



Papiermolen 5 Postbus 140 3990 DC Houten

tel: 030 693 60 00 fax: 030 693 60 01 KvK nr. 31042832

E: info@atrive.nl I: www.atrive.nl

Alleen ga je sneller, samen kom je verder

Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020

Janine Boers, Eppie Fokkema en Inge van Rijswijk

Datum 18 oktober 2010
Referentie mvs/irij/mkl/r/10.043
Projectnummer 90432



Voorwoord

Bij de totstandkoming van deze eerste woonvisie voor de regio Achterhoek is duidelijk geworden wat de terugloop van de bevolking en vooral de gezinsverduunning voor een effect heeft op de woningmarkt. In het verleden lag het accent vooral op de toevoeging van woningen, op groei. Diverse prognoses laten echter een neerwaartse trend zien voor wat betreft de bevolkingsontwikkeling. Dit leidt ertoe dat de Achterhoekse gemeenten hun woningbouwprogramma's fors naar beneden zullen moeten bijstellen. Dat dit grote consequenties heeft voor de regio en in het bijzonder voor een aantal van onze gemeenten moge duidelijk zijn. Minder groei werkt door in de structurele financiering van de gemeenten. Enerzijds doordat de uitkering uit het gemeentefonds gebaseerd is op elementen van groei. Anderzijds is een teveel aan woningen bijzonder nadelig voor de prijsontwikkeling van het vastgoed en is leegstand slecht voor het imago van de regio. De rekening hiervan komt uiteindelijk bij diverse partijen te liggen: Woningcorporaties, marktpartijen en gemeenten, maar ook bij de burger.

Deze regionale woonvisie geeft eveneens een eerste aanzet om meer aandacht te hebben voor de bestaande voorraad. De herstructurering van de bestaande voorraad zal grote prioriteit krijgen. Hierbij kan gedacht worden aan het verbeteren van de kwaliteit van deze voorraad door de duurzaamheid te vergroten, de woningen geschikt te maken voor langer gebruik door bewoners op latere leeftijd en aanpassing van woningen aan de huidige woonwensen. Ook hiervoor zijn de komende jaren veel middelen nodig.

Het monitoren van de nieuwbouw en de bestaande bouw in de komende jaren moet voorkomen dat de forse bevolkingsterugloop, die vooral zichtbaar wordt rond 2020, ook zichtbaar wordt in leegstand van woningen. Samenwerking is van essentieel belang. Deze regionale visie, opgesteld door de Achterhoekse gemeenten samen met de Achterhoekse woningcorporaties en de provincie Gelderland, is hiervoor een start. Ik doe een oproep aan alle betrokken partijen om samen de verantwoordelijkheid te nemen om deze uitdaging op te pakken. Met elkaar kunnen we komen tot een woningbouwprogramma die niet die problemen met zich meebrengt waar andere regio's in Nederland op dit moment in verkeren. Hiervoor is juist nu bestuurlijke daadkracht nodig, omdat bijstelling nu nog mogelijk is. Als coördinerend wethouder Ruimtelijke Ordening Volkshuisvesting heb ik gezien dat in dit moeilijke proces die daadkracht aanwezig is. Laten we die in de geest van het 'no-overschot' de komende jaren doorzetten.

André Baars, wethouder gemeente Bronckhorst

Samenvatting

Aanleiding

Deze regionale woonvisie voor de Achterhoek is ontstaan vanuit een gedeeld urgentiegevoel en gezamenlijk belang van de 7 gemeenten, de 6 corporaties en de provincie Gelderland. De 7 gemeenten hebben eerder ingestemd met het kwalitatief woonprogramma 3 van de provincie Gelderland. Aanstaaende krimp, vergrijzing en de economische crisis noodzaken ons tot het bundelen van krachten en het nemen van verantwoordelijkheid voor de toekomst van de woningmarkt in de Achterhoek.

De ambitie van de regio Achterhoek

- Iedereen die wil, kan zijn woonwens in de Achterhoek waarmaken.
- De Achterhoek is onderscheidend in kwaliteit.
- Het aantal woningen past bij de kwantitatieve woningvraag.
- Ontspanning op de woningmarkt betekent kansen benutten en risico's beperken.

Wonen is mede afhankelijk van ontwikkelingen op andere terreinen, zoals economie en recreatie. De relatie met de totaalvisie op de Achterhoek in bijvoorbeeld de regionale structuurvisie wordt dan ook gelegd.

Een andere manier van denken is nodig

De grootste opgave waar we voor staan, is het realiseren van een omslag in denken: van decennia van groei van de bevolking naar stabilisatie en uiteindelijk krimp.

Regionale thema's

We bouwen samen aan de kwaliteit van wonen in de Achterhoek. Alleen over de thema's die van invloed zijn op de kwaliteit van de regionale woningmarkt maken we afspraken. Overige thema's blijven lokale verantwoordelijkheden.

Thema's van de regionale woonvisie

- De kwalitatieve kenmerken van de woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma
- De kwantitatieve omvang van de woningvoorraad
- Wonen en zorg
- Kwaliteit van de bestaande voorraad
- Energie en klimaat

De kwalitatieve kenmerken van de woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma

Ons ideaal is dat we de woningvoorraad maximaal afstemmen op de veranderende lokale vraag van woningzoekenden. Daarbij realiseren we ons dat 90% van de woningen van 2020 er al staan en de kwalitatieve opgave met name in de bestaande voorraad moet worden gerealiseerd. Nieuwbouw plegen we voor de kwaliteiten die in de bestaande voorraad niet gerealiseerd kunnen worden.

Met kwaliteit bedoelen we meer dan alleen de woning. De locatie en woonomgeving zijn essentiële kwaliteitskenmerken waarop we ons kunnen onderscheiden. Centrumplannen voor de grotere kernen dragen bij aan vitale kernen en voegen hiermee kwaliteit toe aan de regio. Deze plannen krijgen prioriteit. Grootschalige uitlegplannen passen niet bij een situatie van krimp. Naar de bestaande plannen in deze categorie kijken we nog eens kritisch. Nieuwe plannen worden in principe niet ontwikkeld.

De kwantitatieve omvang van de woningvoorraad

De groei van de bevolking neemt af. Het aantal inwoners zal vanaf 2010 langzaam afnemen, het aantal huishoudens vanaf ongeveer 2025.

We zijn op tijd om te anticiperen op deze voorspelde krimp in huishoudens en daarmee kwantitatieve woningbehoefte. Natuurlijk bouwen we tegelijk aan kwaliteit om de huidige inwoners vast te houden in de regio en mogelijk vestigers van buiten aan te trekken. We bouwen echter niet voor meer dan de voorspelde behoefte.

De daadwerkelijke ontwikkeling volgen we nauwgezet door op diverse signalen te monitoren.

De huidige nieuwbouwplannen overschrijden de voorspelde behoefte fors. Samen hebben we plannen voor circa 14.000 nieuwbouwwoningen, terwijl de behoefte ligt rond de 5.900 extra woningen. De plannen worden daarom naar beneden bijgesteld, waarbij het behoud van kwaliteit voorop staat. Het schrappen van plannen gaat gepaard met exploitatieverliezen. Deze moeten nu genomen worden, omdat de financiële consequenties op termijn groter zullen zijn als we dit niet doen.

Wonen en zorg

Het aantal oudere inwoners in de Achterhoek gaat fors stijgen en hiermee de vraag naar verschillende vormen van wonen die geschikt zijn voor deze doelgroep. Het beleid dat we voeren gaat uit van het maximaal faciliteren van de wens om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen, ook in de kleinere kernen. Dit doen we door aanpassingen in de woningen en door het faciliteren van zorg aan huis. We weten inmiddels dat een groot gedeelte van de eengezinswoningen in de Achterhoek in potentie geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag of functiebeperking.

Kwaliteit van de bestaande voorraad

Kwaliteit van wonen wordt bepaald door het aanbod, de technische kwaliteit van woningen en door de fysieke en sociale woonomgeving. Aanwezigheid van voorzieningen is belangrijk, ook in de kleinere kernen. Met nieuwbouw kunnen voorzieningen echter niet in stand gehouden worden, wetende dat de drempelwaarden stijgen.

Het netwerk van 21 grotere kernen in de Achterhoek vervult de lokale centrumfunctie. Doetinchem heeft daarnaast een regionale centrumfunctie, waardoor zij ook een grotere opvangfunctie en daarmee grotere bouwopgave heeft.



Teveel ontspanning op de woningmarkt kan de kwaliteit onder druk zetten. Omdat ontspanning zich niet gelijkmatig verspreidt, zullen er in de toekomst delen van de woningmarkt zijn die aangepakt moeten worden. Dit zien we als een regionale verantwoordelijkheid omdat de uitstraling op de regio groot is.

Energie en klimaat

De Achterhoek is een groene regio en hierbij past een hoge ambitie op het gebied van energie en klimaat. Het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen heeft daarnaast een positieve invloed op de woonlasten.

We maken afspraken over de nieuwbouw en de bestaande voorraad. In deze laatste categorie is de meeste winst is te halen.

De daadkracht van de regio

Bij de totstandkoming van deze regionale woonvisie is constructief samengewerkt tussen gemeenten, corporaties en provincie. Ook bij de uitvoering is deze samenwerking cruciaal en zullen ook de marktpartijen betrokken worden. Diverse acties en taken vragen om een regionale aanpak, waarvoor we een beperkte programmaorganisatie inrichten.

De opgave vraagt om forse investeringen. We weten nog niet exact welke investeringen in de toekomst noodzakelijk zijn om de kwaliteit van wonen in de hele regio te borgen. Wel spreken we nu af dat we de kosten gaan delen. De mogelijkheid van het instellen van een regionaal fonds waaruit (des)investeringen worden bekostigd wordt onderzocht.

Daarnaast houden we een vinger aan de pols bij de ontwikkelingen op de woningmarkt door het inrichten van de Monitor Wonen Achterhoek. Dit biedt de kans op vroegtijdige signalering en passende aanpak. We houden ons scherp doordat de doelstellingen uit de woonvisie worden gevolgd.

Inhoudsopgave

1	De eerste regionale woonvisie voor de Achterhoek	7
1.1	Waarom een regionale woonvisie?	7
1.2	Urgentie: krimp, vergrijzing en crisis	7
1.3	Kaderstellend	8
1.4	Regionale thema's	8
1.5	Leeswijzer	9
2	De ambitie van de regio Achterhoek	10
2.1	De kracht van de Achterhoek	11
2.2	Woonbeleid volgend op regionale visie	11
2.3	Een andere manier van denken is nodig	12
3	De opgave voor de regio Achterhoek	13
3.1	De kwalitatieve kenmerken van de woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma	13
3.2	Kwantitatieve omvang van de woningvoorraad	16
3.3	Wonen en zorg	20
3.4	Kwaliteit van de bestaande voorraad	22
3.5	Energie en klimaat	24
4	De daadkracht van de regio Achterhoek	27
4.1	Actieprogramma	27
4.2	Van lokale naar regionale sturing	29
4.3	Financiën	30
4.4	Monitor Wonen Achterhoek	31
	Bijlage 1 Definities en afkortingen	32
	Bijlage 2 Kwalitatieve aspecten prognoses	34
	Bijlage 3 Verhuisbewegingen	37
	Bijlage 4 Enkele kenmerken van de regionale woningmarkt	39
	Bijlage 5 Referentiekader KWP3	41
	Bijlage 6 Veranderopgave huursector	42
	Bijlage 7 Plan capaciteit	43
	Bijlage 8 Monitor wonen in de Achterhoek	44
	Bijlage 9 Bronvermelding	46

1 De eerste regionale woonvisie voor de Achterhoek

1.1 Waarom een regionale woonvisie?

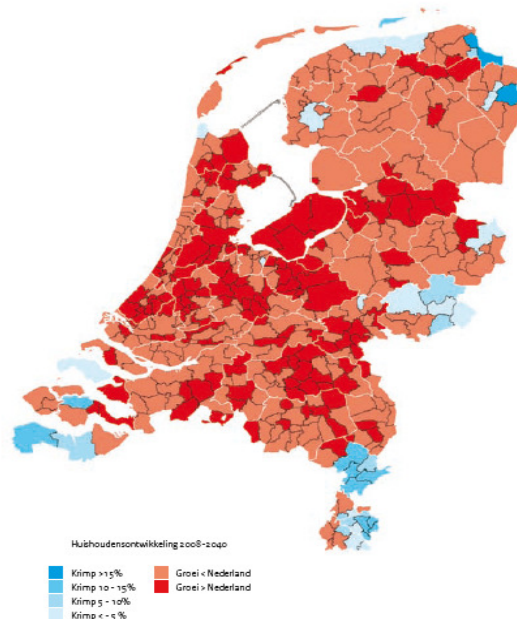
Alleen ga je sneller, samen kom je verder. Dat is het uitgangspunt van deze regionale woonvisie waarin wij, de 7 Achterhoekse gemeenten samen met de woningcorporaties en de Provincie Gelderland, een gezamenlijke visie op het wonen in de Achterhoek neerleggen.

Wij onderschrijven het belang van een overkoepelende visie en koers op het gebied van wonen. De woningmarkt gaat verder dan de gemeentegrenzen. Diverse ontwikkelingen die op ons afkomen, vragen om een regionale aanpak. We beseffen dat door samen te werken het wonen in de Achterhoek kwantitatief beter kan worden bediend - voldoende woningen in iedere gemeente - en kwalitatief op een hoger niveau kan worden gebracht - de juiste woning op de juiste plek. Hiermee versterken we de regio.

De gemeenten zijn hiertoe mede uitgedaagd door de Provincie Gelderland, die stuurt op het Kwalitatief Woonprogramma 3 voor de periode 2010 tot 2020, en door de gezamenlijke Achterhoekse corporaties, die hun visie op de woningbouwopgave in 2009 hebben gepresenteerd.

