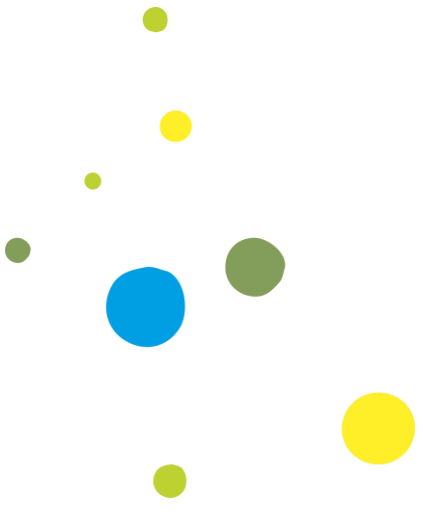
Regio Foodvalley®

UITVOERINGSPLAN 2021 - 2024

REGIONAAL ACTIEPROGRAMMA WONEN





REGIONAAL ACTIEPROGRAMMA WONEN

UITVOERINGSPLAN 2021 - 2024

Colofon

Werkgroep:	Fenna Aarts (gemeente Veenendaal), Scott de Boer (gemeente Veenendaal), Irene Buitenhuis (provincie Gelderland), Alex Grashof (procesregisseur, Regio Foodvalley) Steven Koster (Woonstede, vertegenwoordiging woningcorporaties), Dick Schierboom (provincie Gelderland), Annemieke Tempelaars (gemeente Nijkerk), Sunta Veerkamp (gemeente Ede), Timo Wagteveld (programmamanager, Regio Foodvalley) en Jannine Wessels (provincie Utrecht). Afgestemd in het ambtelijke overleg wonen (AO wonen) op 1 juni en 26 juni 2021.
Auteur:	Inge van Heck (Bureau Sparkle)
Opmaak en illustraties:	Bureau Sparkle
Beeldmateriaal:	Regio Foodvalley / APA foto

INHOUD

Inhoud		**4**
1.	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Relatie met strategische trajecten	6
1.3	Doelstelling	6
1.4	Positionering regionaal actieprogramma wonen	7
1.5	Looptijd, monitoring en evaluatie	7
1.6	Samenwerkende partners	8
2.	**Ontwikkelingen in wonen**	**9**
2.1	Schaarste op de woningmarkt	9
2.2	Betaalbaarheid onder druk	9
2.3	Vergrijzing en doorstroming	10
2.4	Hoog bouwtempo noodzakelijk	10
2.5	Kwaliteit en duurzaamheid	11
2.6	Kwetsbare doelgroepen	12
2.7	Noodzaak tot woningmarktstrategie	12
3.	**Drie programmalijnen**	**13**
3.1	Stimuleren (betaalbare) woningbouw	13
3.2	Wonen, zorg en kwetsbare doelgroepen	16
3.3	Duurzaamheid	18
4.	**Taken, rollen en organisatie**	**20**
4.1	Organisatieschema	20
4.2	Rollen en taken	20
5.	**Planning, monitoring, begroting**	**23**
5.1	Planning	23
5.2	Monitoring	23
5.3	Begroting	24

1. INLEIDING

1.1. AANLEIDING

De Regio Foodvalley werkt sinds 2014 via de regionale woonagenda actief samen op het gebied van wonen. In navolging op de Regionale Woonagenda 2.0, uitgewerkt in een uitvoeringsplan 2018-2021[1], is nu dit Regionaal Actieprogramma Wonen opgesteld. Het actieprogramma vormt het uitgangspunt voor de verdere samenwerking op het gebied van wonen en realisatie van de grote woonopgave van de acht regiogemeenten. De behoefte aan het verder afstemmen van de woningbouwopgave is groot, gezien de dynamiek en ontwikkelingen op de woningmarkt. Het actieprogramma geeft het collectief gedragen perspectief op de woningmarkt in de Regio Foodvalley. Hiermee gaan we verder dan enkel het delen van kennis en ervaringen, we stellen ook een aantal gezamenlijke doelen en maken afspraken over de realisatie, mede in samenwerking met corporaties en marktpartijen.

Een hoge ambitie, in aansluiting op een flinke opgave. Er zijn tenminste drie ontwikkelingen die in de komende jaren zorgen voor deze flinke woonopgave. Ten eerste is dat het oplopende woningtekort en daaruit voortkomende grote woningbouwopgave in Regio Foodvalley. Deze bedraagt voor de Regio Foodvalley 40.000 woningen tot 2040. Afgezet tegen de huidige woningvoorraad van circa 155.000 woningen, betekent dit voor de toekomst een enorme groei van circa 25%. De woningmarkt staat onder druk, met daarbij de vraag hoe we het wonen voor onze inwoners betaalbaar houden. Tweede ontwikkeling is de vergrijzing en de groei van het aandeel kwetsbare groepen op de reguliere woningmarkt, wat nieuwe eisen stelt aan de kwaliteit van woningen en de woonomgeving. We zien een sterk toenemende vraag naar kleinere (levensloopbestendige) woningen, ook in de bestaande woningvoorraad. Derde ontwikkeling is de noodzaak tot verduurzamen van de woningvoorraad in lijn met het landelijke klimaatakkoord en het reduceren van CO2 uitstoot en duurzame gebiedsontwikkeling. Zowel voor de sociale als particuliere woningvoorraad ligt er een grote uitdaging[2].

