

Woonvisie gemeente Beuningen, 2018-2023
Duurzaam, zorgzaam en vitaal wonen
Samenvatting

Voorblad voor pers/bewoners

Waarom een woonvisie?

De woningmarkt trekt aan, mensen willen weer verhuizen, maar niet voor iedereen is het makkelijk een (huur)woning te vinden. Ook de vergrijzing neemt nog steeds toe. Door veranderingen in de zorg moeten straks steeds meer mensen met een zorgvraag zelfstandig blijven wonen. Klimaatverandering vraagt om aanpassingen van de openbare ruimte. Al deze ontwikkelingen zijn van invloed op het wonen.

In de woonvisie geeft de gemeente aan wat ze belangrijk vindt en wat er moet gebeuren zodat het in 2030 goed wonen is en blijft in Beuningen.

In de woonvisie houden we rekening met de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt, ontwikkelingen in de bevolking en trends op het gebied van wonen en ontwikkelingen in het klimaat.

We geven aan wat er nodig is aan nieuwe woningen, hoe we de bestaande woningen en wijken zo goed mogelijk kunnen aansluiten op deze veranderingen. En welke accenten we leggen per dorp.

En we geven aan hoe we samen willen werken met onze partners, wat we van hen verwachten, wat wij doen en wat onze inwoners kunnen doen.

Achtergrond informatie (bijlage):

- Trends en actuele ontwikkelingen van belang voor Beuningen
- Ontwikkelingen woningmarkt

Onze droom voor 2030: Duurzaam, zorgzaam en vitaal wonen

- In 2030 is het fijn wonen in onze vier dorpen, ongeachte leeftijd, inkomen, mobiliteit en gezondheid.
- Het zijn vitale dorpen in een groene omgeving, dicht bij de voorzieningen en werkgelegenheid van de stad.
- Beuningen biedt binnen de regio Nijmegen dorpen met een groen, duurzaam en zorgzaam leefklimaat en onderscheidt zich daarmee in de regio.
- De gemeente is een bewuste keuze voor jonge gezinnen die de stad willen verlaten en voor ouderen en jongeren die in de gemeente willen blijven wonen.

Vitaal

- Voldoende mogelijkheden voor jongeren die in hun dorp willen blijven wonen, hun woonwensen zijn verkend.
- Er zijn enkele nieuwe woonvormen voor jongeren en mogelijkheden voor tijdelijk wonen voor kleine huishoudens (denk aan tiny houses, ombouwen van gebouwen of boerderijen in kleine appartementen)
- Huishoudens met een inkomen te hoog voor sociale huur, maar te laag om te kopen (middeninkomens) kunnen een geschikte woning vinden.
- Bij de vernieuwing van de openbare ruimte werken we integraal. Kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte gaat samen op met het versterken van de vitaliteit en het wonen in de wijk, duurzaamheid en klimaatadaptatie.
- Er zijn in ieder dorp ontmoetingsplekken waar inwoners elkaar kunnen treffen en activiteiten kunnen ontplooien zodat er bloeiende gemeenschappen zijn.
- In de dorpen zijn verschillende initiatieven vanuit inwoners gericht op zorg voor elkaar, samen kleinschalig wonen of energiecoöperaties. De gemeente heeft haar rol als samenwerkingspartner, co-creator en ondersteuner verder uitgebouwd. We geven meer ruimte voor eigen initiatief, maar bieden ook een vangnet voor als het echt niet gaat.

Zorgzaam

- Er is goed ingespeeld op de vergrijzing. Mensen die te maken krijgen met een beperking of intensieve zorgvraag kunnen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving blijven wonen. (zorg volgt wonen?). De zorg en inrichting van de omgeving houden daarmee rekening.
- Er zijn alternatieven voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen blijven wonen. aandacht ook voor de groep die afhaakt in deze complexe samenleving en niet zelfstandig kan wonen, maar ook niet in een intramurale setting. (vangnet)

Duurzaam

- Gemeente is volop weg om in 2040 energieneutraal te worden: het elektriciteitsnetwerk is op weg het grote energienetwerk voor Beuningen te worden, en daarnaast gebruik van lokale warmtebronnen en warmtenetten zoals de ARN.
- Woningen zijn optimaal geïsoleerd en hebben goed binnenklimaat (ventilatie, warm in de winter, voldoende koel in de zomer)
- Nieuwe wijken en de aanpassing van bestaande wijken wordt rekening gehouden met klimaatveranderingen: afvoer regenwater, hittestress.... (klimaatrobuust)

Aan de slag

Om de droom te bereiken werken we langs 3 pijlers:

- Vitale leefgemeenschappen: duurzaamheid, gezondheid, ruimtelijke kwaliteit
- Wonen en zorg
- Goed wonen: voldoende passende woningen, zowel nieuw en als bestaand

Daarbij besteden we ook aandacht aan:

- Samenwerken: hoe geven we samen met andere partijen uitvoering aan ons beleid. Daarbij geven we ook aan wat we van onze bewoners verwachten.