1.2 Urgentie: krimp, vergrijzing en crisis

De Achterhoek krijgt de komende jaren te maken met bevolkingsdaling. Het aantal inwoners daalt nu al licht. Bevolkingsdaling heeft directe consequenties voor het draagvlak van diverse voorzieningen. Vanaf circa 2025 krijgt de Achterhoek ook te maken met een dalend aantal huishoudens. Wanneer hier niet tijdig op ingespeeld wordt, heeft dit grote gevolgen voor de woningmarkt. We zijn op tijd om nu samen in te spelen op deze gewijzigde ontwikkelingen.



Figuur 1: Huishoudensontwikkeling 2008-2040 (Bron: Krimpen met kwaliteit).

Ook hebben Nederland en de Achterhoek te maken met een sterke vergrijzing en daarmee een andere vraag op de woningmarkt.

Daar komt bij dat we in een economische crisis leven, die de vraag naar betaalbare woningen vergroot. Tevens staan we aan de vooravond van grote bezuinigingen voor zowel gemeenten als corporaties, die de investeringsmogelijkheden drastisch verkleinen. De opgave is groter, de mogelijkheden zijn kleiner.

Deze trends hebben een kwalitatieve en kwantitatieve druk op de woningmarkt tot gevolg. De urgentie wordt gevoeld en heeft ertoe geleid dat de zeven gemeenten, zes corporaties en de Provincie Gelderland de krachten bundelen en verantwoordelijkheid nemen voor de situatie op de Achterhoekse woningmarkt in de toekomst. Deze eerste regionale woonvisie voor de Achterhoek is hiervan het resultaat.

De regionale woonvisie beslaat de periode van 2010 tot 2020. De visie en samenwerking gaan echter verder dan deze periode. Daarom herijken en verlengen we de regionale woonvisie periodiek.

1.3 Kaderstellend

De regionale woonvisie legt kaders vast voor de lokale woonvisies van de gemeenten en het portefeuillebeleid van de corporaties. Daarbij dient voldoende ruimte over te blijven voor gemeenten en corporaties om op de lokale behoefte in te spelen. De woonvisie geeft richting en zorgt ervoor dat we van elkaar weten wat we doen en waar we elkaar kunnen aanvullen en versterken. Hiermee voorkomen we dat onderlinge concurrentie ontstaat en kansen onbenut blijven.

In de Achterhoek is geen sprake van een bestuurlijk orgaan dat besluiten kan nemen over het woningbouwprogramma of het woonbeleid. Het taakveld Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening valt niet onder de verantwoordelijkheid van de programmaorganisatie Regio Achterhoek. Dit betekent dat we afspraken maken over ieders bijdrage en over de faciliterende en organiserende rol op het terrein van wonen. De gemeenten en corporaties zijn verantwoordelijk voor de uitvoering van het beleid en het nakomen van de afspraken. De regionale woonvisie is vastgesteld door de zeven gemeenteraden.

1.4 Regionale thema's

De woningmarkt functioneert voor een groot deel lokaal. Wat lokaal is, kan lokaal blijven. Uit de analyse van verhuisbewegingen (Bijlage 3) blijkt dat verhuizingen verreweg het meest voorkomen binnen de eigen gemeentegrenzen.

We bouwen samen aan de kwaliteit van wonen in de Achterhoek. Alleen over de thema's die van invloed zijn op de kwaliteit van de regionale woningmarkt maken we afspraken met elkaar.

Thema's van de regionale woonvisie

- De kwalitatieve kenmerken van de woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma
- De kwantitatieve omvang van de woningvoorraad
- Wonen en zorg
- Kwaliteit van de bestaande voorraad
- Energie en klimaat

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat over de ambitie van de regio Achterhoek.

In hoofdstuk 3 wordt de ambitie uitgewerkt naar opgaven op de vijf thema's. Daarin wordt steeds aangegeven welke afspraken in KWP3 zijn gemaakt en vastgesteld door de gemeenteraden en welke afspraken en maatregelen nieuw zijn.

Hoofdstuk 4 gaat in op hoe we de opgaven gaan realiseren: een actieprogramma en afspraken over de samenwerking.

Als er in deze woonvisie wordt gesproken over 'we', wordt bedoeld op de zeven gemeenten.

2 De ambitie van de regio Achterhoek

- **Iedereen die wil, kan zijn woonwens in de Achterhoek waarmaken.** Het ontbreken van de juiste woning mag nooit een reden zijn om te vertrekken uit de regio of om er niet te komen wonen. Voor iedere doelgroep is er iets te kiezen. Jong en oud wonen comfortabel in de Achterhoek.
- **De Achterhoek is onderscheidend in kwaliteit.** Met een goede kwaliteit van woningen en woonomgeving en ruime keuzemogelijkheden binden we huishoudens aan de Achterhoek en trekken we woningzoekenden aan naar de regio. Kwaliteit bereiken we door goede nieuwbouwplannen te realiseren en waar nodig aanpassingen te doen in de bestaande voorraad en de woonomgeving. Deze kwaliteitsverbetering kan bijvoorbeeld zitten in verdunning van de woningvoorraad (meer ruimte), in energiemaatregelen (meer comfort, minder kosten) of in aanpassing van de woningen of de woonomgeving (beter geschikt). In ieder geval dragen ze bij aan het onderscheid in kwaliteit met andere woongebieden.
- **Het aantal woningen past bij de kwantitatieve woningvraag.** Het bouwvolume op regioniveau bepalen we op basis van bevolkingsprognoses. Daarbij gaan we uit van het wegwerken van het theoretisch woningtekort.
De corporaties hebben de opvatting dat een klein theoretisch woningtekort wenselijk is; een lichte spanning op de woningmarkt komt het functioneren ten goede.
- **Ontspanning op de woningmarkt: kansen benutten, risico's beperken.** De komende jaren zal er sprake zijn van meer ontspanning op de woningmarkt. Dit zorgt voor ruimere keuzemogelijkheden voor woningzoekenden. Gelijktijdig willen we niet dat de ontspanning op de woningmarkt doorschiet en leidt tot ongewenste leegstand en waardedaling. We blijven de ontwikkeling van de bevolking en de woningmarkt goed volgen. Als blijkt dat de ontwikkeling van de bevolking anders uitvalt dan de prognoses van dit moment voorspellen, wordt het bouwprogramma bijgesteld. We vinden het onverantwoord om vooraf te sturen op een bouwprogramma dat uitgaat van meer dan de voorspelde groei. Daarom stellen we onze plannen nu fors bij naar beneden. Resultaat van dit uitgangspunt is dat het aantal woningen in de Achterhoek in 2020 past bij de omvang van de bevolking en dat duidelijk wordt hoe de krimp van het aantal huishoudens in de periode na 2020 opgevangen gaat worden. Er is geen sprake van ongewenste leegstand, maar ook niet van een tekort. Daar waar sprake is van een overschot, betreft het woningen of locaties die vernieuwd moeten worden. We blijven continu werken aan vernieuwing binnen de woningvoorraad om aan te sluiten bij de ontwikkelingen in de woonbehoefte.

2.1 De kracht van de Achterhoek

De Achterhoek is ... *Natuurlijk, Eigenzinnig, Authentiek, Kleinschalig en Dynamisch!*

En dat uit zich bijvoorbeeld in saamhorigheid, loyaliteit en 'noaberschap'. De Achterhoek is een prachtig gebied waar mensen met veel plezier wonen, recreëren en werken. Er is veel natuur en ruimte aanwezig. In de grotere kernen zijn alle voorzieningen aanwezig om prettig te kunnen wonen. Deze kracht willen we behouden en uitdragen naar buiten.

Sterke punten op het gebied van wonen zijn met name¹:

- De grote aandacht voor leefbaarheid, duurzaamheid en levensloopbestendig wonen.
- Goede prestaties op het gebied van betaalbaar wonen voor starters en lagere inkomensgroepen.
- Een gunstige lening voor starters op de woningmarkt (in een deel van de gemeenten).
- Een aantrekkelijk landschap en omgeving met een parkachtig karakter en hoge natuurlijkheid.
- Een veilige en kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.
- Ruimte voor vernieuwende concepten zoals particulier opdrachtgeverschap, bouwen in het buitengebied en nieuwe landgoederen.
- Een rijk verenigingsleven.
- Tevreden inwoners.

Iedere gemeente heeft daarbij zijn eigen kracht en identiteit.

Natuurlijk zijn er ook zaken die aandacht vragen en bedreigingen voor de toekomst zijn. We denken dan aan het verkleinen van het aantal voorzieningen en werkgelegenheid en aantasting van de groene ruimte door uitbreiding in het buitengebied.

2.2 Woonbeleid volgend op regionale visie

In deze woonvisie ligt de focus op het beleidsterrein wonen. Dit staat echter niet op zichzelf, maar heeft raakvlakken met diverse andere beleidsterreinen zoals economie, infrastructuur, welzijn, zorg en onderwijs. Wonen is niet leidend maar volgend op de woonbehoefte die mede wordt bepaald door diverse ontwikkelingen. Bijvoorbeeld als de economie aantrekt als gevolg van een betere bereikbaarheid (infrastructuur), heeft dit mogelijk een grotere woningvraag tot gevolg. Hetzelfde geldt bij vestiging of uitbreiding van hoger onderwijs.

Een vitale woningmarkt zorgt voor een vitale Achterhoek. Andersom zorgt een vitale Achterhoek voor een blijvende vraag naar woningen en daarmee een vitale woningmarkt.

¹ Het Programmteam Regiomarketing van de Regio Achterhoek heeft in 2009 gewerkt aan een campagne voor regiobranding. Daartoe is een analyse uitgevoerd van sterke en zwakke kanten van het wonen en werken in de Achterhoek en zijn kernwaarden benoemd. We putten hier uit de rapportage "SWOT Achterhoek, eindrapportage, Grontmij Marktplan d.d. oktober 2009".

Een duidelijke visie op de toekomstige ontwikkeling van de Achterhoek heeft invloed op het woonbeleid. Vanuit het Sociaal Economisch Overleg voor de Achterhoek (SEO) wordt gewerkt aan een visie op de Achterhoek in 2020 onder de naam "Achterhoek 2020" en aan de regionaal economische structuurvisie. Ook de regiobranding 'ECHT Achterhoek' is een initiatief vanuit het SEO.

De uitkomst van de regionaal economische structuurvisie kan van invloed zijn op de keuzes in de regionale woonvisie. We wachten echter niet af. We stellen de woonvisie nu vast en gaan later met elkaar in gesprek over eventuele bijstellingen als gevolg van een vastgestelde structuurvisie.

2.3 Een andere manier van denken is nodig

De grootste opgave waar we voor staan, is het realiseren van een omslag in het denken: van decennia van groei van de bevolking naar stabilisatie en uiteindelijk krimp. De gemeenten, provincie en corporaties ervaren het bewerkstellingen van deze omslag als een politieke en bestuurlijke verantwoordelijkheid. Hierover is veel uitgewisseld in het proces om te komen tot deze regionale woonvisie.

We delen de volgende inzichten:

- Bewustwording - bestuurlijk en bij de bewoners - is de eerste opgave.
- De huidige economische crisis leert ons veel. Onder andere dat het ongelooflijk veel uitmaakt waar een woning staat.
- Balans op de woningmarkt is van groot belang. Goede monitoring is essentieel om deze te kunnen bewaken. We moeten de ontwikkelingen durven te volgen en consequenties durven verbinden aan de uitkomst.
- Het plegen van nieuwbouw is geen verdienmodel meer. Als de corporaties de opgave (onrendabele investeringen in nieuwbouw, transformatie en sloop) niet meer kunnen betalen, hebben gemeenten ook een probleem. We gaan samen de trap op en samen de trap af.
- Het gaat om majeure zaken. De financiële consequenties kunnen enorm zijn en we weten niet of partijen deze kunnen dragen. We moeten anticiperen in plaats van in een later stadium saneren.
- Denken in termen van maakbaarheid is 'oud denken'. Wij kunnen nu veel minder sturen dan we gewend zijn.
- Het is niet de vraag of we gaan krimpen, maar hoeveel en hoe snel dit zal gaan. Deze bewustwording moet bij alle gemeenteraden aanwezig zijn.
- De trein staat niet zomaar stil. Ingrijpen in bouwplanning heeft een grote vertraging tot gevolg. Dit maakt het lastig om grip te hebben op de woningmarkt.
- Regionale regie vraagt om lef en bestuurlijke kracht.

3 De opgave voor de regio Achterhoek

Gemeenten en corporaties werken samen met andere partijen, zoals ontwikkelaars en zorgorganisaties, aan de realisatie van de ambitie in deze woonvisie. Hierbij gaat het om opgaven op de genoemde thema's:

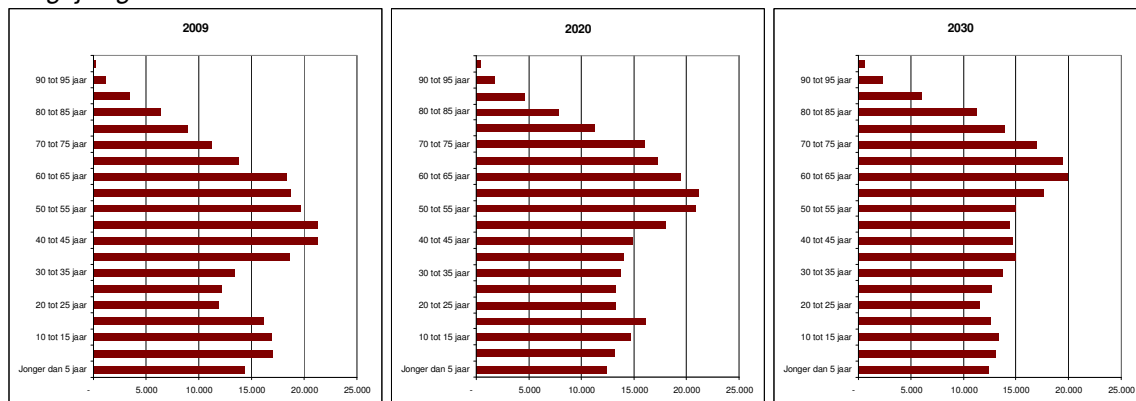
- De kwalitatieve kenmerken van de woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma.
- De kwantitatieve omvang van de woningvoorraad.
- Wonen en zorg.
- Kwaliteit van de bestaande voorraad.
- Energie en klimaat.