De tijd is maatschappelijk en politiek rijp om regie op het woondomein te pakken en een tandje extra te zetten in de regionale samenwerking op het gebied van wonen. Kwantiteit en kwaliteit staan niet tegenover elkaar, maar zijn nauw met elkaar verbonden. Er zijn veel onderlinge relaties tussen lokale woningmarkten in de regio. Ondanks de verschillen en voorkeuren, kunnen we spreken van een ‘woningmarktregio’ Foodvalley. Meer afstemming en samenwerking op regionale schaal is nodig als krachtig antwoord op de opgaven. Met als resultaat dit nieuwe Regionale actieprogramma wonen. Waarin we focussen op de programmalijnen die de komende jaren het meest prioriteit hebben en waarbij regionale samenwerking significante toegevoegde waarde heeft. In het nieuwe Regionale actieprogramma wonen wordt rekening gehouden met de uitkomsten van de tussenevaluatie van de woonagenda 2.0.

---

[1] De Regionale Woonagenda 2.0 was gebaseerd op de uitdagingen uit het position paper ‘Werken aan woonkwaliteit in de regio Foodvalley’ uit 2017 van Stec. De uitdagingen voor de regio zijn: het vergroten van flexibiliteit en adaptiviteit in woningprogrammering, de scheiding wonen en zorg, de aanpak van delen van de bestaande woningvoorraad, de economische ontwikkeling en huisvesting van kenniswerkers, de huisvesting van huurders in het sociale segment, het bouwen van onderscheidende uitbreidingslocaties en het realiseren van middeldure huurwoningen. Er moest aandacht zijn voor kwalitatief programmeren: het realiseren van toegevoegde kwaliteit aan de bestaande voorraad, het aanbrengen van onderscheidend vermogen tussen woonplannen en het inspelen op veranderingen in de woningvraag. De regio kan dat bereiken door aandacht te besteden aan de techniek van programmeren: vergroot de flexibiliteit en adaptiviteit van plannen en overeenkomsten, maak waar nodig gebruik van alternatieve planvormen en monitor tijdig en frequent de woningmarktontwikkelingen in de praktijk.

[2] Ook COVID-19 zal een effect op de economie en woningmarkt hebben. Wat de effecten op de lange termijn zullen zijn, is nog onbekend. Inmiddels is wel duidelijk geworden dat sinds de uitbraak begin 2020 de prijsstijgingen zijn doorgegroeid en de druk op de woningmarkt is blijven toenemen. Ook is een grotere verhuisstroom vanuit steden naar een groenere en ruimere omgeving merkbaar.

CONCLUSIES evaluatie Regionale Woonagenda 2.0

- Er is een goede samenwerking in de Regio Foodvalley aangaande wonen. De regio agendeert en stimuleert op thema's en werkt deze verder uit.
- Het proces leidt er toe dat een stevig netwerk wordt gecreëerd, wat ook voor andere onderwerpen en doeleinden gebruikt kan worden in de regio.
- Er is potentie voor meer resultaat en lokale doorwerking dan nu het geval, resultaten zijn soms te vrijblijvend.
- Bespreek het ambitieniveau van de regionale samenwerking. Wat moeten de resultaten opleveren?
- Duidelijke afspraken over implementatie en vervolg ontbreken, maak daarom met elkaar vervolgafspraken na oplevering producten.
- Herijk de woonagenda inhoudelijk, in aansluiting op actuele behoefte en dynamiek op de woningmarkt.
- Prioritering van activiteiten is noodzakelijk. Niet alles kan tegelijk worden opgepakt evenveel aandacht worden gegeven. Door het aantal thema's behapbaar en actueel te houden, is er meer zicht op concreet resultaat.
- Het proces van samenwerking behoeft een efficiencyslag om de vaart en betrokkenheid te vergroten.
- Het gebruik van de Vastgoedmonitor blijft achter bij de mogelijkheden.

1.2. RELATIE MET STRATEGISCHE TRAJECTEN

Vanuit verschillende integrale trajecten – zoals de Verstedelijkings-strategie voor de regio Arnhem-Nijmegen en Foodvalley, het Ontwikkelbeeld regio Amersfoort en de Regionale Ruimtelijke Verkenning – wordt er strategisch gekeken hoe de kwaliteiten in de regio te behouden en waar het kan te versterken. De woningbouwopgave is hierbij een dominante bouwsteen. In het verlengde van woningbouw moet er van uit wonen een goed en stevig verhaal liggen om de kwaliteit van wonen in de regio hoog te houden, in samenhang met de verdichting die hoort bij de ambitie om meer binnen bebouwd gebied te bouwen. Het Regionaal actieprogramma wonen anticipeert hierop, door uit te spreken wat dit betekent voor type woonmilieus, differentiatie en kwaliteit van woningen, duurzaamheid en adaptief programmeren.

