



Overdrachtsdocument

Dit overdrachtsdocument is opgesteld op basis van de uitkomsten van het AWLO en de evaluatie van de regionale woonagenda 2015-2025. Op basis van deze documenten wordt een eerste worp gedaan over de vraag welke richting het Achterhoeks woonbeleid in de komende periode op moet.

In dit document is beschreven hoe we de komende jaren aan de slag kunnen met de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Daarbij maken we onderscheid tussen de aanpak op korte termijn en die op langere termijn. De komende jaren maakt de regio nog een beperkte groei door, waarna de huishoudenkrimp inzet. Voor de korte termijn betekent dit onder meer woningen toevoegen en op langere termijn moeten we aan de slag met het uit de markt nemen van woningen.

Deze boodschap geven we mee aan de nieuwe colleges.

De komende periode wordt ambtelijk een voorstel ontwikkeld voor een geactualiseerde regionale woonagenda, gebaseerd op de keuzes in dit overdrachtsdocument. Naar verwachting zal de aangepaste woonagenda in het najaar van 2018 worden aangeboden aan de colleges, zodat het daarna aan de raden kan worden voorgelegd.

Het PoHo ROV, het ACo en de provincie hebben op 12 maart 2018 ingestemd met dit overdrachtsdocument, zodat het als basis dient voor de hiervoor geschetste vervolgstappen.

Namens de wethouders volkshuisvesting van de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk, de bestuurders van de woningcorporaties Sité Woondiensten, ProWonen, Wonion en de Woonplaats en de gedeputeerde RO van de provincie Gelderland,

Hans Suurmond,
regionaal coördinator volkshuisvesting

13032018/hs

REGIONALE WOONAGENDA 2015-2025 – overdrachtsdocument

Versie 13-03-2018

Ten opzichte van de Regionale Woonagenda uit 2015 is er behoefte ontstaan aan een flexibeler woonbeleid, gericht op het oplossen van lokale knelpunten. We willen ruimte geven aan goede plannen. Dit vraagt om flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en – programmering. Vernieuwing van de regionale samenwerking betekent ook dat gemeenten, provincie, corporaties en betrokken regionale woningmarktpartijen, zoals bouwers, beleggers, banken en burgers, nog meer gezamenlijk optrekken als het gaat om de probleemverkenning, het in beeld brengen van oplossingsrichtingen en het uitwerken en uitvoeren van concrete uitvoeringsstrategieën.

De woonconsument staat centraal in onze gezamenlijke aanpak. Die wil een passend huis in een prettige leefomgeving. Er is (dus) behoefte aan een aantrekkelijk woon-, leef- en werkklimaat. Alle activiteiten die we op vastgoedgebied gaan ontplooiën dragen bij aan deze behoefte. We streven daarbij naar een goed functionerende regionale woningmarkt, waarbij wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de (ruimtelijke) kwaliteit van de regio.

De kern van de gezamenlijke aanpak luidt:

- ✓ We richten ons primair op de kwaliteitsverbetering of transformatie van de bestaande woningvoorraad.¹
- ✓ We streven naar een gevarieerd en flexibel woningaanbod, met (blijvende) aandacht voor de leefbaarheid en financierbaarheid van het wonen, een gezonde mix van huur en koop, in verschillende prijssegmenten en met ruimte voor nieuwe woonconcepten.
- ✓ We hebben (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. We geven ruimte voor strategische toevoegingen en vervangingen (sloop en vervolgens nieuwbouw), voor zover hierin met (aanpassing van) de bestaande woningvoorraad niet kan worden voorzien.
- ✓ We monitoren voortdurend het leegstaand en leegkomend vastgoed en zoeken waar mogelijk naar nieuwe invulling daarvan. Als dit vastgoed niet toekomstgeschikt te maken is, is een gezamenlijke (regionale) visie met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn; hiertoe ligt de verantwoordelijkheid primair bij de eigenaren van het vastgoed.
- ✓ Deze aanpak is alleen mogelijk als alle partners samenwerken bij de uitvoering op de korte én de lange termijn. De lusten en lasten van de aanpak moeten eerlijk verdeeld worden onder de betrokken partijen. Het gaat hierbij zowel om de inzet van geld als van tijd.