3.1 De kwalitatieve kenmerken van de woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma

Andere huishoudens, andere woonwensen

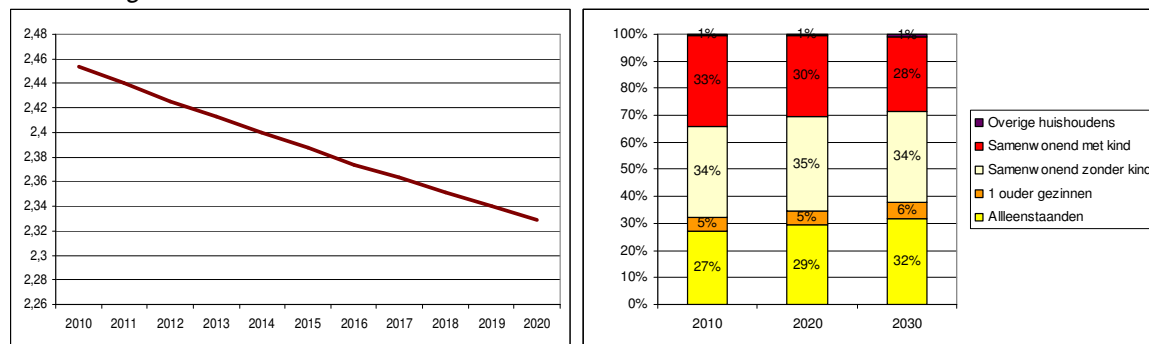
Huishoudens en inwoners veranderen niet alleen in aantal, ook in leeftijd en samenstelling. De twee belangrijkste trends zijn vergrijzing en verdunning. Met name vergrijzing geeft een kwalitatieve druk op de woningmarkt, omdat een deel van de oudere mensen door fysieke beperkingen veranderende woonwensen krijgt.

Vergrijzing



Figuur 2: Prognose ontwikkeling inwoners in de regio Achterhoek naar leeftijd. (Bron: Primos IPB 2007).

Verdunning



Figuur 3: Prognose verdunning: ontwikkeling gemiddelde grootte van een huishouden en ontwikkeling huishoudens naar samenstelling in de regio Achterhoek (Bron: Primos IPB 2009).

Vraag en aanbod van woningen op elkaar afstemmen

Ons ideaal is dat we de woningvoorraad maximaal afstemmen op de lokale vraag van de woningzoekenden, door vraag en aanbod met elkaar te vergelijken. De gewenste differentiatie van het nieuwbouwprogramma zal per gemeente verschillen. Er is op dit moment geen eenduidige bron beschikbaar die de verschillen per gemeente inzichtelijk maakt. Hieraan gaan we werken.

Op regionaal niveau beschikken we over het provinciaal referentiekader uit het KWP3 (zie Bijlage 5). Daarnaast hebben de corporaties een regionale veranderopgave bepaald voor de huursector (zie Bijlage 6).

90% van de woningen van 2020 staat er al

Er staan begin 2010 zo'n 108.000 woningen in de Achterhoek. Dit aantal gaat groeien tot een uiteindelijke piek in 2025 van ruim 114.000 woningen en daarnaast wordt vervangende nieuwbouw gepleegd. Duidelijk is dat circa 90% van de huishoudens dat in 2020 in de Achterhoek woont, dit zal doen in een woning die er anno 2010 al staat.

Uit de lokale woonvisies hebben we geconstateerd dat de vraagdruk en de ontspanning per woningtype in de afzonderlijke gemeenten veel overeenkomsten vertonen. Op regioniveau kunnen we zeggen dat de grootste tekorten zitten in de seniorenwoningen (huur) en vrijstaande woningen (koop) en dat er tegelijkertijd ruimte zit in de eengezinshuurwoningen om aan deze vraag te kunnen voldoen.

Sturen op differentiatie van de woningvoorraad

Sturen op differentiatie van de woningvoorraad kan slechts voor een beperkt deel door middel van nieuwbouw. Het grootste deel van de woningvoorraad staat er al en het accent ligt dan ook op sturing binnen de bestaande voorraad.

Sturing in de bestaande voorraad

In de bestaande voorraad kan worden gestuurd op differentiatie door de verkoop van huurwoningen (eventueel via Koopgarant, waardoor de woningen in de goedkope koopsector kunnen vallen), door het aanpassen van woningen en door herstructurering.

Ook hiervoor geldt echter dat een eenduidig beeld van de veranderopgave noodzakelijk is om afspraken te maken met elkaar en met de woningcorporaties.

Totaalvisie nieuwbouw en bestaande voorraad

De nieuwbouwpoging wordt beïnvloed door hetgeen er in de bestaande voorraad wordt gedaan. Het aantal huurwoningen dat gebouwd moet worden, is bijvoorbeeld afhankelijk van de verkoop van bestaande huurwoningen. Het is belangrijk om een totaalvisie te hebben. We kunnen namelijk niet volstaan met alleen een nieuwbouwprogramma.

Sturing in de nieuwbouw: zoveel mogelijk multifunctioneel

Naar de toekomst toe bestaat de wens nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk multifunctioneel te maken. Dat betekent geen specifieke starters- of seniorenwoningen, maar woningen die voor alle huishoudens geschikt of makkelijk geschikt te maken zijn. Hiermee creëer je duurzame waarde. Mogelijk ontstaat daardoor wel een dilemma tussen kwaliteit (lange termijn) en betaalbaarheid (korte termijn). In het land zien we vele voorbeelden waarin multifunctionaliteit bereikt wordt met CPO-projecten. Uit deze projecten blijkt dat starters op de koopmarkt zelf heel goed weten hoe ze multifunctioneel en betaalbaar moeten bouwen. Bijvoorbeeld door een brede beukmaat neer te zetten en de mogelijkheid voor een aanbouw in het ontwerp mee te nemen. In de Achterhoek heerst overigens een sterke traditie van zelfbouw. Dit maakt de verwachtingen voor collectieve zelfbouw sceptisch, CPO kan namelijk ook worden ingezet bijvoorbeeld bij 2-onder-1 kap woningen. Voorbeelden van lopende succesvolle CPO-projecten zijn te vinden in Zevenaar, Braamt en Babberich.

Kwaliteit van locaties

Kwaliteit gaat verder dan de differentiatie van de woningvoorraad. Ook locaties zijn van groot belang. Wonen in het buitengebied heeft een andere kwaliteit dan wonen in het centrum van een grote of kleine kern. Dit heeft te maken met aanwezigheid van voorzieningen, bereikbaarheid en woonmilieu. Nu er fors wordt ingegrepen in de nieuwbouwplannen, wordt dit aspect meegewogen in de prioritering van plannen. Het is belangrijk dat de plannen, die het meest bijdragen aan het versterken van de woonkwaliteit in de Achterhoek, uitgevoerd worden. Het bepalen van de beste locaties is maatwerk dat door de gemeenten zelf wordt gedaan.

Daarbij denken we ook in arrangementen die verder gaan dan alleen wonen: kunnen we jongeren zowel wonen, werk als vrijetijdsbesteding bieden?

Sterke kernen

Het toevoegen van woningen bij sterke kernen versterkt de structuur van de regio. We weten dat een vitaal platteland cruciaal is voor een sterke stad. Centrumplannen van de grotere kernen dragen bij aan vitale kernen, hetgeen kwaliteit toevoegt aan de regio. Deze plannen krijgen prioriteit.

Beperking grootschalige uitbreiding

Uitbreiding in het buitengebied en de kleine kernen willen we in beperkte mate en altijd via heel gericht maatwerk realiseren. Bij een situatie van krimp past 'chirurgisch ingrijpen' in de woningmarkt. Groot-schalige uitbreidingsplannen passen niet in deze situatie. Het streekplan Gelderland gaat uit van minimaal 60% inbreiding. Wij leggen de ambitie echter hoger: 25% van de huidige nieuwbouwplannen zijn gelegen in uitbreidingslocaties (Bijlage 7) en dit aandeel brengen we verder naar beneden.

Afspraken uit KWP3

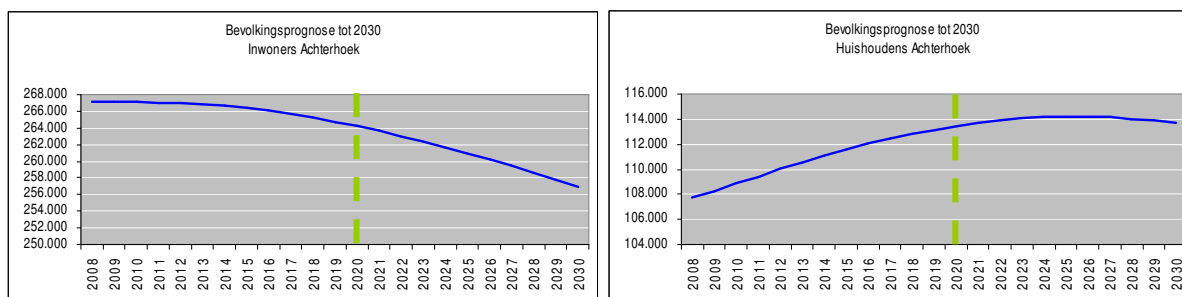
- De kwalitatieve opgave in het nieuwbouwprogramma is conform het referentiekader.
- De gemeenten en woningcorporaties ontplooiën daar waar mogelijk initiatieven op het gebied van CPO.

Maatregelen

- De regionale kwalitatieve woningbehoefte wordt nauwkeurig in beeld gebracht door aanvullend onderzoek hiernaar te doen. Dit onderzoek brengt de regionale opgave en lokale verschillen in beeld. Het wordt regionaal in eigen beheer uitgevoerd. Om vergelijking mogelijk te maken, sluit het onderzoek zoveel mogelijk aan bij het landelijke WoON. Dit betreft bijvoorbeeld het moment van onderzoek en de gehanteerde definities.
- Voor zover mogelijk worden de lokale woningbouwprogramma's hierop aangepast.
- De ACO-corporaties stellen een gezamenlijk, regionaal strategisch voorraadbeleid op, waarin wordt bepaald welk deel van de veranderopgave in de bestaande voorraad kan worden gerealiseerd.
- Er worden geen nieuwe initiatieven voor uitbreidingslocaties opgestart.

3.2 Kwantitatieve omvang van de woningvoorraad

De groei van de bevolking is aan het afnemen, in heel Nederland en ook in de Achterhoek. Waar in Zuid-Limburg, delen van Zeeland en Oost-Groningen al daadwerkelijk krimp van huishoudens plaatsvindt, is de voorspelling dat dit over 10 tot 15 jaar het geval zal zijn in de Achterhoek. Wij hebben dus de kans om hier tijdig op in te spelen.



Figuur 4: prognose ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens in de Achterhoek tot 2030. (Bron: Primos IPB 2007).

Anticiperen en bouwen aan kwaliteit

We anticiperen op de voorspellingen van een dalende omvang van inwoners en huishoudens en tegelijk bouwen we samen aan een sterke regio Achterhoek. Met de unieke kwaliteit van wonen in de Achterhoek maken we het aantrekkelijk voor huishoudens om in de regio gevestigd te blijven en voor woningzoekenden van buiten de regio om zich in de Achterhoek te vestigen.

De toekomst is onzeker. Er zijn bevolkingsprognoses beschikbaar die de trend aangeven. We zijn ons ervan bewust dat een prognose geen zekerheden geeft, maar ook dat de trend duidelijk is: de groei neemt geleidelijk aan af en uiteindelijk krijgen we te maken met een daling van het aantal huishoudens en een sterk dalend inwoneraantal. Prognosemodellen worden de afgelopen jaren structureel naar beneden bijgesteld.

Volgens prognoses groeit het aantal huishoudens in de Achterhoek tussen 2010 en 2020 met 3,5% tot 4,5% door autonome ontwikkeling. Het aantal inwoners zal in deze periode met 1% tot 2,5% procent afnemen².

Na 2020 zet deze trend zich versterkt door. Rond 2025 ligt de piek van het aantal huishoudens in de Achterhoek. Daarna neemt het aantal af en daarmee ook de woningbehoefte. Woningen toevoegen aan de voorraad is dan niet meer nodig. Sterker nog, de regio heeft dan te maken met een opgave om de woningvoorraad in omvang te laten afnemen: een verdunningsopgave. Nieuwbouw zal op dat moment alleen nog plaatsvinden ter vervanging van sloop. Het is van groot belang dat er nu al wordt nagedacht over de krimp van het aantal huishoudens na 2025.

KWP: van aanjagen naar afremmen

Het KWP3, dat eind 2009 is vastgesteld door de afzonderlijke gemeenteraden, gaat uit van een benodigde toevoeging van 5.900 woningen. In het KWP2, dat tot eind 2009 vigerend beleid was, was het uitgangspunt om 10.000 woningen toe te voegen (periode 2005-2014). De Provincie Gelderland en het Rijk hebben de afgelopen jaren de woningbouw in de Achterhoek aangejaagd. Mede als gevolg daarvan, maar ook door gemeentelijke ambities, kennen de gemeenten begin 2010 gezamenlijk een plancapaciteit van ruim 14.000 woningen die voor een groot deel al vastligt in afspraken en bestemmingsplannen (zie Bijlage 6). 40% bestaat uit harde plannen.

ACO-visie: sturen op lichte spanning

De Achterhoekse corporaties gaan in hun gezamenlijke visie uit van een toevoegingopgave voor de regio Achterhoek van 4.800 woningen³. Deze opgave gaat uit van het in stand houden van een klein woningtekort van circa 1,5%. Een belangrijk argument hiervoor is waardebehoud van woningen in zowel de huur- als koopsector. Het toevoegen van meer nieuwe woningen dan benodigd zal zorgen voor een waardedaling, die zich concentreert in het goedkope segment.