Vitale leefgemeenschappen

- We volgen de ontwikkeling van de wijken en dorpen voor een gerichte aanpak van de kwaliteit van de openbare ruimte. Met name de wijken uit de jaren 50/60 en jaren 70/80 vormen een aandachtspunt.
- Gezondheid agenderen we bij planontwikkeling (het gaat dan om een goede toegankelijkheid van de openbare ruimte en gebouwen, aantrekkelijk en bruikbaar groen, het kunnen maken van ommetjes..) Gezondheid en beweging wordt integraal onderdeel bij ruimtelijke planontwikkeling (bij plannen voor nieuwe wijken en aanpassing bestaande wijken)
- Duurzaamheid en klimaatbestendig/waterrobuust zijn uitgangspunten voor nieuwe wijken en de verbetering van de openbare ruimte. We leggen daarbij de verbinding met vitaliteit en woningopgave.

Duurzaamheid

- Het energieverbruik van bestaande woningen willen we terugdringen door te stimuleren dat bewoners hun woning verduurzamen. Dat doen we door::
 - de duurzaamheidslening voort te zetten.
 - bewoners die hun woning willen verduurzamen te stimuleren te ondersteunen met advies, oa via het Energieloket.
 - collectieve acties voor inkoop energiesystemen.
- Het verduurzamen van huurwoningen is al goed op weg. Gemeente wil samen met Standvast Wonen samenwerken om gedragsverandering in de hele wijk te stimuleren.
- Nieuwe woningen moeten energie-neutraal en duurzaam gebouwd worden. We maken afspraken met bouwende partijen (Groene Akkoord) over de duurzaamheid van nieuwe woningen.
- We leggen geen nieuwe gasnetwerken meer aan.
- We onderzoeken de mogelijkheid van een duurzame en ecologische wijk (icoonproject).

Wonen en zorg

- We stimuleren het tijdig aanpassen van de woning met het programma bewust wonen, en bewust wonen met dementie. Ook de recent geïntroduceerde Blijverslening promoten we.

- We stimuleren de bouw van voldoende levensloopbestendige huur en koopwoningen. Bij nieuwbouw is WoonKeur uitgangspunt/inspiratiebron. Met Standvast Wonen maken we afspraken over het bouwen van levensloopbestendige woningen.
- We bevorderen de toepassing van domotica in nieuwbouw en bij zorg/ondersteuning.
- We werken mee aan het omvormen van bestaande gebouwen in wonen om diversiteit te bieden aan (goedkope) woonvormen
- We stimuleren de bouw van geschikte woningen zodat inwoners met een (intensieve) zorgvraag niet onnodig naar een intramurale setting of buiten de gemeente hoeven te verhuizen (beschut wonen). Daarbij hoort een passend voorzieningen en kwaliteitsniveau vd omgeving en samenwerking in het zorgaanbod bieden zodat men zo veel mogelijk in de wijk kan blijven wonen en er ook aandacht is voor mensen die tussen wal en schip dreigen te raken en oog voor het risico van concentratie van veel kleine betaalbare woningen voor kwetsbare doelgroepen.
- Stimuleren dat ouderen tijdig verhuizen met name uit huurwoningen door informatie te geven over de mogelijkheden en woningen. Ervaringen met project v Groot naar Beter voortzetten in een vervolg aanpak.
- Voldoende kleine, betaalbare huurwoningen (uitstroom beschermd wonen) met name voor jongeren die in de gemeente willen blijven wonen.

