worden. Daardoor richten we onze aandacht ook meer op de kwaliteit en diversiteit van de (bestaande) woningen. Om kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad mogelijk te maken zijn soms meer woningen nodig. Bij herstructureringsopgaven of organische gebiedsontwikkeling is de functie “wonen” vaak nodig. Enerzijds vanwege de leefbaarheid van het gebied en anderzijds om typen woningen toe te voegen die er nu nog onvoldoende zijn. Om dat te realiseren is toestemming van de provincie en de regiogemeenten nodig. Alleen dan mogen we nieuwe woningen bouwen en kunnen we voldoende (verschillende) woningen in Wijchen bieden.

Speciale aandacht voor jongeren, middeninkomens, (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag

Jongeren, middeninkomens, (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag moeten de komende jaren meer mogelijkheden op de woningmarkt krijgen. Het is de bedoeling dat jongeren en middeninkomens in de gemeente Wijchen kunnen blijven of komen wonen. En dat (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag langer zelfstandig kunnen wonen. Dat vraagt om speciale aandacht voor de woonwensen van deze groepen. Maar ook om aanpassing van het huidige aanbod op deze wensen.

Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt de komende jaren toe. Dit komt door de vergrijzing, de toename van alleenstaanden en van mensen die niet langer in een zorginstelling wonen. Het neemt nog verder toe wanneer we meer jongeren en starters verleiden om in onze gemeente te blijven of komen wonen. Meer een- en tweepersoons huishoudens betekenen een grotere vraag naar betaalbare (kleinere) woningen.

Innovatie en vernieuwing

Hiervoor moeten we de bestaande woningvoorraad en bestaande plannen aanpassen. Dat vraagt om flexibiliteit en innovatiekracht van de gemeente, woningcorporaties, ontwikkelaars en bouwers. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van nieuwe digitale mogelijkheden en door flexibel of tijdelijk te bouwen.

Verduurzaming

Een eigenschap van de Wijchense woningvoorraad is dat we de meeste huizen energiezuiniger kunnen maken. Proeftuinen met nieuwe bouwmaterialen of gasloze wijken maken nieuwe woonvormen en duurzamer wonen mogelijk. Dat brengt ons een stap dichterbij een energieneutraal Wijchen in 2040.

WAT DRAAGT DE GEMEENTE WIJCHEN BIJ?

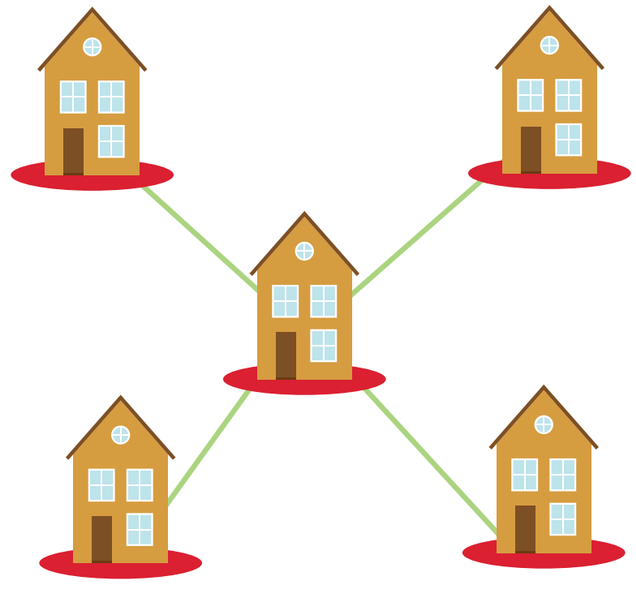
Woningbouwafspraken en -plannen

Na afspraken met de provincie Gelderland[1] kunnen wij tussen 2016 tot 2025 ongeveer 800 nieuwe woningen bouwen. Dit aantal stellen we ieder jaar bij na overleg met de provincie en subregio Nijmegen en omstreken[2]. Van dit aantal reserveren wij standaard 10% voor kleinschalige initiatieven, hiertoe rekenen we initiatieven met maximaal vier woningen. Wij gaan er vanuit dat we tot 2025 ongeveer 1.000 nieuwe woningen nodig hebben. Om de woningvoorraad in balans te brengen, willen wij flexibel omgaan met de bestaande bouwplannen. Zo kunnen we kwalitatieve plannen een kans geven.