Eigenaren van woningen zijn dan moeilijker in staat om hun huis te verkopen en in veel gevallen blijft een restschuld over. Met name voor huishoudens met lagere inkomens is dit een groot probleem.

Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB)

² Bron: Primos IPB 2007, Primos IPB 2009, en Pearl bevolkingsprognose.

³ Dit aantal is gebaseerd op de periode 2008-2020 en voor de Achterhoek inclusief Montferland.

Als gevolg van schaalvergroting in de landbouw stopt de komende jaren 30% tot 40% van de agrarische bedrijven in de regio. Dit betekent dat er een fors aantal locaties met agrarische bebouwing vrijkomt. Het VAB-beleid⁴ zorgt als gevolg hiervan voor een grote en moeilijk beheersbare toename van het aantal zelfstandige woningen. Tegelijkertijd zorgt het voor een unieke kwaliteit van wonen. Vanwege kwantitatieve redenen nemen we dit beleid opnieuw regionaal in overweging, waarbij een andere invulling dan wonen, bijvoorbeeld economie of recreatie, wordt meegenomen. Tot die tijd is het aan de gemeenten zelf om het lokale VAB-beleid te monitoren. Zo heeft Aalten dit beleid in het voorjaar van 2010 al stopgezet.

Bouwplannen overschrijden de behoefte fors

De netto plancapaciteit bedroeg in april 2010 ruim 14.000 woningen. Het is duidelijk dat het aantal geplande nieuwbouwwoningen de toekomstige vraag overstijgt. De eerste en belangrijkste actie die gevraagd wordt is het aanbod van nieuwbouwwoningen aan laten sluiten op de marktvrage, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit betekent dat de plancapaciteit fors naar beneden wordt bijgesteld. Daarbij is het uitgangspunt dat de beste kwaliteit behouden blijft.

Verdeling nieuwbouw over gemeenten

In de periode 2010-2020 worden er netto 5.900 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad in de Achterhoek. Deze toevoeging wordt verdeeld over de gemeenten volgens tabel 1.

	Toevoegingsopgave 2010-2020
Aalten	835
Berkelland	635
Bronckhorst	385
Doetinchem	2.185
Oost Gelre	685
Oude IJsselstreek	685
Winterswijk	685
<i>Minus sloop Oosseld (Doetinchem)</i>	<i>- 195</i>
Totaal	5.900

Tabel 1 Toevoegingsopgave 2010-2020.

⁴ In het beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) wordt geregeld onder welke voorwaarden er woningen kunnen worden gerealiseerd op deze locaties.

Het leidende principe is dat de verdeling moet bijdragen aan een sterke regio Achterhoek. Doetinchem is absoluut de centrumstad van de regio. Hier zijn voorzieningen met een regionale functie aanwezig en dit willen we zo houden. Dat uitgangspunt is vastgelegd in het Streekplan Gelderland.

Belang van monitoring

Een optimale verdeling doet zoveel mogelijk recht aan de wens van de woningzoekenden. Voorspelde natuurlijke aanwas weegt mee. Daarnaast wordt het programma jaarlijks gemonitord en tweejaarlijks bijgesteld. Wanneer blijkt dat er verschil ontstaat in vraagdruk tussen de gemeenten, wordt de geplande toevoeging bijgesteld. We monitoren dit op basis van indicatoren voor ontspanning op de woningmarkt, zoals de WOZ-waarde, mutatiegraad, leegstand, verhuisstromen en verkooptijden. Daarnaast zal de monitoring ook gegevens moeten bevatten over de kwaliteit: prijs, type, doelgroep. Ook een periodiek woonwensenonderzoek vormt de onderbouwing voor bijstelling van het woningbouwprogramma.

De nieuwste prognoses voorspellen dat een kleinere groei dan 5.900 nodig is. De realiteit daarvan zal ook blijken uit een goede monitor.

Belang van openheid en vertrouwen

Essentieel voor deze afspraak is volledige openheid van zaken. Vertrouwen is de basis. Dat wil zeggen dat partijen actueel inzicht hebben in:

- Plancapaciteit per gemeente, naar fase.
- Cijfers over plancapaciteit die worden aangeleverd aan de Provincie.
- Realisatie nieuwbouw.
- Realisatie onttrekking.

Financiële consequenties

Als gevolg van exploitatieverliezen zijn de financiële consequenties van het naar beneden bijstellen van de plancapaciteit enorm. We weten dat deze 'pijn' hoe dan ook op ons afkomt. Als we de plannen niet naar beneden bijstellen, heeft dit een grotere sloop- en herstructureringsopgave tot gevolg om de gevolgen van leegstand op te vangen.

In paragraaf 4.3 wordt verder ingegaan op de financiële consequenties.

Afspraken uit KWP3

- In de periode 2010 tot 2020 worden 5.900 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad in de Achterhoek. Als gevolg van onttrekkingen aan de woningvoorraad ligt de benodigde nieuwbouwproductie hoger. Het betreft een netto uitbreiding van 5.900 woningen.
- Gemeenten hebben de regierol bij het opstellen van de regionale verdeling van deze 5.900 woningen.

Maatregelen

- Iedere gemeente zorgt ervoor dat de plancapaciteit en planningslijsten worden verminderd tot een omvang die past bij de gewenste uitbreiding. Met elkaar is gedeeld wat de mogelijkheden hiervoor zijn en welke knelpunten dit oplevert. Het is essentieel dat alle gemeenten de beweging naar minder gelijktijdig en fors inzetten. We beseffen dat wanneer de plancapaciteit niet wordt teruggebracht, de partijen verantwoordelijk zijn voor de negatieve gevolgen op de woningmarkt en daarop bestuurlijk worden aangesproken.
- Er worden geen nieuwe principeverzoeken voor woningbouwontwikkeling in behandeling genomen, die leiden tot extra woningen. Uitzonderingen zijn beargumenteerd mogelijk.
- Er worden geen exploitaties overgenomen van ontwikkelaars. Uitzonderingen zijn alleen beargumenteerd mogelijk.
- Het VAB-beleid wordt regionaal opnieuw overwogen, omdat dit een groot en moeilijk beheersbaar beslag legt op de uitbreidingsmogelijkheden, maar wel kwaliteit kan toevoegen aan de regio.
- Jaarlijks wordt aan elkaar verantwoording afgelegd over opgeleverde nieuwbouw, onttrekkingen aan de woningvoorraad en de omvang en samenstelling van de planningslijsten. Dit gebeurt in de Monitor Wonen Achterhoek.
- Daarnaast monitoren we regionaal diverse aspecten van de woningmarkt die indicator zijn voor krapte danwel ontspanning op de woningmarkt. Zie hiervoor ook paragraaf 4.4.
- Op basis van de resultaten van de monitor wordt besloten of het bouwprogramma in kwantitatieve zin bijgesteld moet worden.

3.3 Wonen en zorg

Grotere vraag naar seniorenwoningen

Woningmarktonderzoek toont aan dat de vraag naar seniorenhuisvesting en woonvormen met zorg groot is en in de toekomst toeneemt, simpelweg omdat het aantal huishoudens van senioren toeneemt. Momenteel is 17% van de inwoners van de Achterhoek 65 jaar of ouder. Dit zal stijgen tot 23,6% in 2020 en 29,5% in 2030⁵.

De vraag naar geschikte woningen bedraagt in 2020 6.359⁶. Deze opgave bestaat uit het huidige tekort en een groei als gevolg van bevolkingsontwikkeling (+2.624 woningen) en extramuralisatie (+1.017 woningen).

⁵ Bron: Bevolkingsprognose Gelderland 2010, Provincie Gelderland.

⁶ Bron: Woningmarktverkenning 2008, ABF Research. Het tekort is berekend met peildatum 2006. Onder geschikte woningen wordt verzorgd wonen en overige geschikte woningen verstaan. Zie Bijlage 4 voor de tabel.

Kiezers, blijvers en moeters

Binnen de groep senioren maken we onderscheid tussen kiezers, blijvers en moeters⁷. *Kiezers* zijn senioren die bewust de keuze maken om – nu het nog kan – naar een geschikte woning van hun keuze te verhuizen. *Blijvers* zijn senioren die zo lang mogelijk thuis blijven wonen. *Moeters* worden op een gegeven moment gedwongen te verhuizen doordat de lichamelijke of geestelijke situatie het niet langer toelaat om thuis te blijven wonen. We weten dat de groep *blijvers* het grootst is. Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en bij voorkeur in hun eigen woonomgeving blijven.

Zo lang mogelijk thuis blijven wonen: opgave in de bestaande voorraad

Het beleid dat we voeren gaat uit van het maximaal faciliteren van de wens om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen, ook in de kleinere kernen. Daarnaast weten we dat een klein deel van de *blijvers* toch een *moeter* zal worden. Ook voor deze groep moet geschikte huisvesting te vinden te zijn.

Het toekomstige tekort aan seniorenhuisvesting gaan we in principe oplossen door aanpassingen van de bestaande voorraad. Alleen voor de behoefte die niet in de bestaande voorraad gerealiseerd kan worden, wordt nieuwbouw gepleegd.

Oplossingen in de bestaande voorraad voor het huisvesten van mensen die in de toekomst zorg nodig hebben, kunnen deels gevonden worden in het bezit van de corporaties. Voor een groot deel betreft het echter het particuliere bezit. Instrumenten die kunnen worden ingezet, zijn het opplussen van woningen, het realiseren van zorgsteunpunten en/of woonservicezones, thuishetchnologie en compleet wonen⁸.

Mogelijkheden in bestaande eengezinswoningen

In de Achterhoek is circa 90% van de woningen een eengezinswoning. In de zeven gemeenten is door middel van de Doorzonscan in beeld gebracht welk deel van de eengezinswoningen potentieel geschikt is voor mensen met een functiebeperking en een toenemende zorgvraag. Hieruit blijkt dat bijna de helft van de eengezinswoningen voldoet aan de gestelde criteria. Dit betekent niet altijd dat de woningen geschikt te maken zijn voor rolstoelgebruikers, maar wel voor bewoners die minder mobiel zijn en die mogelijk hulpverlening in slaapkamer of badkamer nodig hebben. Slechts een klein deel van de oudere huishoudens zal immers uiteindelijk afhankelijk worden van een rolstoel. Het is dus niet nodig om alle seniorenhuisvesting daarop aan te passen.

Voor seniorenhuishoudens die hun koopwoning willen inruilen om naar een huurwoning te trekken, moeten voldoende duurdere huurwoningen beschikbaar zijn, zodat de druk op de sociale en betaalbare voorraad niet te groot wordt.

Afspraken uit KWP3

- Er worden 4.700 nultredenwoningen toegevoegd in bestaande bouw en nieuwbouw.

⁷ Bron: “Wat willen senioren?”, Erik van Ophoven, Vivare, november 2005.

⁸ Het concept ‘Compleet Wonen’ heeft als centrale doel: “*het langer thuis laten wonen van senioren*”. Hiertoe worden woon-, welzijns-, dienstverlenings- en zorgcomponenten en thuishetchnologie gecombineerd in bestaande woningen. De vraag van de klant staat hierbij centraal. De Woonplaats heeft inmiddels goede ervaringen met de toepassing van dit concept.

- Er worden stimulerende acties naar eigenaar-bewoners geïnitieerd voor het bevorderen van het opplussen van de eigen woning. Dit wordt in 2011 geëvalueerd.
- ProWonen, Sité Woondiensten en de gemeente Bronckhorst voeren een pilot uit waarbij wordt nagegaan in hoeverre de bestaande huurwoningvoorraad geschikt kan worden gemaakt voor ouderen. De Provincie ondersteunt de pilot inhoudelijk en financieel.
- Uiterlijk 2010 is per gemeente en corporatie de mogelijkheden voor het aanpassen van de bestaande voorraad onderzocht met als resultaat een realistische planning.
- In het kader van wonen, welzijn en zorg zal de ontmoeting tussen sociaal en fysiek worden gestimuleerd. Hierbij wordt aangesloten op het provinciale programma Thuisgeven in Gelderland.

Maatregelen

- 80% van de nieuwbouw in iedere gemeente bestaat uit nulredenwoningen.
- 5% van de totale woningvoorraad in iedere gemeente wordt opgeplust in de periode 2010-2020. Dit zijn voor de Achterhoek totaal ongeveer 5.400 woningen. Dit kan zowel in de particuliere sector als in de sociale huur zijn.
- Er wordt een regionaal (mogelijk digitaal) informatiepunt ingericht van waaruit voorlichting wordt geïnitieerd en particuliere initiatieven gestimuleerd.
- Er wordt ruimte voor mantelzorg gecreëerd in nieuwbouw en bestaande bouw, bijvoorbeeld door te experimenteren met kangoeroewoningen.
- Er loopt een pilot over thuishetchnologie in een kleine kern zonder voorzieningen, door de gemeente Oude IJsselstreek, Wonion en de Provincie. De resultaten worden gedeeld met alle partijen en op basis hiervan worden aanvullende afspraken gemaakt.
- Ervaringen over het inrichten van woonservicegebieden worden met elkaar gedeeld, zodat partijen van elkaar kunnen leren.

3.4 Kwaliteit van de bestaande voorraad

Kwaliteit van wonen is een kernwaarde in de Achterhoek die we willen behouden en versterken. De mogelijkheden hiervoor met nieuwbouw zijn beperkt. Deze opgave ligt dan ook met name in de bestaande voorraad. De kwaliteit wordt bepaald door het aanbod van woningen (is er voor iedere woningzoekende een passende woning te vinden?), door de technische kwaliteit van de woningen en door de fysieke en sociale woonomgeving.