De Achterhoekse woonaanpak voor de komende vier jaar bestaat uit drie elementen:

1. Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen.
2. Oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod door
 - a. het transformeren van woningen
 - b. het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten.
 - c. het toevoegen van woningen voor de urgente woningbehoefte, voor zover hier in de bestaande woningvoorraad niet kan voorzien.
3. Ontwikkelen van een aanpak voor het voorkomen en oplossen van (toekomstige) overmatige leegstand (incl. middelen).

¹ Dit bestaat onder andere uit de verduurzaming, comfortverbetering en het geschikt maken van woningen en woonomgeving voor het langer thuis wonen.

1. BESTAANDE WONINGVOORRAAD

Kwaliteiten centraal

Het accent in regionale samenwerking ligt op 'de kwaliteit'. Welke woningen (ver)bouwen we, voor wie en waar? Wat voegen we nog strategisch toe aan het bestaande? En om welke doelgroepen gaat het? Wat zijn de opgaven in de bestaande woningvoorraad, hoe benutten we de bouw mogelijkheden binnen de kernen en waar kunnen en willen we woonruimte realiseren in leegstaand vastgoed? Deze vragen staan centraal in de Achterhoekse woonaanpak voor de komende jaren. Daarbij gaat het niet meer primair om de aantallen. Natuurlijk, kwantitatieve inzichten in de toekomstige groei en (over enkele jaren) afname van het aantal huishoudens en de hiermee samenhangende ontwikkeling van de woningbehoefte zijn en blijven als richtinggevend kader van belang. Anders worden we straks 'afgerekend' op het feit, dat woningbezitters hun huis niet meer (of tegen een veel lagere prijs) kunnen vermarkten.

Duurzaamheid

Het versnellen van de transitie naar een duurzame woningvoorraad vormt de basis voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad. We zetten in op kennisontwikkeling en het stimuleren van innovaties. In het huidige tempo worden de ambities niet waargemaakt. Er worden gerichte plannen ontwikkeld die bijdragen aan versnelling van het verduurzamen van de woningvoorraad en daarmee aan een verdere energiebesparing en –opwekking in de bestaande gebouwde omgeving. Daarbij betrekken we nadrukkelijk de verwijdering van asbest en de noodzaak om over te schakelen van aardgas op andere bronnen van koken en verwarmen.

Veranderende vraag

Wonen wordt beïnvloed door tal van maatschappelijke en technologische ontwikkelingen. Een verschuiving van 'bezit' naar 'gebruik' en trends in de richting van een verdere flexibilisering van de arbeidsmarkt zullen de behoeftepatronen van woonconsumenten verder veranderen in het komende decennium. Om in te spelen op veranderende vragen vanuit de samenleving is een flexibel woonbeleid nodig. In combinatie met nieuwe eigendomsvormen en financieringsarrangementen ligt hier voor marktpartijen de uitdaging om het concept 'wonen als een service' verdere invulling te geven en het pakket aan (gemaks)diensten en voorzieningen die met het wonen te maken hebben, verder uit te breiden en slim te combineren. Technologie en bereikbaarheid vormen daarbij belangrijke onderdelen binnen het toekomstige beleid rondom wonen, zorg en voorzieningen. Daarnaast houden we nadrukkelijk rekening met de ontwikkelingen op de arbeidsmarkt. Uit recent onderzoek is duidelijk geworden, dat de komende jaren de beroepsbevolking daalt met vele duizenden arbeidskrachten. Samen met onder andere POA (Platform Onderwijs en Arbeidsmarkt) ontwikkelen we een visie en een aanpak op de hieraan verbonden woonaspecten. Daarbij maken we tevens gebruik van een recent onderzoek naar de ontwikkelingen rond EU-arbeidsmigranten.