We wikken en wegen

Na afspraken met de provincie Gelderland mogen wij tot 2025 ongeveer 800 nieuwe woningen bouwen. Dat betekent op dit moment dat er naast de grotere bouwprojecten die bekend zijn er nog ruimte is voor ongeveer 80 nieuwe aanvragen voor woningen (zie tabel 2). Dit aantal stellen we ieder jaar bij na overleg met gemeenten in de regio Nijmegen en de provincie. De 80 woningen die we nu nog als ruimte hebben zijn gereserveerd voor kleinschalige initiatieven. Hiertoe rekenen we initiatieven met maximaal vier woningen. Op basis van onze kwalitatieve ambities voorzien we dat de Wijchense behoefte hoger ligt. Om bijvoorbeeld herontwikkeling en transformatie van het centrum en de woonwijken een goede kans te geven en de leefbaarheid van de kernen te beschermen is woningbouw vaak een belangrijk onderdeel van de opgave. Om onze woningvoorraad duurzaam en gevarieerd te houden willen wij flexibel om kunnen gaan met nieuwe initiatieven. In de beoordeling van nieuwe aanvragen voor woningen zullen we daarom kijken naar de meerwaarde die het heeft voor leefbaarheid in onze wijken en dorpen.

- De (lokale) behoefte is leidend. Plannen moeten kwantitatief en kwalitatief aansluiten bij de behoefte.
- Nieuwbouw moet bijdragen aan de identiteit van een wijk of dorp. Daarbij gaat het zowel om de ruimtelijke als de sociale kwaliteit.
- Vervanging en verbetering van bestaande bebouwing, gaat vóór uitbreiding.
- Kleinschalige en gefaseerde woningbouw heeft de voorkeur. Dat vergroot de kans om in te spelen op veranderingen in de vraag en de innovatie en duurzaamheid op de woningmarkt te bevorderen.
- Nieuwbouw is alleen mogelijk wanneer dat de bestaande situatie in de wijk of het dorp verbetert.
- Type woningen en woonvormen die er nu nog niet of nauwelijks zijn binnen de gemeente Wijchen hebben de voorkeur.
- Waar mogelijk tenminste energieneutraal en gasloos.
- Nieuwbouw vraagt om een goede marktanalyse en gesprekken met mogelijke kopers vooraf. Vanwege de lage potentiële vraag naar woningen in een landelijke woonomgeving, geldt dat met name voor woningen in de kleine kernen.
- Tijdelijke en flexibele woningbouw is mogelijk om in te spelen op de verwachtingen op lange termijn.
- Speciale aandacht voor voldoende woningaanbod in de kerkdorpen. Om de leefbaarheid en de identiteit van de kerkdorpen te behouden is het van belang dat er voldoende woningaanbod is.



[1] Dit is gebaseerd op de cijfers uit de primosprognose uit 2015.
[2] Wijchen maakt deel uit van de subregio Nijmegen en omstreken. Hieronder vallen de gemeenten: Berg en Dal, Beuningen, Druten, Heumen, Nijmegen en Wijchen.

Aandacht voor jongeren, middeninkomens, (vitale) senioren en mensen met een zorgvraag

We willen de vraag van deze groepen mensen ondersteunen waar dat kan. Dit doen we door:

- Onderzoek te doen naar de woonwensen van jongeren en vitale ouderen.
- Betaalbare koop- en huurwoningen in de woningbouwplannen op te nemen.
- Mogelijkheden voor splitsing van bestaande (ruime) woningen te ontwikkelen. Door woningsplitsing kan een koopwoning binnen het financiële bereik van starters komen.
- Informatie te geven over de verschillende mogelijkheden van woning-financiering, zoals de starterslening en de blijverslening.

Aandacht voor innovatie en vernieuwing

We vinden het belangrijk dat er aandacht voor innovatie en vernieuwing is. Bijvoorbeeld door voldoende ruimte voor Collectief Particulier Opdrachtgever-schap (CPO) en andere nieuwe woonvormen. Het initiatief voor CPO leggen wij bij inwoners uit de wijken en dorpen zelf. We ondersteunen initiatiefnemers door partijen samen te brengen en op zoek te gaan naar geschikte kavels. Daarnaast stimuleren wij marktpartijen om tot innovatieve oplossingen en plannen te komen.

Aandacht voor verduurzaming

Er komt een routekaart naar de ambities die wij als gemeente hebben over energie. Wonen is hier onderdeel van. We stimuleren partijen tot de meest duurzame oplossingen en plannen te komen, waarbij de bestaande voorraad voorrang heeft. Er wordt een bestaande wijk en een nieuwbouwwijk als pilot gekozen. Daarnaast blijven we (voorlopig) de duurzaamheidslening verstrekken.



C2C Venlo

3.2 | BETAALBAAR WONEN

Zorgen voor genoeg betaalbare woningen blijft een belangrijke opgave. Onze ambitie is dat we genoeg sociale huurwoningen voor huishoudens met een lager inkomen hebben. Het uitgangspunt is dat de verschillende doelgroepen minstens evenveel kans hebben als nu om een (sociale) woning te vinden. Daarom moet er aandacht blijven voor doorstroming. Op die manier kunnen we de druk op de sociale woningmarkt verlagen.

Het is ook belangrijk dat er genoeg vrije sector huurwoningen en betaalbare koopwoningen zijn. Sinds het passend toewijzen[3] door corporaties en de krappere financieringsmogelijkheden voor een koopwoning, vallen de (lage) middeninkomens vaker tussen wal en schip. Het is onze ambitie om ook het aandeel betaalbare woningen voor deze inkomensgroep te vergroten.