Leefbaarheid en voorzieningen

Met het begrip leefbaarheid wordt aangegeven hoe aantrekkelijk of geschikt een gebied is om er te wonen. Het gaat eigenlijk om prettig wonen. In landelijke regio's is het aanbod aan voorzieningen (zoals scholen, openbaar vervoer, winkels, zorg, sport en horeca) een belangrijk aspect van prettig wonen. Sociale problematiek of verloederde woningen komen maar zeer sporadisch voor in de Achterhoek. Toch is het niet zo dat de leefbaarheid volledig wordt bepaald door de aanwezigheid van voorzieningen. Sterker nog, soms vindt men de plekken zonder voorzieningen het prettigst om te wonen. In kleine kernen wordt het prettig wonen bijvoorbeeld sterk bepaald door noaberschap en de aanwezigheid van een buurtvereniging. Het hebben van een netwerk is belangrijk. We kennen immers de mogelijkheden om te zorgen dat voorzieningen zoals winkels en scholen bereikbaar zijn voor de inwoners van deze kernen.

Met nieuwbouw in kleine kernen kunnen voorzieningen niet in stand gehouden worden, wetende dat de drempelwaarden (economisch draagvlak) om voorzieningen in stand te houden, stijgen.

Voorzieningen in grote kernen: een lokale en regionale functie

Er zijn in de Achterhoek 21 grotere kernen: Aalten, Borculo, Dinxperlo, Doetinchem, Eibergen, Gaanderen, Gendringen, Groenlo, Hengelo, Lichtenvoorde, Neede, Ruurlo, Silvolde, Steenderen, Terborg, Uift, Varsseveld, Vorden, Wehl, Winterswijk en Zelhem. Deze kernen hebben een lokale centrumfunctie. Het netwerk van deze kernen maakt dat de regio een sterke positie heeft.

Regionale voorzieningen, zoals een ziekenhuis, theater, middelbaar en hoger onderwijs, vinden we met name in Doetinchem en Winterswijk. Doetinchem heeft daarnaast een regionale centrumfunctie. Hierdoor heeft zij een regionale opvangfunctie en daarmee samenhangend een grotere bouwopgave.

Tussen ontspanning en overschot

Een meer ontspannen woningmarkt biedt keuzemogelijkheden voor woningzoekenden. Teveel ontspanning resulteert echter uiteindelijk in een overschot aan woningen, met ongewenste leegstand als gevolg. 1,5% tot 2% wordt als een normale frictieleegstand gezien. Wanneer deze gaat oplopen, is dat een signaal voor teveel ontspanning op de woningmarkt. Op dit moment is deze ontspanning in bepaalde categorieën op de woningmarkt voelbaar door oplopende frictieleegstand. De kans bestaat dat we in de toekomst op grotere schaal te maken krijgen met ongewenste leegstand doordat woningen niet meer te verhuren of te verkopen zijn. We zien dit gebeuren in andere gebieden in Nederland en willen hiervan leren. Wat doe je met de stukken van je bestaande voorraad waarvan je weet dat die het eerst uit de markt vallen?

De woningvoorraad is voor circa 24% in handen van de corporaties⁹ en voor 76% particulier bezit. De invloed op deze laatste – verreweg grootste – categorie is beperkt.

⁹ Bron: Visie ACO-corporaties 2009.

Ontspanning op de woningmarkt ontstaat niet gelijkmatig verdeeld over de regio. Uit andere regio's die te maken hebben met krimp leren we dat negatieve gevolgen van ontspanning zich concentreren in de minst aantrekkelijke woongebieden. Welke gebieden dit zijn, wordt bepaald door¹⁰:

- De wijk en bouwperiode: vroeg naoorlogse wijken zijn kwetsbaar.
- De bouwkundige staat van de woningen: vraaguitval treedt het eerst op bij woningen met een slechte bouwkundige staat.
- De locatie: een slechte bereikbaarheid betekent een verhoogd risico.
- De eigendomssituatie en de prijs: in de sociale huur en goedkope koop treden het eerste problemen op.

Op dit moment zijn enkele plekken in de Achterhoek aan te wijzen waar de eerste symptomen van ontspanning zich voordoen. Daarnaast zijn er ook wijken die ook bij een aanhoudende groei van de bevolking op termijn een aanpak nodig hebben.

We zien het als een regionale verantwoordelijkheid om de slechtste delen van de woningmarkt aan te pakken, omdat de uitstraling op de totale regio groot is. Het beeld van verlaten, vervallen woonwijken is immers van invloed op de hele regio. Een omslag in denken moet ook plaatsvinden in de ruimtelijke ordening. We zijn gewend deze te baseren op groei. Een krimpopgave vraagt een andere benadering.

Transitie van de woningvoorraad

Iedere woningmarkt kent een transitieopgave om de gemiddelde kwaliteit op peil te houden. Wanneer we uitgaan van een gemiddelde levensduur van een woning van 100 jaar, is de jaarlijkse sloopopgave 1% van de woningvoorraad. De kwaliteit en de voorraad van woningen verschillen echter per bouwperiode. De huidige transitieopgave ligt vooral in de naoorlogse wijken, woningen die gemiddeld 60 jaar oud zijn. De opgave en mogelijkheden voor transitie moeten nader bekeken en uitgewerkt worden. Belangrijk hierbij is om ook de financiële opgave in beeld te brengen. De huidige sloopplannen beslaan voornamelijk slechts circa 0,1% (jaarlijks) van de totale woningvoorraad in de Achterhoek.

Maatregelen

- We monitoren de vraaguitval nauwkeurig in de Monitor Wonen Achterhoek. Dit doen we op basis van WOZ-waarden, leegstandsgegevens, regionale woonruimteverdelingscijfers en, indien beschikbaar, verkoopcijfers.
- We gaan periodiek de woningbehoefte en de leefbaarheid monitoren door gericht onderzoek.
- Er wordt in Bronckhorst een pilot opgestart waarbij inzicht in het kwaliteitsniveau van het particuliere bezit in de bestaande voorraad wordt verkregen.
- De ACO-corporaties stellen regionaal strategisch voorraadbeleid op, waarin de kwaliteit van de bestaande voorraad een belangrijke positie inneemt.

3.5 Energie en klimaat

De Achterhoek is een groene regio. Daarbij past een hoge ambitie op het gebied van energie en klimaat. Vanuit de woonvisies en KWP3 blijkt dat het thema energie en klimaat bij iedereen op de agen-

¹⁰ Gebaseerd op ervaringen in Parkstad Limburg en de Eemsdelta. Bron: 'Regionale Krimp en Woningbouw, omgaan met een transitieopgave', planbureau voor de Leefomgeving, 2008.

da staat. Gemeenten zoeken hierin regionale afstemming. Ook willen we ons fors inspannen om de komende tien jaar een grote stap voorwaarts te maken wat betreft de duurzaamheid van de woningvoorraad. Enerzijds om een positieve bijdrage te leveren aan het klimaat, anderzijds om de woonlasten van inwoners te beperken en daarmee de kwaliteit van het wonen te vergroten.

Deze afstemmingsbehoefte betreft zowel nieuwbouwvoorschriften (zodat deze voor gemeenten gelijk zijn), een regionale subsidieregeling en kennisdeling.

De meeste winst in de bestaande voorraad

Het spreekt voor zich dat nieuwbouwwoningen moeten voldoen aan scherpe regels ten aanzien van de energetische kwaliteit. In de bestaande woningvoorraad is echter de meeste winst te halen wat betreft energie en klimaat (en daarmee ook in de woonlasten), omdat dit het grootste aandeel is, maar ook omdat er in oudere woningen met relatief goedkope maatregelen een grote winst in energiebesparing te halen is.

Voor wat betreft de bestaande voorraad ligt er voor de gemeenten al een gezamenlijke ambitie. De Achterhoekse gemeenten hebben een subsidieregeling opgesteld voor woningisolatie door particuliere woningeigenaren.

Ook de corporaties hebben een gezamenlijke regionale ambitie op het gebied van duurzaamheid. Momenteel wordt binnen het ACO geïnventariseerd welke mogelijkheden bestaan. Uitgangspunt hierbij is een positief rendement voor de huurder.

Daarnaast zien we ook lokale initiatieven. Zo heeft de gemeente Oude IJsselstreek met Wonion in 2009 (eenmalig) specifieke afspraken gemaakt. Van een structureel regionaal beleid is echter nog geen sprake.

Afspraken uit KWP3

- Gemeenten en woningcorporaties inventariseren – samen met de energieconsulent uit het Klimaatprogramma van de Provincie Gelderland – in hoeverre er regionaal gezamenlijk een doelstelling kan worden geformuleerd om de CO²-uitstoot en woonlasten te beperken. Deze ambitie wordt gerealiseerd door het aanbrengen van duurzame maatregelen in de woning, zowel in de koopsector als in de huursector en zowel in de nieuwbouw als in de bestaande bouw.
- De Woonplaats en Wonion starten een pilot met betrekking tot woonlasten.

Maatregelen

- De energetische kwaliteit van de bestaande huurwoningvoorraad wordt jaarlijks gemiddeld met 2% verbeterd, uit te drukken in het energielabel. Deze uitspraak wordt verder uitgewerkt naar methodiek en mogelijkheden om te monitoren.
- De gemeente Oude IJsselstreek en Wonion realiseren een energiezuinige wijk, die minstens 60% energiezuiniger wordt dan bestaande wijken.
- Er is een tijdelijke subsidieregeling voor woningisolatie door particuliere woningeigenaren.
- 10% van de huishoudens vertoont energiezuinig gedrag, in de vorm van het toepassen van energiebesparende maatregelen, de aanschaf van energiezuinige apparatuur en de inkoop van duurzame elektriciteit (te meten via een periodiek woonwensenonderzoek).
- Er wordt een regionaal (mogelijk digitaal) informatiepunt ingericht van waaruit voorlichting wordt geïnitieerd en particuliere initiatieven worden gestimuleerd.
- Oost Gelre heeft begin 2010 de Duurzaamheidslening van het SVn ingevoerd. Particuliere huiseigenaren kunnen op deze manier tegen een aantrekkelijke lening duurzame maatregelen treffen aan hun woning. De gemeente Aalten is bezig met het invoeren van de Duurzaamheidslening.

4 De daadkracht van de regio Achterhoek

4.1 Actieprogramma

Afspraak	Uitvoering in/vanaf	Uitvoering door
Kwalitatieve kenmerken van de woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma		
1. De kwalitatieve opgave in het nieuwbouwprogramma wordt voor zover mogelijk aangepast aan het referentiekader.	2010	Gemeenten Corporaties
2. De gemeenten en woningcorporaties ontplooiën daar waar mogelijk initiatieven op het gebied van CPO.	2010-2020	Gemeenten Corporaties
3. In beeld brengen regionale kwalitatieve woningbehoefte (woning en woonomgeving) door aanvullend onderzoek.	2011	Gemeenten Corporaties
4. De lokale woningbouwprogramma's worden voor zover mogelijk hierop aangepast.	2012	Gemeenten Corporaties
5. De corporaties stellen een gezamenlijke, regionale portefeuillestrategie op, waarin wordt bepaald welk deel van de veranderopgave in de bestaande huurwoningvoorraad kan worden gerealiseerd.	2011	corporaties
6. Er worden geen nieuwe initiatieven voor uitbreidingslocaties opgestart.	2010-2020	Gemeenten Corporaties
De kwantitatieve omvang van de woningvoorraad		
1. Iedere gemeente zorgt ervoor dat de plancapaciteit en planningslijsten worden verminderd tot een omvang die past bij de gewenste uitbreiding zoals opgenomen in tabel 1.	2010	Gemeenten
2. Er worden geen nieuwe principeverzoeken voor woningbouwontwikkeling in behandeling genomen, die leiden tot extra woningen (uitzonderingen zijn beargumenteerd mogelijk).	2010-2020	Gemeenten
3. Er worden geen exploitaties overgenomen van ontwikkelaars. Uitzonderingen zijn alleen beargumenteerd mogelijk.	2010-2020	Gemeenten
4. Het VAB-beleid wordt regionaal opnieuw overwogen.	2010	Gemeenten
5. Jaarlijks wordt aan elkaar verantwoording afgelegd over opgeleverde nieuwbouw, onttrekkingen aan de woningvoorraad en de omvang en samenstelling van de planningslijsten. Dit gebeurt in de monitor.	2010-2020	Gemeenten Corporaties
6. Daarnaast monitoren we regionaal diverse aspecten van de woningmarkt die indicator zijn voor krapte dan wel ontspanning op de woningmarkt.	1 ^e keer voor- jaar 2011	Zie paragraaf 4.2
7. Op basis van de resultaten van de monitor wordt besloten of het bouwprogramma in kwantitatieve zin bijgesteld moet worden – naar beneden dan wel naar boven.		
Wonen en zorg		