1.3. DOELSTELLING

Het doel van dit actieprogramma is om de woonopgave in de Regio Foodvalley af te stemmen en te sturen. De kracht van het actieprogramma is dat er strategisch wordt nagedacht en keuzes worden gemaakt over programmalijnen die prioritair zijn voor de kwantiteit en kwaliteit voor de langere termijn. Hiertoe voeren we een gecoördineerde woningmarktstrategie, om kwantitatief en kwalitatief de schaalsprong in de woonopgaves te kunnen maken. Het hebben van een gezamenlijke woningmarktstrategie zorgt ervoor dat we de komende jaren de woningbouw-opgave niet alleen kunnen afstemmen, het helpt ook bij het gezamenlijk maken van bijbehorende keuzes. Hierbij houden we rekening met de identiteit en verschillen van elke gemeente en bijbehorende kernen.

De woningmarktstrategie splitst zich uit in drie prominente programmalijnen:

1. Stimuleren (betaalbare) woningbouw met aandacht voor toekomstige woonkwaliteit en behoefte;
2. Verkennen hoe we kwetsbare en bijzondere doelgroepen regionaal afgestemd kunnen huisvesten;
3. Verduurzaming van met name de bestaande woningvoorraad en leefomgeving een impuls geven.

Met het actieprogramma sluiten we aan op de Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley, het Ontwikkelbeeld Amersfoort en de Regionale Ruimtelijke Verkenning. We stimuleren nieuwe woningbouwinitiatieven en zijn een volwaardige gesprekspartner voor de

provincies en het Rijk. Afspraken gemaakt in het regionale programma wonen en werken van de Regio Foodvalley (provincie Utrecht-deel) zijn vertrekpunt voor de Utrechtse gemeenten in de Regio Foodvalley[3], evenals afspraken uit de Woondeal van de regio Amersfoort (voor de gemeenten Nijkerk en Barneveld).

1.4. POSITIONERING REGIONAAL ACTIEPROGRAMMA WONEN

Het Regionaal actieprogramma wonen is het sturingsmiddel voor de realisatie van de regionale woonbehoefte en is gepositioneerd tussen het lokale en provinciale beleid in. Hiermee zetten we een stap verder dan in de vorige woonagenda: van kennisdeling, naar afstemming, strategische samenwerking en het maken van afspraken. Hiermee heeft het actieprogramma een meerledige functie voor het realiseren van de regionale woonbehoefte. Bij het opstarten van plannen is het actieprogramma sturend, initiërend en uitdagend, daarnaast borgen we de resultaten van realisatie achteraf middels monitoring en evaluatie. Het actieprogramma kan bijdragen aan of het betrekken en uitdagen van corporaties en marktpartijen. We maken zowel als gemeenten onderling als ook met marktpartijen afspraken die het ontwikkelingsproces kan versnellen. Bijvoorbeeld over het tijdig aanmaken van nieuwe planvoorraad, initiëren van projecten voor bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld Anders Wonen), maken afspraken over de opvang van arbeidsmigranten, et cetera. Hiermee vormt het actieprogramma ook een vertaling en uitwerking van de genoemde strategisch-ruimtelijke trajecten naar het oplossen van woningmarkt-vraagstukken.

Het instrument van de regionale woonagenda, wat de titel van het actieprogramma heeft gekregen, is verankerd in de omgevingsverordening van de provincie Gelderland. Per regio dienen gemeentebesturen een regionale woonagenda op te stellen. Het is een belangrijk instrument ter onderbouwing van gemeentelijke bestemmingsplannen, programmering van (extra) woningbouw en onderlinge afstemming over de woningbouwopgave. Daarnaast bevat de woonagenda ambities en doelstellingen waarop de provincie kan sturen, knelpunten wegnemen en toetsen bij het begeleiden en beoordelen van nieuwe plannen. Vanuit de provincie Utrecht is er geen verplichting tot het opstellen van een regionale woonagenda, maar wordt er wel veel aan gehecht. Het actieprogramma geeft hiermee uitwerking aan het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland. Daarnaast draagt het bij aan de afspraken uit het Regionaal programma wonen en werken van de provincie Utrecht en de doelstellingen van het Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw van de provincie Utrecht. Ook wordt aangesloten bij zowel de omgevingsvisies als -verordeningen van beide provincies.

Het Regionaal actieprogramma wonen zal in de afzonderlijke colleges van alle regiogemeenten worden vastgesteld. Vervolgens wordt deze ter behandeling aan Gedeputeerde Staten aangeboden van zowel de provincie Gelderland als provincie Utrecht.