[3] Passend toewijzen is sinds 2016 verplicht voor corporaties. Daarbij moeten zij aan 95% van de huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag, woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens toewijzen.

[4] ABF research, socrates 2016.

[5] De belangrijkste doelgroep van woningcorporaties zijn huishoudens met een inkomen beneden € 35.739 (prijspeil 2016). De woningcorporatie moet jaarlijks tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan die groep geven.

WAT DRAAGT DE GEMEENTE WIJCHEN BIJ?

Genoeg sociale huurwoningen verspreid over de gemeente

Om de voorspelde ontwikkeling van de sociale huursector op te vangen, hebben we tot 2025 ongeveer 100 tot 150 extra sociale huurwoningen nodig[4]. Daarbij gaan we uit van een economische groei van 0,5%. Deze woningen willen we extra toevoegen naast de woningen die we met de bestaande plannen al bouwen. Deze extra voorraad hebben we nodig zodat de verschillende doelgroepen minstens een even grote kans houden om een woning te vinden. Maar we weten ook dat de behoefte aan extra sociale huurwoningen na 2030 weer afneemt. Daarom kunnen wij bijvoorbeeld met tijdelijke en flexibele woningen voorzien in de extra behoefte aan sociale woningen.

Speciaal voor jongeren tot 23 jaar hebben we meer betaalbare woningen nodig. Jongeren onder de 23 jaar kunnen reageren op een huurwoning met een huurprijs die past bij hun inkomen. Als deze jongere afhankelijk is van huurtoeslag dan mag de huurprijs in 2016 niet hoger zijn dan € 409,92. In de gemeente zijn er weinig woningen in deze categorie. Omdat we jongeren in de gemeente willen houden of aantrekken, willen wij deze categorie sociale huurwoningen in (nieuwe) plannen opnemen. Daarvoor doen we ook onderzoek naar de behoeften van Wijchense jongeren.

We moeten zorgen voor een goede spreiding van sociale huurwoningen. Dat betekent dat tussen en binnen de verschillende wijken en dorpen een evenwicht bestaat tussen (sociale)huur- en koopwoningen. Waardoor gemêleerde wijken en dorpen (blijven) bestaan.

We maken prestatieafspraken met woningcorporaties Talis, De Kernen en Mooiland over de omvang, betaalbaarheid en kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad en de monitoring daarvan. Op basis van de waargenomen behoefte maken we afspraken over het aantal (sociale) huurwoningen dat nodig is. Wij kunnen ook met andere woningcorporaties praten over hun mogelijkheden om voor sociale huurwoningen te zorgen.

Genoeg vrije sector huurwoningen en betaalbare koopwoningen

Middeninkomens vallen vaak tussen wal en schip. Het is de kerntaak van Corporaties om te zorgen voor woningen voor mensen met een laag inkomen[5]. Daardoor zijn er minder woningen beschikbaar voor mensen met een (laag) middeninkomen. We verwachten dat het aantal middeninkomens in de toekomst groeit. Daarom is het nodig het aantal huurwoningen voor middeninkomens te vergroten met ongeveer 50 tot 100 vrije sector huurwoningen tot aan 2025.



Het gaat om uitbreiding van het aantal huurwoningen met een prijs die betaalbaar is voor (lage) middeninkomens. Volgens het Planbureau voor de leefomgeving en de woonbond[6] ligt dat rond € 700,-. Vrije sector huurwoningen hebben een prijs vanaf € 710,68 (prijspeil 2016). We zetten ons met name in voor de categorie met een huurprijs tot circa €900 per maand. Het is van belang dat deze woningen minstens tien jaar worden verhuurd. Bij verkoop van grond door de gemeente voor de ontwikkeling van sociale (huur)woningen hanteert de gemeente lagere grondprijzen om zo tegemoet te komen aan betaalbaar wonen.

Betaalbare en middeldure koopwoningen kunnen ook bijdragen aan doorstroming zodat mensen passender wonen. Wij zetten ons in om 25 tot 75 betaalbare (sociale)[7] en middeldure koopwoningen aan de plannen toe te voegen.

Woonlastenbenadering en op tijd ingrijpen

Aan de betaalbaarheid van wonen kan sturing op woonlasten bijdragen. Daarbij gaat het niet alleen om de prijs van de woning of de som van de huur, maar ook om andere woonlasten. Zoals de gemeentelijke heffingen en de kosten voor energie. Het wordt dan duidelijker wat wonen kost.

Deze benadering moet centraal staan. Tussen professionals, tussen bewoners en tussen hen beiden. Het is van belang dat alle partijen die invloed hebben op de woonlasten samenwerken om betalingsproblemen te signaleren en te voorkomen. Gemeente Wijchen zet zich daarnaast in om de gemeentelijke heffingen zo laag mogelijk te houden.