Afspraak	Uitvoering in/vanaf	Uitvoering door
8. Er worden 4.700 nulredenwoningen toegevoegd in bestaande bouw en nieuwbouw.	2010-2020	Gemeenten Corporaties
9. Initiëren stimulerende acties naar eigenaar-bewoners voor het bevorderen van het opplussen van de eigen woning. Dit wordt in 2011 geëvalueerd.	2010-2011	Gemeenten
10. Uitvoeren pilot waarbij wordt nagegaan in hoeverre de bestaande huurwoningvoorraad geschikt kan worden gemaakt voor ouderen. De provincie ondersteunt de pilot inhoudelijk en financieel.	2011	ProWonen, Sité Woondien- sten, Gemeente Bronckhorst
11. Onderzoeken mogelijkheden per gemeente en corporatie voor het aanpassen van de bestaande voorraad, met als resultaat een realistische planning.	2010	Gemeenten Corporaties
12. In het kader van wonen, welzijn en zorg zal de ontmoeting tussen sociaal en fysiek worden gestimuleerd. Hierbij wordt aangesloten op het provinciale programma Thuisgeven in Gelderland.	2011	Gemeenten Provincie
13. 80% van de nieuwbouw in iedere gemeente bestaat uit nulredenwoningen.	2010-2020	Gemeenten Corporaties
14. 5% van de woningvoorraad in iedere gemeente wordt opgeplust. Dit kan zowel in de particuliere sector als in de huur zijn.	2010-2020	Corporaties Gemeenten
15. Er wordt ruimte voor mantelzorg gecreëerd in nieuwbouw en bestaande bouw, bijvoorbeeld door te experimenteren met kangoeroewoningen.	2010-2020	Gemeenten
16. Opstarten pilot over thuishetchnologie in kleine kernen en op het platteland. De resultaten worden gedeeld met alle partijen en op basis hiervan worden aanvullende afspraken gemaakt.	2011	Oude IJssel- streek, Wonion, Provincie
17. Ervaringen over het inrichten van woonservicegebieden worden met elkaar gedeeld zodat partijen van elkaar kunnen leren.	2010-2020	Gemeenten Corporaties
Kwaliteit van de bestaande voorraad		
18. Monitoren vraaguitval in de Monitor Wonen Achterhoek.	2010-2020	Monitor
19. Opstarten pilot waarbij inzicht in het kwaliteitsniveau van particulier bezit in de bestaande voorraad wordt verkregen.	2011	Gemeente Bronckhorst
20. Opstellen regionale portefeuillestrategie.	2011	Corporaties
Energie en klimaat		
21. Starten van een pilot met betrekking tot woonlasten.	2011	De Woonplaats Wonion
22. De energetische kwaliteit van de bestaande huurwoningvoorraad wordt jaarlijks gemiddeld met 2% verbeterd, uit te drukken in het energielabel.	2010-2020	Corporaties
23. De gemeente Oude IJsselstreek en Wonion realiseren een energiezuinige wijk, die minstens 60% energiezuiniger wordt dan bestaande wijken.	2010	Oude IJssel- streek, Wonion

Afspraak	Uitvoering in/vanaf	Uitvoering door
24. Er is een subsidieregeling voor woningisolatie door particuliere woninggeenaren.	2010-2020	Gemeenten
25. 10% van de huishoudens vertoont energiezuinig gedrag, in de vorm van het toepassen van energiebesparende maatregelen, de aanschaf van energiezuinige apparatuur en de inkoop van duurzame elektriciteit (te meten via een periodiek woonwensenonderzoek).	2010-2020	n.v.t. (monitoren)
26. Er wordt een regionaal (mogelijk digitaal) informatiepunt ingericht van waaruit voorlichting wordt geïnitieerd en particuliere initiatieven worden gestimuleerd.	2012	Gemeenten

4.2 Van lokale naar regionale sturing

We kennen tot nu toe de gemeentelijke woonvisies, de prestatieafspraken op gemeentelijk niveau met de corporaties en we kennen de gemeentelijke faciliterende en toezichhoudende rol. We zijn gewend op gemeentelijk niveau te sturen en te organiseren. We stemmen af op regionaal niveau, maar iedere gemeente is zelf verantwoordelijk en aanspreekbaar voor het publiek. Wonen maakt geen deel uit van de taken van één van de vier programmeams in de regio Achterhoek voor 2008-2011.

Met het ondertekenen van deze eerste regionale woonvisie spreken alle partijen af zich te houden aan de afspraken. Een bijzondere afspraak moet worden gemaakt over de regionale samenwerking en sturing. Regionale sturing op kwaliteit en kwantiteit van het wonen is essentieel. Het draait daarbij om monitoren en bijsturen, maar ook om kennisdeling en leren van elkaar.

Welke taken vragen om een regionale aanpak?

De regionale taken en afspraken vragen een structurele capaciteit. De belangrijkste taken die nu zijn voorzien in het concept regionale woonvisie, zijn:

- Beheer en uitvoering Monitor Wonen Achterhoek:
 - Uitzetten informatievraag.
 - Controle op aanleveren en verzamelen gegevens.
 - Periodieke rapportage en maatwerkanalyse op verzoek van partijen.
- Coördinatie regionaal woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek.
- Coördinatie periodiek overleg, bestuurlijk en ambtelijk. Dit is inhoudelijke en procedurele coördinatie. Dus ook zorgen dat aspecten als kwaliteit, innovatie en vooruitgang in de Achterhoek continu op de agenda staan.
- Coördinatie financiële stromen tussen partijen.
- Kennisportaal en vraagbaak voor ambtenaren volkshuisvesting. Gevraagd en ongevraagd advies. Tevens organisatie van themabijeenkomsten.

Deze taken kunnen door één persoon worden uitgevoerd, wellicht in een halve baan (0,5 FTE): een programmamanager.

Hoe gaan we dit organiseren?

De samenwerking tussen gemeenten, bestuurlijk en ambtelijk blijft georganiseerd als op dit moment: met periodiek bestuurlijk en ambtelijk ROV-overleg. De frequentie van het ambtelijk overleg wordt tijdelijk verhoogd, omdat de acties uit deze woonvisie nu veel tijd en energie vragen. Corporaties en provincie blijven onderdeel uitmaken van de samenwerking en blijven daarom ook onderdeel uitmaken van de projectorganisatie.

Marktpartijen en partners in het maatschappelijk middenveld worden in de uitvoering ook betrokken.

Om praktische redenen hebben we de voorkeur om 'aantrekkelijk wonen' op te nemen als nieuwe taak van de Regio Achterhoek bij een eerst volgende heroverweging/bijstelling van de taken. De programmanager kan in dienst komen van de Regio Achterhoek. Deze en andere gezamenlijke kosten maken dan onderdeel uit van de begroting.

Rol Provincie Gelderland

De afspraak is dat gemeenten en corporaties elkaar aanspreken wanneer men zich niet aan de afspraken houdt. De Provincie is echter de partij met formele mogelijkheden om in te grijpen. Deze rol verwachten we ook van de Provincie.

4.3 Financiën

Met de meeste afspraken die we met elkaar maken, is een investering gemoeid. We maken deze afspraken met elkaar omdat we samen werken aan een sterke regio. We realiseren ons dat wanneer we de nieuwbouw niet terug schroeven en niet tijdig ingrijpen in de bestaande voorraad, we veel geld en energie verspillen en kansen voor een sterke regio laten liggen.

We realiseren ons echter ook dat er nu en in de toekomst (des)investeringen nodig zijn. Nu als gevolg van het afstellen dan wel uitstellen van nieuwbouwplannen (exploitatieverliezen) en in de toekomst vanwege een mogelijk grootschalige herstructurerings- en transformatieopgave.

We weten nog niet exact wat de meest kwetsbare plekken in de Achterhoekse woningmarkt zijn. Wel spreken we nu met elkaar af dat de aanpak hiervan een regionale verantwoordelijkheid is.

Het heeft immers een grote invloed op de uitstraling van de regio. Een basisvoorwaarde hiervoor is dat we op dit moment met elkaar afspreken hoe we nu en in de toekomst omgaan met deze (des)investeringen. Wat is een redelijke verdeling hiervan over Provincie, gemeenten en maatschappelijke partners?

Mogelijkheid regionaal fonds

Een mogelijkheid is het instellen van een regionaal fonds, waaruit (des)investeringen worden bekostigd. Dit fonds kan worden gevuld door gemeenten, corporaties, marktpartijen, provincie en rijk. Hoe dit fonds kan functioneren wordt momenteel onderzocht en in 2011 verwachten we de resultaten hiervan. Belangrijk is het maken van heldere, verplichtende en afdwingbare afspraken. Het kan niet zo zijn dat partijen meebetalen met de opgave van één partij die zich niet aan de afspraken houdt.

4.4 Monitor Wonen Achterhoek

Een essentieel onderdeel van de afspraken in het kader van de regiovisie Wonen is het monitoren van ontwikkelingen op de woningmarkt. We kunnen niet sturen als we geen dashboard hebben om op te koersen.

Het doel van de monitoring is:

- Tijdig ontwikkelingen of trends in de woningmarkt herkennen en hierop inspelen.
- Beoordelen of doelstellingen worden behaald en afspraken worden nageleefd.
- Beoordelen of er aanleiding is om doelstellingen bij te stellen.

De monitor wordt jaarlijks samengesteld, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande inventarisaties, bijvoorbeeld van de Provincie en de corporaties zodat er geen dubbel werk wordt gedaan. De rapportage wordt aangeboden aan de gemeenteraden, corporatiebesturen en de provincie.

De uitwerking en activering van de monitor wordt opgepakt door de in te richten projectorganisatie en zal in 2011 voor de eerste keer worden samengesteld. In bijlage 8 wordt een eerste uitwerking gegeven.

Bijlage 1 Definities en afkortingen

ACO Achterhoeks Corporatie Overleg. Hierin zijn zes corporaties vertegenwoordigd: Wonion, De Woonplaats, Woningstichting Bergh, Sité, ProWonen en Woningstichting Dinxperlo.

CPO Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Ontwikkelingsvorm waarbij een groep individuele woonconsumenten samen bouwgrond verwerft en daarop zelf woningen ontwikkelt en laat bouwen.

Doorzonscan Een snelle onderzoeksmethode om te achterhalen in hoeverre eengezinswoningen potentieel geschikt zijn voor ouderen en mensen met lichte functiebeperkingen.

FRICTIELEEGSTAND Leegstand die wordt gevormd door woningen die tijdelijk leegstaan als gevolg van verhuus, verkoop of verbouwing. FRICTIELEEGSTAND is noodzakelijk om de woningmarkt goed te laten functioneren.

Inbreiding (Her)ontwikkeling van lege plekken binnen bestaand gebouwd gebied.

KWP3 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2020. Woonprogramma behorend bij de woonvisie van de Provincie Gelderland.

Nultredenwoning De woonkamer, keuken, toilet en badkamer en een slaapkamer zijn zonder traplopen of met (trap-)lift bereikbaar. In de nieuwbouw is dit een woning die direct betrokken kan worden door een bewoner, zonder dat woningaanpassingen nodig zijn. Voor de bestaande bouw is een woning die in potentie geschikt is als nultredenwoning, ook van belang. Dit is een woning waarvan in de Doorzonscan is gebleken dat deze in de basis geschikt is te maken, om er tot op late leeftijd zelfstandig in te kunnen wonen.

Opplussen Woningen die al gebouwd zijn, verbeteren en aanpassen op een manier dat zij geschikt worden om daarin langdurig te blijven wonen, ook op hoge leeftijd.

Plancapaciteit De beschikbare capaciteit aan woningbouwplannen.

- Bruto plancapaciteit: totale beschikbare capaciteit aan woningbouwplannen.
- Netto plancapaciteit: totale beschikbare capaciteit aan woningbouwplannen +/- sloopplannen.
- Harde plancapaciteit: Plancapaciteit in planfase 1 tot en met 3:
 - Fase 1. Juridisch beschikbare onherroepelijke plancapaciteit (met uitzondering van globale bestemmingsplannen waar een uitwerkingsverplichting op rust).
 - Fase 2. Juridisch beschikbare onherroepelijke plancapaciteit in globale bestemmingsplannen waar een uitwerkingsverplichting op rust.
 - Fase 3. Door gemeenteraad vastgestelde plancapaciteit.

- Zachte plancapaciteit: Plancapaciteit in planfase 4 of 5:
 - Fase 4. Plancapaciteit in voorbereiding (nog niet door gemeenteraad vastgesteld).
 - Fase 5. Potentiële plancapaciteit.

Planningslijst Overzicht van de plancapaciteit, waarbij per locatie kenmerken van het plan worden geïventariseerd.

Principeverzoeken Eerste afspraak tussen een bouwaanvrager en de gemeente.

SVn Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

Theoretisch woningtekort Het kwantitatieve tekort aan woningen wordt berekend als het saldo van de (urgente) vraag naar woningen die wordt uitgeoefend door starters en doorstromers en het aanbod dat ontstaat door verhuizing van doorstromers en (urgente) woningverlaters. In de praktijk komt dit neer op huishoudens die eigenlijk zelfstandig hadden willen wonen (in de meeste gevallen starters), maar dit nog niet doen vanwege een te klein woningaanbod.

Uitbreiding Woningbouw buiten de bebouwde kom.

VAB beleid Beleid dat voor vrijkomende agrarische bebouwing regelt onder welke voorwaarden er woningen kunnen worden gerealiseerd op deze locaties.

WoON Het Woononderzoek Nederland is een onderzoeksmethode van VROM om woonwensen en woonomstandigheden in kaart te brengen.