1.5. LOOPTIJD, MONITORING EN EVALUATIE

De tijdshorizon van dit actieprogramma is vier jaar, van 2021 t/m 2024[4]. In het vierde jaar zal wederom een evaluatie en herijking plaatsvinden. Het actieprogramma is geen statisch document. De ervaring leert dat omstandigheden op de woningmarkt snel kunnen wijzigen. Ontwikkelingen, monitoring en effecten van de afspraken uit het actieprogramma kunnen

[3] In de Omgevingsvisie Provincie Utrecht is een nieuwe systematiek locaties voor wonen en werken beschreven. Gezamenlijk werken we op regionaal niveau aan adaptieve programma's voor wonen en werken. Regionaal programmeren is een proces waarmee kan worden gestuurd op een bouwprogramma van voldoende omvang en een voldoende voorraad aan plannen in de juiste fase van ontwikkeling. De programma's bevatten o.a. afspraken over de voortgang van de woningbouw voor de komende jaren, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het is een cyclisch proces en zal periodiek (jaarlijks) worden geactualiseerd.

[4] In aansluiting op de omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

aanleiding geven om het actieprogramma tussentijds aan te passen of te herzien. Hiermee sluiten we aan op de huidige dynamiek op de woningmarkt en gerelateerde onderwerpen zoals de energietransitie en verstedelijking. De verwachting is dat deze onderwerpen de komende jaren ook in een stroomversnelling komen.

Zodra wijzigingen tot inhoudelijke consequenties leiden voor op te leveren producten, zal bijstelling via nieuwe besluitvorming plaatsvinden.

1.6. SAMENWERKENDE PARTNERS

Het woonbeleid maken en uitvoeren doen we samen. Alleen op die manier kunnen we uitdagingen waarvoor we staan de komende jaren realiseren. Het actieprogramma is op opgesteld in nauwe samenwerking tussen de acht regiogemeenten, de provincies Gelderland en Utrecht en vertegenwoordiging vanuit de woningcorporaties. Afgestemd is ook met de Stichting Vastgoedmonitor. De woonagenda 2.0 heeft zich bewezen als goed middel voor de samenwerking tussen overheid, woningcorporaties en marktpartijen zoals projectontwikkelaars, bouwers en makelaars. Ieder draagt bij vanuit zijn eigen rol en expertise.



2. ONTWIKKELINGEN IN WONEN

2.1. SCHAARSTE OP DE WONINGMARKT

De woningmarktdruk in de Regio Foodvalley is hoog. Dit is te wijten aan meerdere factoren. Zo blijft het aantal kleine huishoudens in de Regio Foodvalley groeien. Dit als gevolg van huishoudensverdunning onder de huidige bevolking, door bijvoorbeeld door ouderen die langer leven en langer zelfstandig blijven wonen, het toenemend aantal alleenstaanden of vanwege scheiding. Daarnaast neemt de behoefte aan woningen toe door economische groei en de komst van nieuwe bedrijven naar de regio. Denk hierbij aan bedrijven als IMEC en Unilever die kenniswerkers naar de regio trekken. Mede daardoor is er een toenemende woningdruk vanuit de Randstad. Ook verhuist een toenemend aantal huishoudens van buiten de regio naar gemeenten in de Regio Foodvalley vanwege het aantrekkelijke woonklimaat, de bereikbaarheid en de gunstigere prijs-kwaliteitverhouding van woningen ten opzichte van de Randstad. Deze nieuwkomers zijn vooral gezinnen en ouderen die een nieuwe woning zoeken. Deze ontwikkeling leidt niet alleen tot meer inwoners en verstedelijking in de regio, het zorgt ook voor een verandering onder de bevolking zelf. Ook deze verstedelijkt. Om zowel in de woningbehoefte van eigen inwoners te voorzien als de instroom van buitenaf te kunnen faciliteren, zijn daarom naar verwachting nog 40.000 extra woningen nodig tot 2040.

2.2. BETAALBAARHEID ONDER DRUK

Door de druk op de woningmarkt stijgen de huizenprijzen sterk. Gemiddeld stegen de huizenprijzen in het afgelopen jaar landelijk met 11,5%, in Foodvalley met 17,5%. Daarnaast stijgen de (bouw)kosten onder andere door wensen en eisen op het gebied van verduurzaming, wonen en zorg, natuur inclusief bouwen en grondstoffen die duurder worden[5]. Dit vertaalt zich eveneens in stijgende stichtingskosten en woningprijzen. Het woningaanbod in de lagere prijscategorieën staat onder druk. Voor huishoudens met een laag inkomen, maar ook steeds meer met een middeninkomen, is een huur- of koopwoning in de huidige markt steeds moeilijker bereikbaar. De betaalbaarheid staat ook onder druk doordat er te weinig betaalbare woningen gebouwd worden.

De druk op de (sociale) huursector neem toe. Daarnaast doen ook andere doelgroepen een beroep op het betaalbare segment. Bijvoorbeeld door arbeidsmigranten die veelal tijdelijk in de Regio Foodvalley komen wonen en door de extramuralisering vanuit maatschappelijke instellingen. Daarnaast zorgen stijgende bouwprijzen tot nog hogere onrendabele toppen voor woningcorporaties. Dit zet het verdienmodel voor woningcorporaties onder druk, wat problemen kan geven voor de realisatie van sociale woningbouw[6].