2. OPLOSSEN MISMATCH

Het woonwensenonderzoek laat zien dat er in toenemende mate sprake is van een mismatch tussen vraag en aanbod. Woningen die na overlijden vrijkomen, zijn veelal verouderd en sluiten niet aan bij de wensen van jongeren en starters. Hiervoor worden samen met marktpartijen oplossingen gezocht op het gebied van financiering, transformatie en voorlichting. Herbestemmen wordt het nieuwe bouwen. Belangrijkste opgave vormt de aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad. De vrijkomende woningen sluiten in toenemende mate niet aan op de vraag. Doordat het aantal

huishoudens in de toekomst afneemt en daarnaast de woningen kwalitatief niet aansluiten op de vraag, ontstaat leegstand. Dan kan sanering van de onderkant van de woningmarkt een maatregel zijn om de kwaliteit van de woningvoorraad en leefomgeving hoog te houden. Door te investeren in de kwaliteit van de bestaande woningen, kan in sommige segmenten leegstand (en dus ook sloop) worden voorkomen.

3. NIEUWE WOONCONCEPTEN

De behoefte aan nieuwe woonconcepten neemt toe. Flexwonen (short stay, long stay), tijdelijke woonvormen, zelf(ver)bouw, (collectief) particulier opdrachtgeverschap, groepswonen en nieuwe combinaties van wonen, werken en zorg zijn hier voorbeelden van. Hierbij spelen burgers steeds vaker een centrale rol. Het is van belang ruimte te bieden aan dergelijke initiatieven. Juist omdat deze concepten veelal ‘van onderop’, vanuit een concrete vraag, tot stand komen. Specifieke aandacht laten we uitgaan naar ‘spoedzoekers’. Het gaat dan bijvoorbeeld om echtscheidingssituaties, zzp’ers met tijdelijk werk, jongeren die op zichzelf gaan wonen, werknemers met tijdelijke contracten of arbeidsmigranten. Meer en meer wordt duidelijk dat er behoefte is aan een flexibele schil op de woningmarkt (‘permanente tijdelijkheid’) als aanvulling op het bestaande woningaanbod. In dit licht kan ook het benutten van leegstaand vastgoed mogelijkheden bieden om in de vraag naar tijdelijk wonen te voorzien. Al dit soort initiatieven kunnen in veel gevallen geschaard worden onder de noemer ‘ruim baan voor goede woning(ver)bouwplannen’.

4. NIEUWBOUW

We blijven ons actief inzetten om ‘ongewenste’ plannen te verminderen. Daarbij hanteren we de door de gemeenteraden vastgestelde stoplichten c.q. de vastgestelde woningbouwplanningen. Tevens blijven we de cijfers over de huidige stand (resterend aantal toe te voegen woningen) uit de Woningmarktmonitor hanteren. Na vaststelling van de structuurvisies wonen c.q. de woningbouwplanningen hebben initiatiefnemers nog een beperkte periode om hun plannen te realiseren. De focus ligt op de transformatieopgave van bestaande woningen en op strategische toevoegingen van woningen, die niet via transformatie van het bestaande aanbod gerealiseerd kunnen worden.

Het bouwen van nieuwe woningen blijft altijd nodig, ook in tijden van krimp. De toevoeging van nieuwe woningen is nodig omdat er altijd vraag naar nieuwbouw zal blijven bij woonconsumenten. Deze vraag varieert in aantal en soort woningen sterk tussen de gemeenten en de kernen onderling. Ook draagt nieuwbouw bij aan het streven naar waardebehoud op het niveau van de totale woningvoorraad. Door de ontwikkelingen van jaar tot jaar goed te monitoren kunnen we blijven inspelen op (veranderende) woonwensen, zowel kwalitatief als kwantitatief. We hebben op de korte termijn te maken met een specifieke vraag van jongeren en starters, die we nu deels alleen via nieuwbouw kunnen oplossen. Dat kan onder nader te formuleren voorwaarden.

5. SLOOPOPGAVE OP TERMIJN

Het woonwensenonderzoek laat zien dat er op termijn een overschot van duizenden woningen gaat ontstaan. We ontwikkelen in de komende jaren een aanpak voor het voorkomen en oplossen van (toekomstige) overmatige leegstand (incl. de financiering daarvan). We monitoren per kern de woningwaarde en leegstand zodat we per kern kunnen inspelen op het noodzakelijke moment van sloop.

SAMEN AAN DE SLAG

Van 'waarom' en 'wat' willen we concreet en samen aan de slag. Hoe gaan we dat doen?