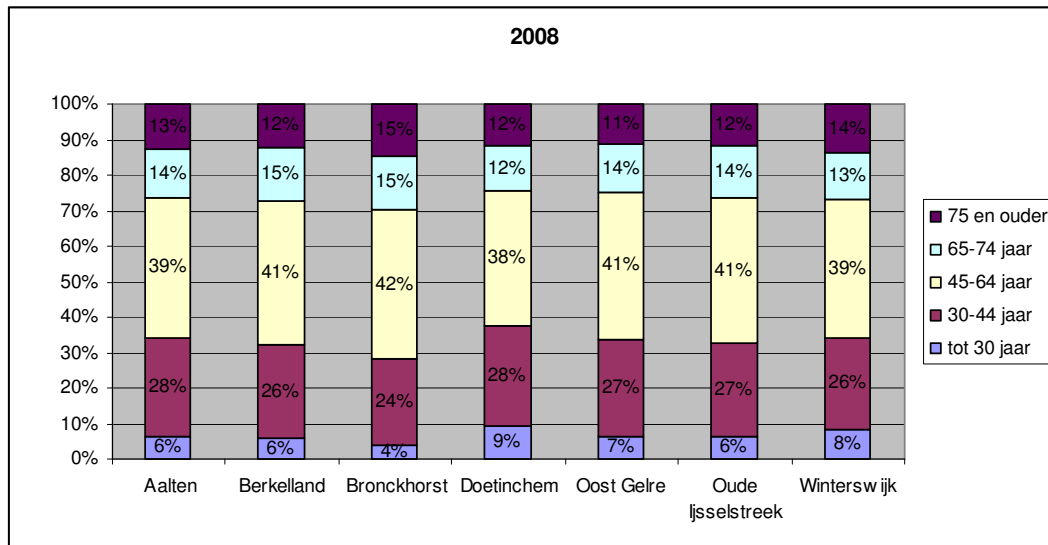
Prijsklassen (peildatum 2009)

- koop goedkoop tot € 170.000,--
- koop middelduur € 170.000,-- tot € 250.000,--
- koop duur vanaf € 250.000,--

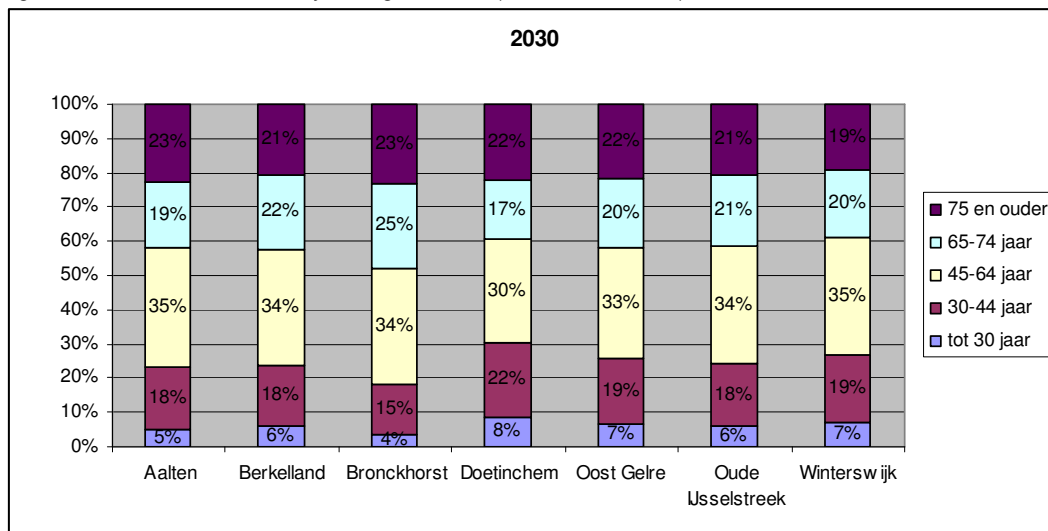
- huur goedkoop tot € 511,50 (aftoppingsgrens huisvesting 1-2 persoonshuishoudens)
- huur betaalbaar € 511,50 tot € 647,53
- huur duur vanaf € 647,53 (liberalisatiegrens)

Bijlage 2 Kwalitatieve aspecten prognoses

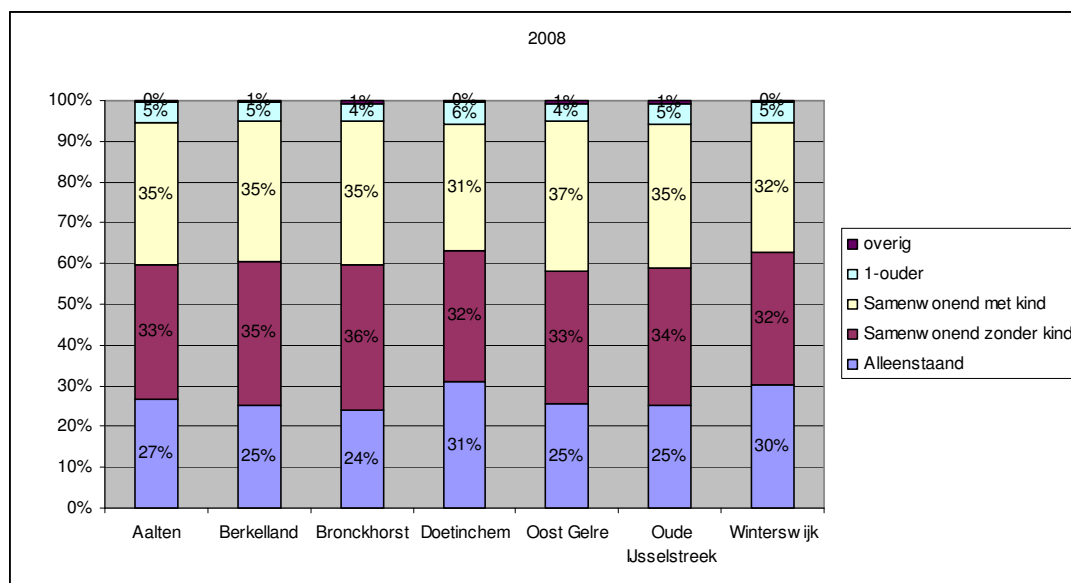
Hieronder een analyse van de verschillen tussen de gemeenten wat betreft kwalitatieve aspecten van de bevolkingsprognose: leeftijd en samenstelling van huishoudens.



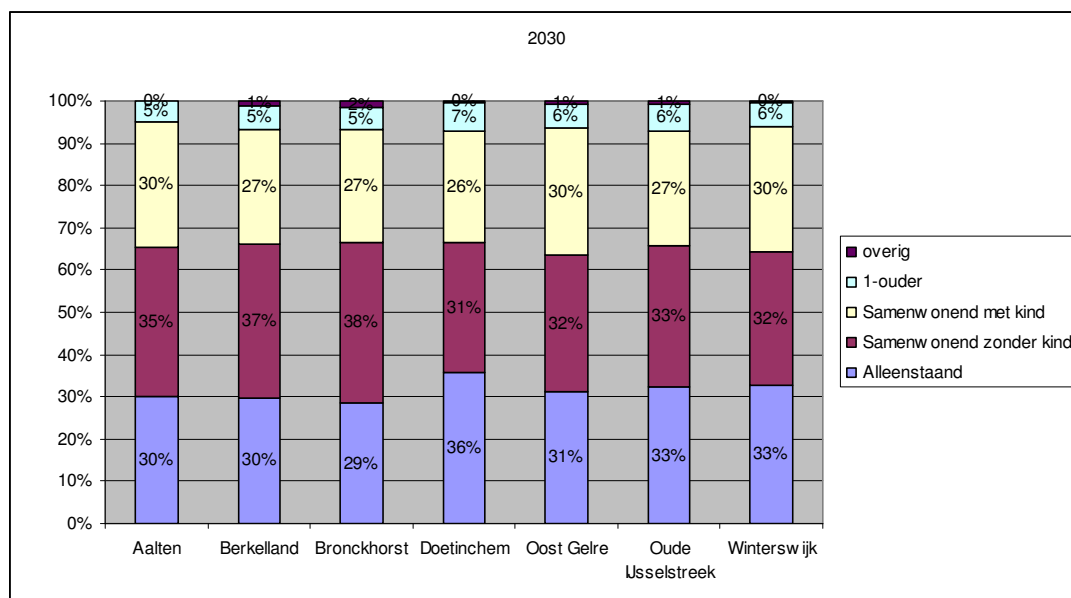
Figuur 5: Huishoudens naar leeftijdscategorie, 2008 (Bron: Primos 2009).



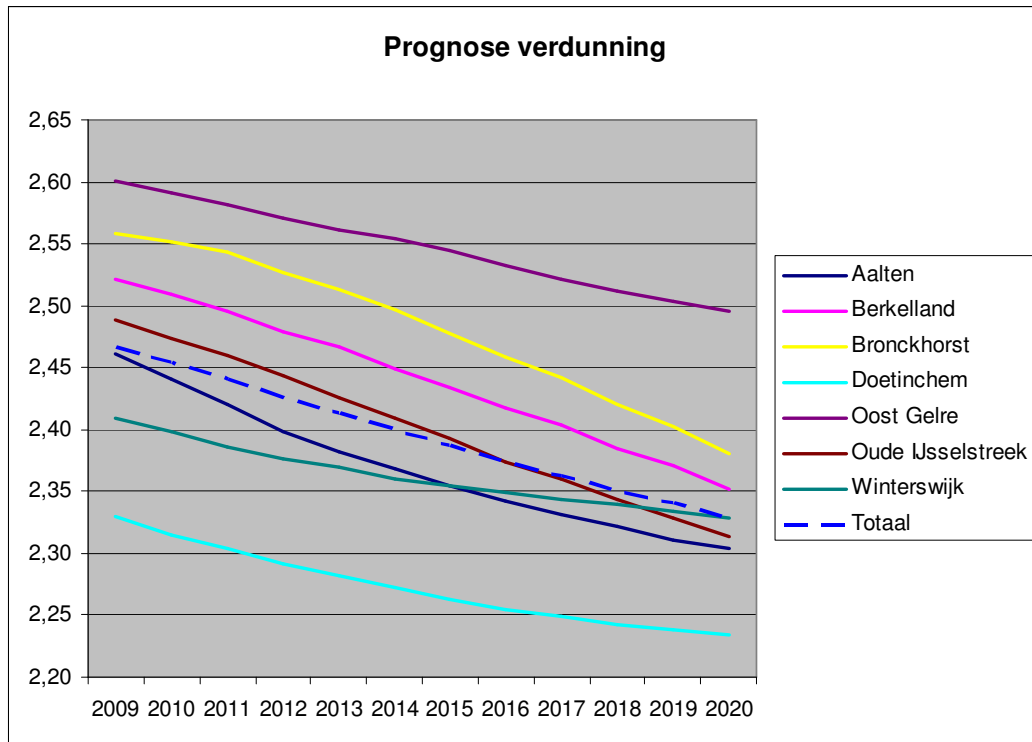
Figuur 6: Huishoudens naar leeftijdscategorie, 2030 (Bron: Primos 2009).



Figuur 7: Huishoudens naar samenstelling, 2008 (Bron: Primos 2009).



Figuur 7: Huishoudens naar samenstelling, 2030 (Bron: Primos 2009).



Figuur 9. Prognose ontwikkeling huishoudensgrootte: het aantal inwoners per huishouden neemt af. (Bron: Primos-IPB 2007)

Bijlage 3 Verhuisbewegingen

Verhuizen doen Nederlanders grotendeels binnen de eigen gemeente. Voor het bepalen van de woningbehoefte is het echter interessant om te kijken naar verhuizingen over de gemeentegrens heen. De Achterhoek heeft te maken met een klein vertrekoverschot¹¹. De meeste intergemeentelijke verhuisbewegingen zijn regionaal: tussen de zeven gemeenten onderling. Überhaupt wordt het meest verhuist tussen buurgemeenten. Dit geldt ook voor verhuizingen tussen de Achterhoek en haar buurgemeenten. Zo verhuist iemand uit Berkelland bijvoorbeeld gemakkelijker naar Lochem dan naar Oude IJsselstreek.

	Achterhoek	Gelderland	Nederland
		Vestiging	
0-19 jaar	24%	25%	23%
20-39 jaar	47%	51%	53%
40-64 jaar	21%	18%	18%
65-85 jaar	6%	5%	4%
85+	2%	1%	1%
	100%	100%	100%
		Vertrek	
0-19 jaar	29%	24%	23%
20-39 jaar	48%	53%	53%
40-64 jaar	17%	17%	18%
65-85 jaar	5%	5%	4%
85+	2%	1%	1%
	100%	100%	100%

Tabel 2: Binnenlandse migratie naar leeftijd, 2005 t/m 2007, Achterhoek, Gelderland en Nederland (Bron: CBS Statline).

Vestigers zijn voor de helft 20- tot 40-jarigen. Als we ook de groep 0-19 jaar hierbij optellen (voor het grootste deel zijn dit inwonende kinderen) is het zelfs 71%. Hoewel het procentueel minder is dan Gelderland of Nederland, is dit wel de grootste groep. Om deze reden is het aantrekkelijk om hierop in te zetten bij het aantrekken van vestigers en het vasthouden van vertrekkers.

¹¹ De analyse in deze paragraaf is gebaseerd op een eerste verkenning van gegevens over verhuistromen van en naar de Achterhoek over 2007 (bron: CBS Statline).

Gezinnen met kinderen die nog niet naar de basisschool gaan, zijn relatief sterk verhuisgeneigd. Deze groep is wel ook meteen het grootste aandeel van de vertrekkers, waarbij moet worden geconstateerd dat het er procentueel minder zijn dan in Gelderland of Nederland.

De meeste vestigers zijn 20 tot 40 jaar oud, maar vergeleken met de rest van Gelderland en Nederland valt het aantal vestigers tussen 40 en 65 jaar op. Voor hen is de Achterhoek blijkbaar aantrekkelijk om te komen wonen.

Opgemerkt moet worden dat er geen sprake is van ontgroening (sterke trend van wegtrekkende jongeren), zoals in Limburg. Er vertrekken wel verhoudingsgewijs meer jongeren dan dat er zich vestigen, maar dit is ook in steden als Apeldoorn en Deventer aan de orde. Onderzoek naar studentenhuysvesting in Enschede gaf aan dat veel studenten afkomstig zijn uit de regio en dat met name deze studenten thuis blijven wonen.¹²

Van de zeven gemeenten is er niet één die als aantrekkingspool geldt. De mutaties komen tussen alle gemeenten onderling voor. Vertrek naar het buitenland (en dan met name naar Duitsland) is uiteraard ook aanwezig.

Graag zouden we meer inzicht hebben in de achterliggende verhalen van de verhuisbewegingen: waarom vertrekt men en waarom komt men (terug) naar de Achterhoek? Wat zijn de vestiging- en vertrekmotieven? Goed inzicht in de motieven maakt het namelijk mogelijk om hier in het beleid op in te spelen. Onderzoek hiernaar wordt regionaal opgepakt.

¹² Bron: onderzoek studentenhuysvesting Enschede, 2009, Laagland'advies.

Bijlage 4 Enkele kenmerken van de regionale woningmarkt

	Aalten	Berkelland	Bronckhorst	Doetinchem	Oost Gelre	Oude IJsselstreek	Winterswijk	Totaal
Totaal aantal woningen (1 januari 2008)	11.059	17.832	14.738	23.892	11.504	15.935	12.016	106.976
% eigen woningen	67,3%	64,8%	67,4%	58,9%	72,3%	65,6%	67,6%	65,3%
% huurwoningen	30,4%	32,5%	30,4%	38,2%	24,5%	31,6%	29,5%	31,9%
% onbekend	2,3%	2,7%	2,3%	2,9%	3,2%	2,8%	2,9%	2,7%
Aantal inwoners per huishouden	2,47	2,51	2,52	2,33	2,55	2,48	2,37	2,45

Tabel 3. Woningvoorraad naar eigendom (Bron: CBS Statline).