[6] In 2016 is de maximaal betaalbare huur voor een middeninkomen tot € 43.000,- op ongeveer € 700,- gesteld.

[7] De gemeente Wijchen handhaaft in 2017 de maximale prijs van €172.000 vrij-op-naam voor een sociale koopwoning, deze prijs wordt jaarlijks opnieuw bekeken.

3.3 | BIJZONDERE DOELGROEPEN EN MENSEN MET EEN ZORGVRAAG

Het is onze ambitie dat mensen zoveel mogelijk zelfredzaam zijn. Waar nodig met ondersteuning. Een passende woning maakt onderdeel uit van de juiste ondersteuning. Wij willen deze ondersteuning in Wijchen kunnen bieden zonder dat dit ten koste gaat van andere woningzoekenden. Iedere groep mensen die in een 'bijzondere' situatie verkeert, noemen wij een 'bijzondere doelgroep'. Voor deze bijzondere doelgroepen en voor mensen met een zorgvraag is er behoefte aan een meer gevarieerd woningaanbod[8]. Behalve een passende woning spelen ook andere zaken een rol om hen in staat te stellen zelfstandig te wonen. Denk hierbij aan begeleiding, het sociaal netwerk en de woonomgeving. Passend wonen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van woningcorporaties, zorgpartijen en de gemeente.



[8] Zie onderzoek wonen en zorg in de gemeente Wijchen. BMC onderzoek, februari 2016.

WAT DRAAGT GEMEENTE WIJCHEN BIJ AAN PASSEND WONEN?

Aandacht voor de (tijdelijke) huisvesting van bijzondere doelgroepen

In onze gemeente kunnen mensen voorrang krijgen op andere woningzoekenden en in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Dat is vastgelegd in onze huisvestingsverordening. Het gaat om:

- Woningzoekenden die een herstructureringsurgentieverklaring hebben gekregen.
- Statushouders.
- Woningzoekenden die in een tijdelijke opvang wonen voor mensen die vanwege problemen (van relationele aard of geweld) hun woonruimte hebben verlaten.
- Woningzoekenden die een mantelzorgurgentieverklaring hebben gekregen. Zij geven of krijgen mantelzorg.
- Woningzoekenden die een noodurgentieverklaring hebben gekregen.

De behoefte aan woningen voor deze bijzondere doelgroepen zorgt voor extra druk op de sociale huurwoningmarkt. Wij verwachten dat deze druk verder toeneemt. Daarbij zien we dat Wijchen een bovenlokale rol heeft in de huisvesting voor sommige bijzondere doelgroepen. Bijvoorbeeld door ook jongeren uit andere gemeenten op te vangen die tijdelijk uit hun omgeving gehaald moeten worden. Maar ook Wijchense jongeren kunnen zo (tijdelijk) ergens anders wonen als dat beter is voor hun situatie. Tijdelijke vormen van huisvesting kunnen de (extra) druk op de bestaande huurvoorraad verlichten.

We maken afspraken met Talis en de Kernen over huisvesting van statushouders in de normale huurwoningvoorraad. We vragen Talis en de Kernen ook om de gevolgen voor de druk op huurwoningmarkt goed in de gaten te houden en deze niet te laten oplopen. We houden ons daarbij aan de taakstelling voor het huisvesten van statushouders.

We onderzoeken andere (tijdelijke) huisvestigingsoplossingen voor de gemeente Wijchen. Bijvoorbeeld voor statushouders, jongeren of vormen van beschut wonen. Denk bijvoorbeeld aan een flexibele schil van particuliere woning verhuur, tijdelijke woonunits, kamerbewoning, het splitsen van woningen en de verandering van maatschappelijk of particulier vastgoed. Dit doen we als onderdeel van het omzetten van de bestaande woningvoorraad.

Aandacht voor huisvesting van mensen met een zorgvraag

Steeds meer mensen die ondersteuning nodig hebben, wonen zelfstandig. Door aangepaste Wetgeving kunnenmensen niet meer zo gemakkelijk in een zorginstelling wonen. Aan de ene kant betekent dit dat meer mensen zelfstandig thuis blijven wonen en thuis zorg krijgen.

Aan de andere kant betekent het dat zorginstellingen steeds vaker zwaardere zorg verlenen. Het gaat dan om mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking en/of psychische problemen. Dit zijn vooral senioren.

Langer zelfstandig wonen met een zorgvraag betekent dat er meer behoefte is aan tussenvormen van zelfstandig wonen. Deze vormen van wonen zijn vaak geclusterd en dichtbij zorg- en ondersteuningsvoorzieningen. Dit noemen we beschut wonen. We verwachten een toename van de vraag naar beschut wonen. Daardoor ontstaat er tot 2020 een tekort van ongeveer 100 woningen beschut wonen. We verwachten dat dit tekort na 2020 verder toeneemt.