Voor de economische en sociaal-maatschappelijke ontwikkeling van de Regio Foodvalley is een voldoende aanbod van middenhuur belangrijk. Dit woningsegment (landelijk wordt de liberalisatiegrens tot €1000 per maand gehanteerd) valt buiten de gereguleerde sociale huurwoningenmarkt en is een belangrijke schakel voor het goed functioneren van de woningmarkt. Voor starters op de woningmarkt zijn sociale- en middendure- huurwoningen en

[5] De stijging van bouwkosten was ook al voor COVID-19 merkbaar. Wel heeft dit de schaarste van bouwmaterialen versterkt, vanwege de wereldeconomie is het moeilijker om aan materialen te komen. Echte schaarste kan in de toekomst voor problemen zorgen. Ook worden de hoge kosten doorberekend in de prijzen van nieuwbouw wat de betaalbaarheid, en ook specifiek de realisatie van sociale woningbouw, onder druk zet.

[6] Zie ook de rapportage 'Opgaven en middelen corporatiesector' van de Rijksoverheid (juni 2020), waaruit blijkt dat de corporatiesector de stapeling van maatschappelijke opgaven onder de huidige investeringscondities niet volledig kan oppakken. Verschillende opties zijn onderzocht hoe de corporaties wel aan (een deel van) de maatschappelijk opgave kunnen voldoen.

betaalbare koopwoningen belangrijk om een eerste stap te kunnen zetten naar zelfstandige woonruimte. De Regio Foodvalley kent een relatief jonge beroepsbevolking die daar groot belang bij heeft en die op de woningmarkt ook de effecten merkt van de sterke kapitaalkrachtige instroom vanuit met name de Randstad. Ook voor tijdelijke werknemers bij onder andere kennisinstellingen en internationaal georiënteerde bedrijven vervult middenhuur een behoefte. Ondanks inspanningen vanuit de vorige woonagenda, blijft middenhuur een relatief lastig segment om te realiseren. Woningcorporaties moesten zich van het vorige kabinet vooral richten op hun kerntaak: sociale huurwoningen bouwen en beheren. Vanwege het grote tekort aan middenhuurwoningen mogen woningcorporaties sinds 1 januari 2021 weer woningen in dit segment realiseren. De vraag is of corporaties daar aan toe komen, gezien het toegenomen tekort aan sociale huurvoorraad.

Bij een aanhoudende grote woningbehoefte zal een tekort aan nieuwbouwwoningen in Regio Foodvalley onvermijdelijk leiden tot verdere prijsstijgingen in zowel de huur- als koopsector. Naast meer woningen, is daarom ook de behoefte aan betaalbare woningen groot.

2.3. VERGRIJZING EN DOORSTROMING

We zien een sterk toenemende vraag naar kleinere (levensloopbestendige) woningen door o.a. de vergrijzing en gezinsverdunning, ook in de bestaande woningvoorraad. De omvang van de groep senioren blijft de komende jaren fors stijgen. Het aantal 75-plussers verdubbelt de komende twee decennia (dubbele vergrijzing), waardoor een grote behoefte ontstaat aan extra geschikte zelfstandige zorggeschikte woningen. Door het landelijk beleid om ouderen langer zelfstandig te laten wonen, wonen steeds meer ouderen langer thuis. Dit belemmert de noodzakelijke doorstroming. Het stimuleren van doorstroming bij onder andere de toekomstige generatie ouderen (gehuisvest in de jaren ’70 - ’90-wijken) is een belangrijk middel om starters en gezinnen meer kansen te geven en oudere wijken te vitaliseren. Tevens biedt het ouderen de mogelijkheid om zich passend bij hun (toekomstige) zorgbehoefte te huisvesten. De bereidheid van verhuizen is naast dat het aanbod van (levensloopgeschikte) woningen groot genoeg is, mede afhankelijk van de financiële mogelijkheden. Door de huidige bancaire regels kunnen ze met hun (toekomstige) pensioeninkomen voor nieuwe hypotheken vaak minder lenen dat ze nu al doen. Ouderen, relatief toch al minder verhuisgeneigd, wensen vaak om in de omgeving te blijven wonen.

2.4. HOOG BOUWTEMPO NOODZAKELIJK

De afgelopen jaren zijn in de Regio Foodvalley per jaar circa 2.500 nieuwe woningen gebouwd. Dat aantal is fors hoger dan was afgesproken in de Regionale Woonagenda 2.0. Ook is het ongeveer dubbel zo veel als het langjarige gemiddelde van 1.250 woningen in de regio. De regio heeft bovengemiddeld gepresteerd, ook als dat landelijk wordt vergeleken. Dit hoge niveau is ook nodig gezien de bovengemiddelde groei van de economie en het aantal huishoudens in Regio Foodvalley en het grote vestigingsoverschot vanuit omliggende regio’s en met name de Randstad. Een hoog bouwtempo blijft daarom onverminderd hard nodig. Dit betekent voor de looptijd van dit actieprogramma circa 6.300 woningen (2.100 per jaar).