	Aalten	Berkelland	Bronckhorst	Doetinchem	Oost Gelre	Oude-IJsselstreek	Winterswijk
Aantal eengezinswoningen, absoluut	9.073	15.037	12.250	18.235	10.106	13.961	9.348
Aantal eengezinswoningen, in %	84%	84%	89%	78%		88%	73%
Potentieel geschikte eengezinsw. huur, absoluut	551	1.001	577	1.581	366	1.043	362
Potentieel geschikte eengezinsw.koop, absoluut	3.646	6.458	5.478	8.076	5.057	5.710	3.817
Potentieel geschikte eengezinsw. totaal, absoluut	4.197	7.459	6.055	9.657	5.423	6.753	4.179
Potentieel geschikte eengezinsw. huur, in %	23%	22%	22%	28%	28%	25%	19%
Potentieel geschikte eengezinsw. koop, in %	55%	62%	57%	65%	57%	58%	50%
Potentieel geschikte eengezinsw. totaal, in %	46%	49%	49%	53%	54%	48%	45%

Tabel 4. Resultaten Doorzonscan (Bron: afzonderlijke rapportages Doorzonscan)

	Opgave (inclusief tekort)				
	Tekort 2006	2010	2015	2020	2030
Geschikte woningen	2.719	3.899	5.339	6.359	8.192
• Bevolkingsontwikkeling		706	1.744	2.624	4.110
• Extramuralisering		475	876	1.017	1.364
Verzorgd wonen	815	1.237	1.588	1.702	2.085
• Bevolkingsontwikkeling		15	45	47	154
• Extramuralisering		408	728	840	1.117
Overige geschikte woningen	1.904	2.662	3.751	4.657	6.107
• Bevolkingsontwikkeling		691	1.699	2.577	3.956
• Extramuralisering		67	148	177	247

Tabel 5. Opgave geschikte woningen, regio Achterhoek, 2006-2030| Fortuna 2007 (Bron: Woningmarktverkenning 2008, ABF Research).

Bijlage 5 Referentiekader KWP3

Het provinciaal referentiekader, afgezet tegen de opgetelde woningbouwprogramma's van alle zeven gemeenten.

	Provinciaal referentiekader regio Achterhoek 2010-2019	Regionale behoefte – op basis van Primos 2007 en WoON 2006.		Regionaal woningbouwprogramma - gemeentelijke programma's opgeteld	
		Bruto*** (nieuwbouw) referentiekader	Netto (toevoegingen) referentiekader	Bruto (nieuwbouw) Per 1-1-2009	Netto (toevoegingen) Per 1-1-2009
Percentages	Huur	43	-1	29	11
		26	-6	8	-5
		15	3	19	14
		2	0	3	3
	Koop	57	103	71	89
		11	47	9	15
		15	27	23	31
		32	29	40	43
	100	100	100	100	
Aantal-	Nultreden in %-age	n.v.t.	80%	38	--
	Totaal in aantallen	7.200	5.900	15.000	13.550
	Sloop in aantallen	1.300*		1.450**	

Tabel 6. Provinciaal referentiekader (Bron: Afsprakenkader regio Achterhoek, KWP3).

* Aanname op grond van trend

** Aanname op grond van cijfers van gemeenten/ woningcorporaties

*** Bruto/ netto: bruto betreft het nieuwbouwprogramma. Netto betreft het aantal toevoegingen, zijnde nieuwbouw minus sloop/ samenvoegingen.

Bijlage 6 Veranderopgave huursector

Veranderopgave samenstelling corporatiebezit naar woningtype in de regio Achterhoek in periode 2007-2020.

Woningtype	Werkelijk 2007		Regioambitie 2020		Veranderopgave in Regio Achterhoek
	%	aantal	%	aantal	
Eengezinswoningen	62%	16.960	54%-58%	15.350-16.500	-450 tot -1.600
Eengezinswoningen nultrede	9%	2.379	35%-40%	9.950- 11.370	2.800 tot 4.300
Meergezinswoningen met lift	17%	4.711			
Meergezinswoningen zonder lift	12%	3.177	5%-10%	1.420- 2.850	-350 tot -1.750
Totaal	100%	27.227		28.427	1.200

Tabel 7. Veranderopgave.

Woningtype	Veranderopgave in de Regio Achterhoek tot 2020	In de planning corporaties, nwb (2009-2016)	Sloop	Verkoop	Netto
Eengezinswoningen	-450 tot -1.600	1.145	719	1.956	-1.530
Eengezinswoningen nultrede	2.800 tot 4.300	342	222		120
Meergezinswoningen met lift		2.928	146	249	2.533
Meergezinswoningen zonder lift	-350 tot -1.750	0	100		-100
Totaal (bruto)	1.200	4.415	1.187	2205	1.023

Tabel 8. Veranderopgave versus plannen (Bron: ACO-visie 2009)

Bijlage 7 Plancapaciteit

	Totaal aantal woningen in planning	Totaal aantal onttrekkingen	Netto plancapaciteit		Grote kern	Kleine kern/buitengebied
Aalten	1.293	50	1.243		981	312
Berkelland	2.328	537	1.791		2.057	271
Bronckhorst	1.178	80	1.098		798	380
Doetinchem	4.489	0	4.489		4.294	195
Oost Gelre	1.356	21	1.335		1.165	191
Oude IJsselstreek	2.670	273	2.397		2.488	182
Winterswijk	1.762	0	1.762		1.659	103
Totaal	15.076	961	14.115		13.442	1.634
					89%	11%

	Uitbreiding	Inbreiding	Herstructurering	Centrumplan	Buitengebied	Bijzondere projecten	n.b.		Totaal harde plancapaciteit	Totaal zachte plancapaciteit
Aalten	220	314	424	216	76	26	17		660	633
Berkelland	796	100	1.013	234	109	76			835	1.493
Bronckhorst	401	132	192	271	180	2			580	598
Doetinchem	689	1.219	973	1.420	166	18	4		2.038	2.428
Oost Gelre	707	426	75	108	40				790	566
Oude IJsselstreek	674	269	1.281	345		101			869	1.734
Winterswijk	332	543	661		226				367	1.372
Totaal	3.819	3.003	4.619	2.594	797	223	21		6.139	8.824
	25%	20%	31%	17%	5%	1%	0%		41%	59%

Tabel 9. Plancapaciteit naar diverse karakteristieken, gebaseerd op opgave door gemeenten. Peildatum maart 2010.

Bijlage 8 Monitor wonen in de Achterhoek

Een essentieel onderdeel van de afspraken in het kader van deze regionale Woonvisie is het monitoren van ontwikkelingen op de woningmarkt. We kunnen niet sturen als we geen dashboard hebben om op te koersen.

Het doel van de monitoring is:

- Tijdig ontwikkelingen of trends in de woningmarkt herkennen en hierop inspelen.
- Beoordelen of doelstellingen worden behaald en afspraken worden nageleefd.
- Beoordelen of er aanleiding is om doelstellingen bij te stellen.

Monitoring vindt plaats op de volgende onderwerpen:

Onderwerp	Bron
Bevolking	
Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens – werkelijk t.o.v. Primos 2007	Gemeente
Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens – prognose	Provincie
Vestiging en vertrek	Gemeente
Woningvoorraad	
Nieuwbouw – gereed gekomen woningen	Gemeente
Onttrekking – sloop en samenvoeging	Gemeente
Planning nieuwbouw en onttrekking – naar planfase	Gemeente
Verkoop van huurwoningen	Corporaties
Ontwikkeling huurvoorraad	Corporaties
Woningmarkt	
Verhuurgegevens (kengetallen woonruimteverdeling)	Corporatie
Verkoopgegevens (snelheid, transactiepreizen, aantal te koop staand)	NVM
Leegstand huurwoningen	Gemeente en corporatie
Leegstand koopwoningen	Gemeente
WOZ-waarde (gemiddelde per type)	Gemeente
Woonwensen en woonbeleving	Regionaal onderzoek Lemon
Voorzieningen (ontwikkelingen)	Gemeente
Economische indicatoren (zoals werkgelegenheid en koopkracht)	
Maatschappelijke indicatoren (zoals leefbaarheid en veiligheid)	

Uitwerking van de onderwerpen vindt plaats bij het verder ontwikkelen van de monitor. Dan wordt bepaald op welk niveau (regio, gemeente, kern) monitoring plaatsvindt en naar welke kenmerken (woningtype, prijsklasse, et cetera).

Door de Provincie Gelderland wordt momenteel al jaarlijks een monitor wonen gepubliceerd. We sluiten zoveel mogelijk hierbij aan. Ook de corporaties hebben een regionale monitor waarvan gebruik kan worden gemaakt.

De verzameling kwantitatieve gegevens wordt aangevuld met een kwalitatieve beoordeling. Deze kan bijvoorbeeld plaatsvinden door alle partijen (gemeenten, corporaties, makelaars) ieder jaar een korte vragenlijst in te laten vullen over hun blik op ontwikkelingen op de woningmarkt in de Achterhoek.

Frequentie en moment

Er wordt ieder jaar een rapportage opgesteld. Voor het moment van inventarisatie wordt aangesloten bij de provinciale monitor.

Organisatie

De monitoring gebeurt op regionaal niveau. De coördinatie ligt bij de programmamanager (zie paragraaf 4.2). De kosten worden gezamenlijk gedragen door de gemeenten en corporaties. De kosten bestaan uit (interne of externe) uren voor coördinatie en uit onderzoekskosten.

Werkzaamheden coördinatie monitoring bestaan uit:

- Uitzetten informatieuitvraag.
- Controle op aanleveren en verzamelen gegevens.
- Periodieke rapportage en maatwerkanalyse op verzoek van partijen.
- Coördinatie regionaal woonwensenonderzoek.
- Coördinatie periodiek overleg.

De gemeenten voeren momenteel ieder voor zich periodiek lokaal woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek uit. Winst is te behalen als dit komt te vervallen als gevolg van regionaal onderzoek. Dit is afhankelijk van de informatiebehoefte per gemeente. We doen deze inventarisatie op het moment dat het eerste regionale woonwensenonderzoek wordt uitgevoerd.

Automatisering monitoring

Het is mogelijk om de monitoring te automatiseren. Voordeel hiervan is dat gegevens altijd digitaal te benaderen zijn door alle partijen en dat de rapportage geautomatiseerd plaats kan vinden.

Het is echter een klus die een grote investering in tijd en geld vraagt. Bij de implementatie van de regionale monitor wordt deze investering in beeld gebracht voordat hierover wordt besloten.

Rapportage en bespreking

De rapportage bestaat uit een verzameling van informatie en enkele conclusies. Het is echter belangrijk dat de informatie wordt geïnterpreteerd. Er wordt bepaald of er aanleiding is voor het bijstellen van beleid of woningbouwprogramma. Dit gebeurt in overleg op bestuurlijk niveau, dat ambtelijk wordt voorbereid.

Bijlage 9 Bronvermelding

Lokale woonvisies

- Goed wonen in een springlevende gemeente Aalten, woonvisie 2010 tot 2020, d.d. 9 oktober 2009.
- Woonvisie gemeente Berkelland, Goed wonen voor iedereen, d.d. 4 maart 2008.
 - Raadsvoorstel d.d. 15 september 2009, Voortgangsrapportage woonvisie en concept kwalitatief Woonprogramma 3.
- Woonvisie Bronckhorst, bouwen met visie en ambities, mei 2008.
- Woonvisie Oost Gelre, Waar de Achterhoek wordt beleefd!, d.d. 22 september 2008.
- Woonvisie Oude IJsselstreek 2008-2015, zonder versiedatum.
- Woonvisie gemeente Winterswijk 2008-2020. Van huisvesten naar wonen, november 2008.
- Visie ACO corporaties op de woningbehoefte in de Achterhoek, augustus 2009.

Woningmarktonderzoek

- Aalten, woningmarktonderzoek 2009, d.d. 21 april 2009.
- Bronckhorst, Woonbehoefteonderzoek, bouwstenen voor de woonvisie, d.d. 2 maart 2008.
- Doetinchem, woningmarktonderzoek, d.d. 28 mei 2009.
- Oost Gelre, woningmarktonderzoek, mei 2008.
- Demografische veranderingen in de Achterhoek, consequenties voor de woningmarkt, in opdracht van het ACO, d.d. 21 december 2007.
- Woningmarktverkenning Gelderland 2008, uitgevoerd in opdracht van Provincie Gelderland, ABF Research, september 2008.

Provincie Gelderland

- Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019, Keuzevrijheid & Identiteit (KWP3), januari 2010.
- Bevolkingsprognose Primos-IPB 2007.

Bevolkingsprognoses

- Primos-IPB prognose 2006, Provincie Gelderland.
- Primos-IPB prognose 2007, Provincie Gelderland.
- Primos-IPB prognose 2009, Provincie Gelderland.
- Pearl Bevolkingsprognose 2009-2040, CBS.

Rapportages Doorzonscan

- Aalten, d.d. 19 januari 2009.
- Bronckhorst, d.d. juni 2008.
- Doetinchem, d.d. 3 oktober 2008.
- Oost Gelre, d.d. 2 maart 2009.
- Oude IJsselstreek, d.d. 26 maart 2009.
- Winterswijk, d.d. 22 juni 2009.



Overige bronnen

- SWOT Achterhoek, eindrapportage, Grontmij Marktplan d.d. oktober 2009.
- Regionale krimp en woningbouw. Omgaan met een transformatieopgave, Planbureau voor de Leefomgeving, 2008.
- Krimpen met kwaliteit. Interbestuurlijk actieplan bevolkingsdaling, Rijk VNG en IPO, november 2009.
- Wat willen senioren? Erik van Ophoven, Vivare, d.d. november 2005.