Met onze aandacht voor woonvormen die we nu nog niet of onvoldoende kennen, is er automatisch ook aandacht voor beschut wonen. Dat hoeft niet een toename van het aantal contingenten te betekenen, maar vraagt vooral om slimme en innovatieve omgang met de bestaande woningvoorraad. Bijvoorbeeld via (kleinschalige)herontwikkeling of het veranderen van bestaande woningen. En met verschuivingen binnen de bestaande voorraad van de woningcorporaties. Daarnaast voorzien bestaande nieuwbouwplannen ook voor een deel in beschut wonen.

Een andere belangrijke ontwikkeling is de grote vervangingsopgave voor zorginstellingen. Zij verlenen steeds zwaardere zorg en de woonwensen van hun cliënten zijn ook veranderd. De plannen van zorgorganisaties en corporaties voor 2020 gaan voor 46% over renovatie of vervangende nieuwbouw. Corporaties, gemeente en zorgorganisaties overleggen altijd om de ontwikkelingen voor wonen met zorg te bekijken. Daarbij hebben we het over de ‘mismatch’ in vraag en aanbod, de plannen om zorgvastgoed te veranderen en het effect daarvan op de woningmarkt. Ook kijken we naar de uitstroom vanuit zorg naar normale woningen en de relatie tussen wonen, welzijn en zorg.

Mensen met zorg hebben behoefte aan keuze over de locatie en het type woning. Zoals het woonconcept, de schaalgrootte en de prijsklasse. Een aandachtspunt daarbij is de spreiding van woonzorglocaties over de gemeente voor zover het qua schaal haalbaar is. De woonzorgvoorzieningen in Wijchen concentreren zich nu sterk in Wijchen-Noord en Alverna (zie afbeelding 2).

Wonen gaat hand in hand met welzijn en zorg. We zetten samen met onze partners in op een meer integrale aanpak bij inwoners die ondersteuning nodig hebben. Van woningcorporaties vragen we om actief aandacht te hebben voor vroegsignalering. We vragen hen ook om warme contacten te onderhouden met bijvoorbeeld MeerVoormekaar en het Sociaal Wijkteam.





VAN VISIE NAAR UITVOERING

De woonvisie is opgetekend, de stip op de horizon is bepaald. De vraag is nu hoe we daar gaan komen en wat er nodig is om onze gezamenlijke ambities te bereiken. Als gemeente nemen we daar het voortouw in. In dit hoofdstuk leest u de inzet van de gemeente om de brug te slaan van visie naar uitvoering. Uiteraard is deze inzet bedoeld om samen met inwoners, belangenverenigingen, corporaties en andere belanghebbenden tot uitvoering te komen. Iedereen kan daar in het vervolgtraject een steentje aan bijdragen en wordt uitgenodigd met ons aan de slag te gaan.

In de woonvisie worden verschillende opgaves benoemd die voortkomen uit de gezamenlijke verkenningen. Deze opgaves samen vormen de Wijchense woonagenda. Deze woonagenda zullen we na vaststelling van de woonvisie in gezamenlijkheid verder invulling geven en om de twee jaar bijstellen. Want naast de acties van de gemeente zal deze visie op wonen ook voor een belangrijk deel werkelijkheid worden door initiatieven uit de hele Wijchense gemeenschap.

DE WIJCHENSE WOONAGENDA

Versterk het thuisgevoel en kijk verder dan de trends van nu! Deze twee speerpunten uit de woonvisie zijn de rode draad door de woonagenda. De opgaves die uit de speerpunten zijn gekomen zijn door de gehele woonvisie aan bod gekomen, op alle drie de niveaus: de woning, de wijk of het dorp en de gemeente. In onderstaand overzicht is per opgave omschreven wat de gemeentelijke inzet is richting uitvoering van deze opgaven.

Behoud identiteit

Het behouden en versterken van de diversiteit, herkenbaarheid en eigenheid (ofwel identiteit) binnen en tussen de verschillende wijken en dorpen.

- Aandacht voor de wijk- en dorpsontwikkelingsplannen. Pilot Bergharen, Leur en Hernen om beleid en acties op elkaar af te stemmen en verder te brengen.
- Tool creëren om: de identiteit van een wijk of dorp mee te duiden, kansen en behoeften van een wijk mee in kaart te brengen en de juiste communicatiemiddelen voor bestaande en nieuwe inwoners mee te bepalen.
- Kennis delen en partijen verbinden door: het digitaal marktplein (in samenwerking met partijen), een wijkcontactadviseur bij de gemeente, een database met leefbaarheidsideeën.
- Onderzoek doen naar de volkshuisvestelijke opgaven en mogelijkheden in de kleine kernen van Wijchen

Bestaande woningvoorraad

Extra aandacht voor de bestaande woningen in de vorm van verduurzaming, vernieuwing of herontwikkeling om sterke en vitale woonwijken en dorpskernen te behouden en te versterken.