Ongelijke gevallen, ongelijk behandelen

We formuleren één regionaal beleid voor wonen, met nadrukkelijk ruimte voor individueel gemeentelijk aanpassingsvermogen en maatwerk voor kernen. Dit beleid moet rekening houden met de verschillen tussen en binnen de gemeenten. De lokale woningmarkten in de Achterhoek hangen met elkaar samen; als je op de ene plek iets doet, dan heeft dat gevolgen voor een andere plek. Differentiëren naar tijd (krimp van de huishoudens treedt in tussen 2022 en 2032), plek (groot verschil in dynamiek per kern) en segment (AWLO laat zien dat de woningvraag erg divers is).

Accent op de kernen

Doordat het aantal huishoudens afneemt, zal er sprake zijn van een stapeling van opgaven op het gebied van arbeidsmarkt, woningmarkt en leefbaarheid. Het aanpakken van deze cumulatie van opgaven vraagt om een gebiedsgerichte aanpak en rechtvaardigt de betrokkenheid van meerdere overheidslagen en een drie-O-benadering. Het gaat vooral om verbinden, richten en aansluiten bij waar de energie zichtbaar is. We zetten stevig in op kwalitatief hoogwaardige hoofdkernen. Dit vraagt om het uitvoeren van herstructurerings- en transformatieprojecten in de kernen. Via gerichte ingrepen, vervangende nieuwbouw en kwaliteitsverbeteringen wordt hiermee ingespeeld op veranderende woonwensen. Het behoud van sociale samenhang en leefbaarheid zijn belangrijke doelen hierbij. Belangrijke aspecten van leefbaarheid lopen terug.² Dat geldt vooral voor gedragsaspecten en voor de fysieke omgeving. Gesprekken voeren met inwoners(groepen). Zichtbare maatregelen nemen, zodat inwoners vertrouwen hebben dat de leefbaarheid en hun welzijn op peil kan blijven. Specifieke aandacht hierbij voor jongeren, omdat deze groep over de hele linie een andere perceptie heeft.

Gemeenten aan zet: individueel en samen

Voor het vernieuwen en versterken van de regionale samenwerking zijn en blijven gemeenten de belangrijkste speler. Zij zijn de eerste overheid in 'het woondomein' en op het gebied van de ruimtelijke ordening. Ook hebben zij een grote verantwoordelijkheid bij het tot stand komen van prestatieafspraken met woningcorporaties en hun huurders(organisaties). Lokale woonagenda's vormen daarbij een belangrijke basis.

De onderlinge verbondenheid en de sterke functionele samenhang op het gebied van wonen (migratierelaties) vormen de basis van waaruit gemeenten elkaar kunnen aanvullen op de regionale woningmarkt, om zo hun complementariteit op het vlak van (ver)bouwen en wonen te vergroten. Op die manier kan de Achterhoek als geheel voorzien in een breed palet aan woonvormen. Ook het opstellen van kaders voor thema's als wonen met zorg en huisvesting van specifieke doelgroepen zijn onderwerpen voor de regionale agenda, evenals de vraag hoe het wonen ingezet kan worden voor ruimtelijke opgaven (onder andere m.b.t. leegstaand vastgoed), soms met een bovengemeentelijke betekenis en uitstraling op de kwaliteit van de Achterhoek als geheel.

De hiervoor geschetste lijn betekent dat regionale samenwerking meer is dan de optelsom van ambities, wensen en/of (woon)visies van de individuele gemeenten. Dat vraagt om een stevige(r) intergemeentelijke samenwerking. Bij de uitvoering van het beleid dient tevens de samenwerking met

² Het gaat hierbij om lokaal maatwerk, dat afgeleid kan worden uit de uitkomsten van het leefbaarheidonderzoek uit 2017.

ondernemers, onderwijs en bewoners verder uitgebouwd te worden. Daarbij onderkennen we de noodzaak om lusten (korte termijn) en lasten (lange termijn) stevig aan elkaar te verbinden omdat ze niet los van elkaar aan te pakken zijn. Ook onderkennen we de noodzaak om het als overheden (gemeenten, provincie en rijk)³, maatschappelijke organisaties en ondernemers samen te doen op basis van ieders verantwoordelijkheid, maar ook op basis van gelijkwaardigheid. Tenslotte onderkennen we de behoefte aan minder praten, en nu meer doen, en de daarbij behorende eenduidige besluitvorming en doorzettingsmacht.