Tegelijkertijd zien we dat de bestaande plancapaciteit in 2025 haar grenzen bereikt en vanaf 2029 zelfs geheel ontbreekt. Simpel gezegd: de planvoorraad dreigt in veel gemeenten op te drogen. De beschikbaarheid van voldoende woningbouwlocaties in de toekomst staat hiermee onder druk, waarbij er zorgen zijn over het vasthouden of indien nodig vergroten van het hoge bouwtempo. Bestaande (grote uitleg) locaties raken volgebouwd en nieuwe dienen zich binnen bebouwd gebied en in de uitleg nog onvoldoende aan. Voor zover bouwlocaties al wel bekend zijn, moet met de vereiste planologische bestemming nog worden begonnen. Het is vooral belangrijk om de zachte plancapaciteit verder aan te vullen met nieuwe plannen.

Bij voorkeur vindt inbreiding plaats en worden er binnen bebouwd gebied meer woningen gerealiseerd middels transformatie, herstructurering en verdichting.
Verdichten draagt bij aan zuinig ruimtegebruik, verbetert de openbare ruimte, revitaliseert wijken, schept draagvlak voor bestaande en dure voorzieningen en draagt bij aan het vestigingsklimaat. Maar dit heeft ook zijn nadelen en beperkingen. Zo is het ingewikkeld, financieel kostbaar, vraagt het soms om investeringen in bereikbaarheid en zet het druk op de leefbaarheid. Kwaliteit van de Regio Foodvalley is het groene en ruime karakter, intensiever ruimtegebruik kan deze kwaliteit onder druk drukken.
Om het tempo dat is gemaakt vol te houden en te versnellen, zijn zowel innovatieve en eventueel gestandaardiseerde manieren van bouwen nodig. Ook is er ruimte vanuit stikstof nodig. Een tekort aan stikstofruimte vormt een grote belemmering in de voortgang van woningbouwproductie. Vanuit de Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley en het Ontwikkelbeeld Amersfoort worden daarom verschillende belangen tegen elkaar afgewogen, om gezamenlijk tot keuzes te komen wáár verstedelijking in de toekomst moet plaatsvinden. Het is aan ons als regio om vervolgens te bepalen hoe we deze locaties kwalitatief gaan programmeren. Hierover zijn afspraken met elkaar nodig, waaronder borging voor locaties voor sociale woningbouw.

2.5. KWALITEIT EN DUURZAAMHEID

Niet alleen het aantal woningen is relevant. Ook de kwaliteit van wonen in de Regio Foodvalley is belangrijk. In de voorgaande woonagenda is daarom aandacht besteedt aan kwalitatief programmeren, iets wat we blijven doen. Er is meer vraag naar levensloopbestendige wonen, zowel in nieuwbouw als het geschikt maken van bestaande woningen, vanwege de toenemende vergrijzing.

Daarnaast heeft de regio te maken met ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid die direct impact hebben op wonen en de leefomgeving: er wordt ingezet op energieneutraal, circulair, natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen. Aspecten die ook raken aan de leefbaarheid in de wijken en de betaalbaarheid van wonen. Het uitbreiden van het aantal



(betaalbare) woningen in een hoog tempo én het verduurzamen zal niet overal samen kunnen gaan. Het vraagt om een afweging hoeveel van de beschikbare middelen worden geïnvesteerd in de bouw van betaalbare woningen en hoeveel in het verduurzamen van de woningvoorraad. Om meekoppelkansen te zoeken en benutten, is een bredere blik op gebiedsniveau in plaats van woningniveau nodig.

2.6. KWETSBARE EN BIJZONDERE DOELGROEPEN

Ook kwetsbare en bijzondere doelgroepen moeten hun plek op de woningmarkt kunnen vinden. Door het landelijk beleid en het afbouwen van intramurale woonvoorzieningen voor bijzondere doelgroepen, wonen steeds meer kwetsbare doelgroepen zelfstandig. Op het woonzorgdomein vinden al jarenlang decentralisaties van taken en bevoegdheden plaats van de Rijksoverheid naar gemeenten, zorg gelieerde organisaties en maatschappelijke organisaties. Dat stelt gemeenten voor nieuwe beleidsmatige en budgettaire uitdagingen, onder andere wat betreft het zelfstandig (extramuraal) huisvesten van bijzondere en kwetsbare mensen wat nog niet zo lang geleden landelijk geregeld en gefinancierd was. Door de (dubbele) vergrijzing neemt de zorgvraag toe en wordt de zorgvraag zwaarder. Door scheiden wonen en zorg, moet die zorg steeds vaker in een extramurale/ambulante setting worden geboden (Wlz: VPT/MPT[7]). Voor de Regio Foodvalley zit de kwalitatieve uitdaging onder andere in het vinden van een betere huisvestingsvorm voor de groep niet corrigeerbare overlastgevers en breder in het maken van de juiste beleidsmatige en capacitaire afwegingen voor het mogelijk maken van vele woonzorg initiatieven.