- Transformatie en herontwikkeling krijgen de hoogste prioriteit bij (ver) bouwaanvragen.
- Functieveranderingsbeleid wordt herijkt.
- Duurzaam materiaalgebruik en technieken stimuleren, door hogere prioritering bij toets criteria.
- Middelen en kennis beschikbaar stellen d.m.v. duurzaamheidslening en loket duurzaam wonen plus.
- Pilot duurzame bestaande wijk. Deze pilot wordt geselecteerd op grond van de warmtetransitie-atlas.
- De mogelijkheden van woningsplitsing onderzoeken en (waar mogelijk) uitbreiden.

Kwalitatieve woningen voor specifieke doelgroepen

- Extra aandacht voor specifieke doelgroepen (jongeren, middeninkomens, vitale ouderen en mensen met een zorgvraag) en daarom de bouw van kwalitatieve en betaalbare woningen voor met name één- en tweepersoonshuishoudens.
- Afspraken met provincie en regiogemeenten maken over kwalitatieve woningbouwontwikkelingen.
- 10% van het contingent reserveren voor kleinschalige initiatieven (tot maximaal 4 woningen).
- Toetscriteria voor (kleinschalige en projectmatige) nieuwbouw herijken. Op basis daarvan een overzicht bestaande en kansrijke woningbouwplannen opstellen en jaarlijks bijstellen. Op basis daarvan het stoplichtmodel inzetten.
- Vrije sector huur vergroten met 50 tot 100 woningen.
- Markttoets voor vrije sector huur uitvoeren, door beleggers te benaderen.
- Sociale huursector vergroten met circa 100 tot 150 woningen (op basis van huidig beschikbaar onderzoek). De mogelijkheden voor flexibele en tijdelijke huur als onderdeel daarvoor in samenwerking met corporaties bekijken.
- Circa 30 tot 50 betaalbare huurwoningen voor jongeren tot 23 jaar toevoegen. Bijvoorbeeld door labeling van bestaande woningen, huurverlaging, woningsplitsing of nieuwbouw.
- Behoud en voortzetting van de starterslening en jaarlijkse evaluatie en eventuele bijstelling.
- Circa 25 tot 75 betaalbare koopwoningen aan de plannen toevoegen.
- Jaarlijks de grens van betaalbare koop herzien op basis van de Wet bevordering eigen woningbezit.
- Circa 100 woningen beschut wonen toevoegen door hier bij transformatieopgaven voorrang aan te verlenen en anders te labelen.
- Bij nieuwe zorgwoningen, wonen met dementie voorrang verlenen.
- Invoering van de blijverslening en jaarlijkse evaluatie en eventuele bijstelling.
- Regeling van groot naar beter met corporaties afstemmen.
- Samen met corporaties onderzoek doen naar woningmarktgegevens met betrekking tot huurwoningen (ook onder de kwaliteitskortingsgrens). Op basis daarvan de cijfers met betrekking tot minimaal benodigd aantal huurwoningen tweejaarlijks herijken.
- Onderzoek naar de woonbehoeften van jongeren in de gemeente Wijchen doen.

Bewust wonen

Ondersteunen van bewoners in het vooruit denken over mogelijkheden en beperkingen die er zich in de wooncarrière kunnen voordoen en marktpartijen mede-verantwoordelijkheid laten nemen voor de maatschappelijke meerwaarde die zij als organisatie op dit vlak kunnen leveren.

- Ontwikkelaars stimuleren de eindgebruiker (bewoner) te betrekken in bouwproces. Bijvoorbeeld door hogere prioritering bij afweging woning(ver)bouwaanvragen.
- Type woonvormen die er nu nog onvoldoende zijn hoger prioriteren bij toetscriteria.
- Pilot innovatief, duurzaam en bewust wonen door eindgebruiker (CPO).
- Pilot duurzame wijk, dit is een wat grotere schaal danbij de pilot CPO en de ontwikkelaar speelt hierbij een prominentere rol. Tuin van Woezik is gekozen als pilot.
- Pilot afbreekbare en flexibele woningen (cradle to cradle). Evt. in combinatie met de pilot duurzame wijk of pilot CPO.
- Nieuwbouwwoningen zijn (waar mogelijk) energieneutraal en aardgas-loos.
- Behoeften en mogelijkheden ‘footloose wonen en werken’/ ‘deeltijd wonen’ in Wijchen verkennen.
- Faciliteren van burgerparticipatie in wonen. Door onderzoek naar mogelijkheden van een initiatievenloket, door ondersteuning bij aan-vraag van subsidies bij provincie e.d.

Flexibele samenwerking

Flexibel zijn in de rol die de gemeente heeft en de samenwerkingsvorm die nodig is om een doel te bereiken. Soms heeft de gemeente een sturende rol (zoals de prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurders), soms werken we 1 op 1 samen met partijen op het gebied van duurzaamheid, veilig-heid en welzijn & zorg soms zijn we aanjager of trekker, volger of facilitator van initiatieven uit de lokale gemeenschap.