Goed wonen: voldoende passende woningen

- Ambitie is dat woningzoekende huishoudens voldoende keuzemogelijkheden hebben.
- Tot 2035 neemt het aantal huishoudens nog toe. We willen in die behoefte voorzien en daarvoor zijn nog zo'n 800 woningen nodig.
- We vinden het belangrijk dat de juiste woningen op de juiste plek komen dat er aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus ontstaan. Bij woningbouwinitiatieven hanteren we de volgende kwaliteitscriteria:
 - inbreiden voor uitbreiden tenzij dit ten koste gaat van de kwaliteit en het een impuls is voor het buitengebied
 - ook aandacht voor transformatie: woningen verkopen, aanpassen, splitsen of hergebruik
 - inspelen op de behoeften doelgroepen een aanvulling zijn op wat er al staat.
 - het is belangrijk dat in iedere kern gebouwd wordt en dat de woningbouw gelijk verdeeld wordt over de tijd
 - de voortgang van een woningbouwinitiatief te stimuleren door te sturen op voorzienbaarheid, zodat plannen wel binnen een bepaalde termijn tot ontwikkeling komen (voorkomt dichtslibben en blokkade kansrijke initiatieven)
- Onze focus ligt op de volgende doelgroepen:
 - lage inkomens:
 - percentage huurwoningen gelijk houden en verbeteren slaagkansen
 - met Standvast Wonen inzetten op meer levensloopbestendige woningen in de huur
 - senioren: huidig beleid voortzetten
 - stimuleren aanpassen woningen (Bewust Wonen/Blijverslening)
 - nultredenwoningen bij voorzieningen en flexibel bouwen

- nieuwe woonvormen toevoegen, mogelijk maken en promoten
- zorgvragers:
 - voldoende betaalbare woningen
 - woonvormen tussen intramuraal en zelfstandig in (beschut wonen)
- middeninkomens:
 - de mogelijkheden voor de bouw van huurwoningen met huur tussen de €700-€900 met lokale partijen in beeld brengen.
- starters: beleid is gericht op de groep starters die in Beuningen wil blijven wonen
 - doorstroming bevorderen door woningen te bouwen (kwalitatieve mismatch) verhuizen stimuleren zodat woningen vrijkomen.
 - huurwoningen verkopen (zorgt voor betaalbare koopwoningen)
 - starterslening voortzetten
 - kamerverhuur mogelijk maken
 - pilot huisvesting starters waarin een andere woonvorm of betaalbare woningen worden gebouwd die er nu nog niet zijn.
- nieuwe woonmilieus/doelgroepen
 - inspelen op trend duurzaam, ecologie en samenwonen en zorg voor elkaar en kansen bieden om een vernieuwend woonmilieu toe te voegen in de gemeente.

trends en ontwikkelingen woningmarkt

- Vergrijzing, vooral aantal 80 jarigen gaat toenemen tot 2030. aandacht voor zorg en meer dementie.
 - digitalisering, robotisering kansen bijv voor domotica en nieuwe beroepen en manieren van werken.
 - Aandacht voor milieu en klimaatverandering: energieproductie verandert en meer lokaal, aandacht voor water en hitte.
 - Gezondheid wordt een steeds belangrijker thema: bewegen en preventie
 - Van autonome dorpen naar woondorpen. door mobiliteit en internet worden voorzieningen anders gebruikt en minder gebonden aan de voorzieningen in de directe omgeving. Dorpen worden vooral een plek om te wonen.
 - Ontmoeten blijft belangrijk
 - belang eigen kracht, netwerken, kleinschalige initiatieven en on-line/offline verbindingen,
 - burgers en organisaties nemen meer zelf initiatief en overheid stimuleert en faciliteert.
 - scheiden wonen en zorg: minder mensen intramuraal en blijven zelfstandig wonen, zorg aan huis of in de directe omgeving. Voorzieningen belangrijk. en betaalbare en geschikte woningen.
-
- Aantal inwoners blijft ongeveer gelijk op 25.000
 - aantal huishoudens neemt nog wel toe, door vergrijzing en individualisering meer kleine huishoudens
 - Jongeren trekken naar de stad, maar deel wil ook in Beuningen blijven wonen.
 - Beuningen is aantrekkelijk voor jonge gezinnen uit de stad (groen kindvriendelijk en zorgzaam woonmilieu vlak bij de voorzieningen van de stad)
 - In de gemeente zijn voldoende huurwoningen, maar er is weinig doorstroming zodat het niet makkelijk is een woning te vinden.
 - Er zijn relatief veel eengezinshuurwoningen en weinig levensloopbestendige huurwoningen. Huurvoorraad moet veranderen.
 - In de koopsector behoefte aan goedkope woningen en middeldure en dure koopwoningen.
 - voor nieuwbouw, accent op koop en het vergroten van de differentiatie: meer voor kleine huishoudens, flexibel en levensloopgeschikt, vernieuwende woonvormen/woonmilieus..