2.7. NOODZAAK TOT WONINGMARKTSTRATEGIE

Voorgaande ontwikkelingen die van grote invloed zijn op het wonen in de Regio Foodvalley zijn de reden waarom we kiezen om met de drie prioritaire programmalijnen aan de slag te gaan. Hierop willen we strategisch samenwerken, kennis delen, beleid af stemmen en tot afspraken komen.

[7] Wlz staat voor Wet langdurige zorg. Daarbinnen zijn vier leveringsvormen: 1) persoonsgebonden budget (pgb); 2) opname in een instelling; 3) Volledig Pakket Thuis (VPT) waarbij een cliënt binnen de thuissituatie alle zorg ontvangt die een instelling ook zou worden gegeven; en 4) Modulair Pakket Thuis (MPT) waar in overleg met het zorgkantoor de zorg thuis kan worden geregeld, bijvoorbeeld zorgverlening door verschillende zorgaanbieders of doordat er ook een deel middels pgb wordt geregeld.

3. DRIE PROGRAMMALIJNEN

3.1. STIMULEREN (BETAALBARE) WONINGBOUW

3.1.1. Wat doen we al?

De afgelopen jaren is de geplande woningbouwproductie samen met marktpartijen en corporaties ruimschoots gerealiseerd. Voor de komende jaren zijn keuzes nodig om de planvoorraad in Regio Foodvalley voldoende op peil te kunnen houden en woningbouwproductie mogelijk te maken. Alleen als dat lukt zijn we in staat de grote woningbouwopgave in Regio Foodvalley tot 2040 te realiseren. Woningen die ook betaalbaar zijn en blijven. De concrete vraag is daarom: hoe gaan we dat doen en met welk kwalitatief programma?

Om deze vraag integraal te kunnen beantwoorden heeft de regio de Ruimtelijke Verkenning Foodvalley opgesteld en nemen we op een niveau hoger deel aan de Verstedelijkingsstrategie samen met de regio Arnhem-Nijmegen, provincies en het Rijk. Vanuit het thema Transformatie uit de Regionale Woonagenda 2.0 is geïnventariseerd welke locaties in de regio kunnen worden getransformeerd of herontwikkeld. De themarapportage Flexibiliteit en Differentiatie, waar in 2019-2020 aan is gewerkt, heeft geresulteerd in aanbevelingen hoe flexibel te programmeren, ontwikkelen en bouwen. Met daarbij ook aandacht hoe kwantiteit niet te koste gaat van kwaliteit. Stec Groep heeft in 2019 in nauw overleg met de gemeenten zelf een analyse uitgevoerd van beschikbare bouwlocaties tot 2030, en de bouwambities geïnventariseerd. Vervolgens heeft Stec Groep ten behoeve van onder andere de verstedelijkingsstrategie de woningbehoefte in de regio geprognotiseerd (uitkomend op een behoefte van 40.000 toe te voegen woningen tot 2040). Onderzoeksbureau Companen heeft in 2019 voor de regio op basis van woningaanbod, verhuisgedrag en verhuiswensen verschillende fricties tussen vraag en aanbod binnen de middenhuur in beeld gebracht. In 2018 is dat in het kader van de Woningwet gebeurd voor de sociale huurvraag. De regiogemeenten hebben de aanbevelingen overgenomen om het middensegment te borgen en versterken. Daarnaast monitoren we intensief de planvoorraad en de woningbouwproductie. Mede door een sterke prijsontwikkeling in de koopsector en een tekort aan sociale huurwoningen is er in de regio een groot tekort aan betaalbare woningen.



3.1.2. Ambitie

Woningbouw stimuleren met aandacht voor toekomstige woonkwaliteit, behoefte en betaalbaarheid

We willen het bouwtempo hoog houden, om woningbehoefte en woningaanbod in Regio Foodvalley in balans te houden. Hiermee sluiten we aan op de landelijke Actieagenda Wonen, het Actieplan Wonen van de provincie Gelderland, Uitvoeringsprogramma Versnelling Woningbouw van de provincie Utrecht en bij de afspraken (zowel kwalitatief als kwantitatief) die gemaakt zijn in het kader van Regionaal Programmeren van de provincie Utrecht[8]. De opgave voor uitbreiding is enorm, evenals de duurzaamheidsopgave. Samen met de stijgende bouwkosten, staat de betaalbaarheid voor zowel huur als koop onder druk. Niet alles kan tegelijk. Dit vraagt om het maken van keuzes. We moeten anders naar de woningbouwproductie kijken, innovatieve concepten ontwikkelen en realistische eisen aan woningbouw stellen. We willen samenwerken met marktpartijen en ze uitdagen om met name betaalbare woningen te realiseren, die ook betaalbaar kunnen blijven. We willen ook tijdelijke en flexibele woonvormen stimuleren, om onder andere spoedzoekers, statushouders en arbeidsmigranten te huisvesten.