- Samenwerken met corporaties en huurdersorganisaties en jaarlijks prestatieafspraken maken.
- Met provincie en regiogemeenten patronen doorbreken om kwalitatieve huisvesting te bereiken op basis van de bestaande woningvoorraad. Daarvoor is het nodig om ook van vergezichten uit te gaan die met visie worden ingevuld in plaats van ‘slechts’ met kwantitatieve prognose-modellen.
- Multidisciplinaire en gebiedsmatige benadering. Per gebied, initiatief of project bekijken welke verschillende belangen spelen en gediend kunnen worden. Vanuit verschillende invalshoeken en perspectieven vraagstuk-ken benaderen door vooraf het gehele speelveld in kaart te brengen en daar het proces met alle betrokken partners op af te stemmen. Kansen die we nu op het netvlies hebben, zijn: Hart van Zuid, Centrum Oost, Westflank, Bedrijventerrein Wijchen Oost, Kraanvogelstraat. Dit is ‘slechts’ een momentopname.
- Gezamenlijke woonevaluatie met alle (externe) woonpartners 1x per jaar.







NAWOORD: FLEXIBEL EN SAMEN

Wij bedanken iedereen die ons heeft geholpen met het maken van de woonvisie. Met hun inbreng vonden we de bouwstenen voor de visie op goed wonen in 2025. Wij hopen dat de uitvoering van de woonvisie net zo flexibel en in samenwerking met al onze partners en inwoners verloopt.

In deze woonvisie heeft u gelezen dat de bewoner centraal staat. Met de andere bewoners van de wijk of het dorp kunnen zij er zelf voor zorgen dat zij zich thuis (blijven) voelen. Samen moeten we ervoor zorgen dat het woningaanbod in balans blijft. We willen nieuwe markten aanspreken, we gaan anders met elkaar om maar hebben ook te maken met een bestaande woonomgeving. Dat vraagt om een flexibele en innovatieve insteek en het combineren van opgaven.

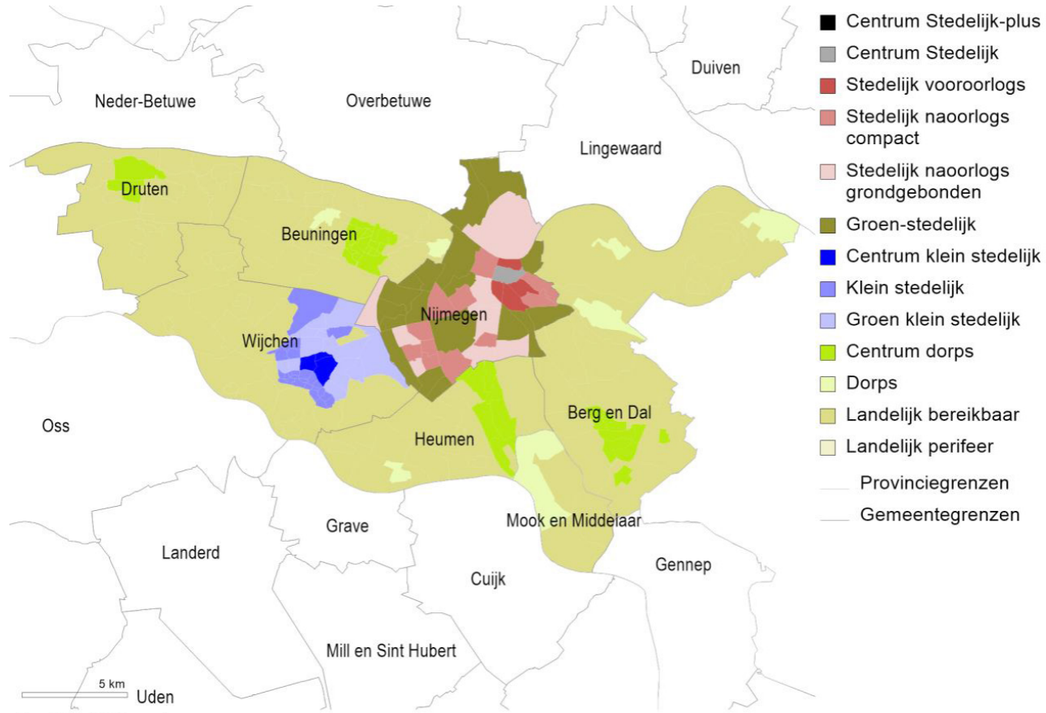
We willen koesteren wat we hebben en mogelijkheden aan vernieuwing en verandering bieden. Daarom is de identiteit van onze kernen en wijken zo belangrijk. Veranderingen moeten passen bij wie we zijn. We willen een duurzame leefomgeving waarin het goed wonen is. En dat vraagt erom gezamenlijk keuzes te durven maken.

Samen willen we deze woonvisie naar de praktijk vertalen. Daarvoor blijven we elkaar opzoeken en betrekken! Want ook in 2025 willen we ons thuis voelen in onze woning, wijk of dorp.