Duidelijk is verder dat een aantal gemeenten het niet op eigen kracht kan. Zeker niet omdat is gebleken dat de huidige inzet (menskracht en middelen) onvoldoende is om de ambities op de woningmarkt en op het gebied van duurzaamheid te realiseren. Er is denkkraft en uitvoeringskracht nodig van lokale, regionale en landelijke stakeholders, die bereid zijn samen te werken op een niet-vrijblijvende manier. Alleen met een stevig commitment op het regionale perspectief op (ver)bouwen en wonen gaat het ons samen lukken om de woonvraagstukken in de komende decennia aan te pakken. Voor de eerstkomende vier jaar maken we een uitvoeringsgerichte ('doe'-)agenda, met daarin voldoende flexibiliteit om in te kunnen spelen op de veranderingen op de woningmarkt en in de samenleving. Doel van deze werkwijze is om het accent verder te verleggen van een kwantitatieve insteek naar een meer integrale, ruimtelijke en kwalitatieve aanpak van thema's rond (ver)bouwen en wonen. Met aandacht voor lokale opgaven, maar juist ook voor de meer regionale vraagstukken.

Gemeenten brengen – samen met hun partners - ontwikkelingen per kern of gebied in beeld en zoeken naar samenwerking met inwoners, belangengroepen en organisaties om de investeringen te realiseren die nodig zijn voor een vitale kern of voor het buitengebied. Gemeenten spreken hun inwoners aan op hun verantwoordelijkheid en geeft ruimte aan goede particuliere initiatieven. Op die manier kunnen de kansen die er lokaal liggen optimaal worden benutten. De rol van de gemeenten verbreed van inhoudelijk bepalend naar die van regisseur en procesbegeleider. Kernbegrippen zijn regionale kaders stellen⁴, faciliteren en ruimte geven. Het gaat om het stimuleren van en participeren bij initiatieven van betrokken partijen: woningcorporaties, zorginstellingen, onderwijs, bouwpartijen en zeker van inwoners.

Ontwikkelen instrumenten en aanpakken

Om de processen van verbeteren en verduurzamen van de bestaande voorraad, het oplossen van de mismatch en het transformeren van woningen goed te kunnen organiseren is een steviger en meer concrete samenwerking nodig tussen de gemeenten. Onderzoek welke mogelijkheden en draagvlak er zijn voor intergemeentelijke verevening. De opgave voor transformatie van het bestaande vast-goed is in belangrijke mate een ruimtelijk vraagstuk. Nieuwbouw zal niet altijd terugkomen op de herstructureringslocaties. Dit vraagt andere bestemmingen (en daarmee afschrijving) van deze plekken.

Belangrijk instrument betreft de vorming van een regionaal fonds voor bijdragen voor sloop, herbesteding en herstructurering. Start in 2018 met het voorbereiden en op zijn vroegst in 2020 met sparen.

Daarnaast is een regionale programmaorganisatie noodzakelijk, die zich langdurig gaat bezighouden met de opgave. Het gaat om het inrichten en richten van het programma en het ondersteunen van de uitvoering bij gemeenten die daaraan behoefte hebben (onderzoek, advisering, monitoring, communicatie, training van lokale betrokkenen etc.). Gemeenten blijven lokaal samenwerken met

³ De inhoud van dit overdrachtsdocument vormt in onze ogen input voor de Regiodeal en voor de Thematafel Vastgoed & Woningmarkt.

⁴ Onder meer om 'waterbedeffecten' te voorkomen.

bestaande partijen, zoals het regionale energieloket, ZlimThuis, energiecoöperaties, dorpsorganisaties, sociale wijkteams.

Tenslotte verdiepen en verbreden we de monitoring, door niet alleen op regionaal en gemeentelijk niveau te kijken naar de ontwikkelingen, maar ook op (hoofdkern)niveau. Hierdoor kan er (nog) beter aangesloten worden bij het lokale maatwerk.