

# Advies Woningvisie.




## Probleemstelling:

Na aanleiding van onze bijdrage aan de bespreking van de woning visie van de gemeente Rhenen hebben wij geconcludeerd dat er een groot probleem is, en dat deze in de directe toekomst dreigt groter te worden. Het probleem is dat jongeren (lage inkomens) en starters (midden/lage inkomens) vrijwel niet zijn meegenomen in de ontwikkeling van het lokale beleid en dat voor deze groep er in de afgelopen 5 jaar NIETS of zwaar onder de norm is bijgebouwd.

## Achtergrond:

In Rhenen en regio foodvalley is al langere tijd een chronisch tekort aan huurwoningen, midden huur en starterswoningen (goedkope koop). Vooral voor jongeren in deze regio is dit een bijzonder lastige situatie waarbij ze de kans uitzonderlijk klein achten een woning te kunnen vinden in hun eigen leefomgeving. Ze worden zwaar overboden, staan op wachtlijsten van gerust 5 tot 10 jaar en hebben vrijwel geen mogelijkheden om in Rhenen op kamers te gaan, wat vaak de eerste stap naar zelfstandigheid is. In een enquête van de Jongerenraad Veenendaal waar wij de eerste versie van hebben mogen inzien geven jongeren in de regio foodvalley hun toekomst op de lokale huizenmarkt op een schaal van 1 tot 10 een; **3.4**

**Productie en Planning 2018 - 2024**



Jaar (Oplevering)	Nieuwbouw	Overige toevoegingen	Sloop/onttrekkingen	Saldo
2018	111	18	33	97
2019	80	13	3	94
2020	60	14	13	61
<b>Gemiddeld</b>	<b>83</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>84</b>
Sociale Huur		13 (5%)		
Midden huur (<€950 p.m.)/ Goedkope Koop (<€250.000)		0 (0%)		
Opgave		50 woningen per jaar 25% Sociale Huur 15% goedkope koop en middenhuur		

Volgens adviesbureau Companen is er in de afgelopen jaren een magere **13** sociale huurwoningen bijgebouwd en is in de categorie middenhuur en goedkope koop (starters en jongeren) **0%** bijgebouwd. Dit is vanuit het perspectief van de jongeren hier in Rhenen onaanvaardbaar.

Verder hebben wij geconstateerd dat er zeker behoefte is aan het ontwikkelen van deze woningen na aanleiding van de gesprekken die gevoerd zijn met projectontwikkelaars en makelaars in de regio. Ook dit zal uit de notulen van Companen blijken.

Als jongerenraad gaat dit thema ons aan het hart omdat;

- De situatie voor deze groep zeer nijpend aan het worden is
- Er een zeer oneerlijke competitie begint te ontstaan tussen de regio en de randstad

- Door dit beleid opgeleide jongeren worden gedwongen de regio/gemeente te verlaten met gevolgen voor de economische ontwikkeling van de gemeente.
- Door dit beleid er een ongezonde woningmarkt/opstopping van huisvesting wordt gecreëerd wat een directe impact zal hebben op de toekomst van de Rhenense jeugd.

## Adviezen

Wij willen hierbij de volgende punten adviseren op het gebied van huisvesting

1. Ontwikkel mogelijkheden voor kamerhuur door bijvoorbeeld de regelgeving te versoepelen. Dit zal al druk van de woningmarkt kunnen opvangen.
2. Voorkom scheefgroei van de huidige oplage en bouw wat er nodig is!
3. Versoepel regels rondom parkeren bij bouwopgaven. Dit wordt door veel projectontwikkelaars als grote boosdoener ervaren in het ontwikkelen van huisvesting.
4. Ga met lokale ontwikkelaars aan tafel om huidige bouw waar mogelijk aan te passen om de doelstellingen van de woningvisie te behalen
5. Ontwikkel woningen die meerdere functies kunnen vervullen voor bijvoorbeeld een jong stel, een starter, ouderen, als invaliden. Vaak vallen veel woningbehoeften samen in het bouwen van gelijkvloerse studios. Ook hier is een gigantisch gebrek aan wat de woningmarkt op slot zet.
6. Ontwikkel mogelijkheden om lokale starters of lokale bidders voorrang te verlenen op de huizenmarkt. Dit voorkomt oneerlijke competitie en behoud de sociale cohesie.

## Laatste noot

Wij snappen dat we weinig kennis hebben over de ingewikkelde opgave betreffende de woningcrisis en regelgeving. Echter hopen wij ook dat door te focussen op bepaalde kernpunten de komende tijd grote stappen kunnen worden gezet om de druk en de bijzonder onverstandige scheefgroei te voorkomen. Laat dan ook lokale behoeften hand in hand gaan met lokale belangen van ontwikkelaars of zo te komen tot de beste lokale oplossingen voor dit probleem.