BIJLAGEN

Afbeelding 1: Regio Arnhem Nijmegen naar woonmilieus



Bron: ABF - ABF Research

Afbeelding 2: Overzicht van wonen en zorg locaties in Wijchen



Bron: Wonen en zorg in de gemeente Wijchen (BMC, 2016)

Tabel 1: Prognose aantal inwoners en huishoudens 2015-2050

JAAR	INWONERS	HUISHOUDENS
2015	40.886	17.118
2025	40.557	17.738
2030	39.963	17.906
2035	39.214	17.885
2040	38.537	17.805
2045	37.853	17.599
2050	37.265	17.388

Bron: Primos

Tabel 2: Nieuwbouwbehoefte en plannen gemeente Wijchen 2015-2025

Onderzoek Stec 2015 (trend scenario)	Behoeften 2015-2025	*Onderzoek ABF: Socrates 2016 (trend scenario)*	Behoeften 2015-2025	*Harde plannen gemeente Wijchen*	plannen 2015-2025
sociale huur	275-310	sociale huur	318	sociale huur	168
huur vrije sector	75-90	huur vrije sector	146	huur vrije sector	45
goedkope koop <€170.00	60-70	goedkope koop < €180.000	146	goedkope koop <€172.00	97
Middelduur >170 <200	85-90	koop middelduur	164	middelduur >172 <200	21
Middelduur >200<250	85-95			middelduur >200<250	118
Dure koop < €250.000	170-195	koop > €280.000	136	dure koop < €250.000	251
				koop onbekend	25
	750-850 woningen		**910 woningen**		**725 woningen**

ACHTERGRONDINFORMATIE HUISHOUDENSONTWIKKELING

Terugblik

In de periode 2009-2013 kende de gemeente Wijchen een vestigingsoverschot. Er kwamen ongeveer 130 personen per jaar meer in Wijchen wonen dan dat er uit Wijchen vertrokken. Veel Nijmegenaren in de leeftijdscategorie 25-40 kiezen Wijchen voor een vervolgstap op de woningmarkt. Er trekken meer jongeren weg uit de gemeente Wijchen dan dat zich hier vestigen. Het positieve migratiesaldo is één van de zaken die bijdraagt aan de geraamde huishoudensgroei voor de komende jaren.

Vooruitblik

In de periode 2015 tot 2025 groeit het aantal huishoudens in de gemeente met ongeveer 750 naar circa 17.900 in 2025. Dit is een gemiddelde groei van 75 huishoudens per jaar. We zien in die periode een toename van het aantal 55+ huishoudens, vooral van de 75+ huishoudens. Verder zien we een sterke afname van het aantal gezinnen (-500 huishoudens). Maar de gezinnen vertegenwoordigen in 2025 nog steeds de grootste groep: ongeveer 35% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente Wijchen.



ACHTERGRONDINFORMATIE BETAALBAARHEID

Inkomensverdeling huishoudens Wijchen

Van de 17.110 Wijchense huishoudens, horen ongeveer 7.530 huishoudens (44%) tot de wettelijk bepaalde doelgroep voor sociale huurwoningen. Zij hebben een bruto jaarinkomen tot € 35.739,- en worden ook wel EU-doelgroep genoemd. Ongeveer 2.225 (13%) huishoudens in Wijchen hebben een middeninkomen en ongeveer 7.530 huishoudens (44%) hebben een hoger inkomen. Je hebt een hoger inkomen als je bruto jaarinkomen meer dan € 45.000,- is.

Vraag en aanbod van sociale woningen

De huidige omvang van de sociale huurvoorraad bedraagt 4.355 woningen. Talis heeft 4.194 woningen en De Kernen 161. Daarnaast zijn er nog ongeveer 1.570 particuliere huurwoningen. Hiervan heeft ongeveer twee derde een sociale huurprijs onder de € 710,68. In ongeveer 4.090 woningen (76%) wonen huishoudens die tot de EU-doelgroep behoren. Zij komen vanwege hun inkomen dus in aanmerking voor een sociale huurwoning. In ongeveer 1.300 sociale huurwoningen wonen huishoudens met een midden- of hoger inkomen. Dit zijn groepen die als eerste in aanmerking komen voor een koopwoning of een geliberaliseerde huurwoning.

Vraag naar woningen in prijscategorieën

Wij verwachten dat bijna een kwart van de woningzoekenden een woning zoekt in het koopsegment vanaf € 250.000,-. Dit zijn vooral gezinnen en 55+ huishoudens. De behoefte aan huurwoningen is het grootst onder alleenstaanden tot 25 jaar en ouderen vanaf 55 jaar. De helft van de geïnteresseerden voor een huurwoning zoekt een woning tot de eerste aftoppingsgrens. Ongeveer 20% van de woningzoekenden in de huur heeft de voorkeur voor een vrije-sectorhuurwoning boven de liberalisatiegrens.



Gemeente
Wijchen



Dit is een uitgave van de gemeente Wijchen | april 2017