Bij het sneller realiseren van woningen, willen we aandacht behouden voor de toekomstige kwaliteit en behoefte in de Regio Foodvalley. Wat deze behoefte exact is, is nog niet bekend. Inzicht is vereist in de omvang van de verschillende segmenten binnen de te realiseren woningen. Op basis hiervan kan gedefinieerd wordt wat het aandeel sociale woningbouw is ten opzichte van de totale woningbouwopgave[9], waar knelpunten zitten in relatie tot dit actieprogramma en hoe dit op te lossen. We willen het inzicht krijgen in welke innovatieve betaalbare woonproducten er zijn specifiek voor starters die aansluiten bij hun woonwensen. En hoe deze vervolgens te realiseren. Hetzelfde geldt voor de doelgroep senioren, als belangrijke schakel om de doorstroming op de woningmarkt op gang te krijgen. Ook in de huursector is verdere regionale samenwerking nodig.

Dit thema bestaat uit verschillende deelproducten. Een aantal zijn gericht op kennisvergaring en -deling. De resultaten leveren inzichten en aanknopingspunten op om in gesprek te gaan met ontwikkelaars wat betreft de daadwerkelijke realisatie in de Regio Foodvalley. Beleids-afstemming vindt plaats om gelijktijdig verschillende en betaalbare woonmilieus (inbreiding en uitbreiding) te realiseren. Hiertoe moeten we eerst samen definiëren welke prijsgrenzen we hierbij als regio hanteren. Vervolgens maken we set van (uitvoerings)afspraken tussen gemeenten, provincies, woningcorporaties en marktpartijen om de betaalbare woningbouw in de koopsector (starters, senioren) en voldoende sociale huurwoningen, middenhuur en levensloopbestendige woningen te realiseren in regionaal verband. Duurzame gebiedsontwikkeling is hierbij altijd het uitgangspunt, waarbij woningbouw-projecten integraal worden benaderd. Dit vraagt om het maken van keuzes en bedenken van oplossingen voor de uitbreidings- en verduurzamings-opgave in relatie tot de middelen-discussie. Stikstofarm bouwen, hout- en conceptbouw of andere innovatieve bouwvormen willen we stimuleren en de markt hiertoe uitdagen deze te ontwikkelen. Deze helpen namelijk niet alleen bij het sneller realiseren van betaalbare woningen, maar dragen ook bij aan duurzaamheid.



[8] Afspraken: onder andere hierin opgenomen is dat 50% van de nieuwbouw moet plaatsvinden in het betaalbare segment.
[9] Het regionale marktaandeel sociale woningbouw is momenteel 25%, met verschillen tussen gemeenten.

3.1.3. Deelprojecten en acties

Versnellen woningbouw (gemeente Ede)

1. Opstellen Convenant woningbouw. In het Convenant woningbouw definiëren we de prijsgrenzen die we als regio hanteren, formuleren we doelstellingen en maken we een set van afspraken die bijdragen aan de versnelde bouw van 40.000 met name betaalbare (koop)woningen door bovengenoemde partijen, in aansluiting op de woonbehoefte in de Regio Foodvalley. Adoptiegemeente Ede trekt dit strategische proces. De uitkomsten uit de overige programmalijnen uit dit actieprogramma vormen het kader en input voor de te maken afspraken[10]. Ten behoeve van de implementatie van het convenant in gemeentelijk beleid, zal het convenant door alle colleges van de regiogemeenten worden ondertekend.
2. Expertmeetings voor uitwisseling van kennis en ervaring.

Betaalbare koop (gemeente Nijkerk)

3. Definiëren en afspraken maken over het begrip betaalbaarheid, zowel in de koop- als huursector: wat is betaalbaarheid voor de verschillende doelgroepen (starters, doorstromers/senioren)? Plus onderzoeken welke type woningen, woonconcepten en innovatieve bouwmethoden daarbij horen en welke financieringsconcepten hierbij passen (voor zowel het betaalbaar houden van huur- en koopwoningen op de lange termijn).
4. Onderzoek hoe senioren te verleiden naar nieuwe woonconcepten. Daarbij specifieke aandacht voor de woonwensen van ouderen. Wat verstaan we onder levensloopbestendig/zorggeschikt wonen? Wat doen we met het bestaande bezit dat vrij komt? Sluit de bestaande voorraad aan bij de wensen? Hoe kunnen we kopers van een bestaande woning ondersteunen qua woonlasten?
5. Twee pilotprojecten in Nijkerk om woonconcepten toe te passen: één voor senioren, één voor starters.
6. Excursie naar inspirerende voorbeelden (ambtelijk en/of bestuurlijk), volgend op een verkenning of er succesvolle voorbeelden uit de regio/elders zijn om de betaalbaarheid te behouden c.q. verbeteren.

Sociale huur (woningcorporaties)

7. Inzichtelijk maken van het aandeel van de verschillende woningbouwsegmenten ten opzichte van de woningbouwopgave. Om specifiek de omvang van de sociale woningbouw te kunnen definiëren, maar ook om inzichtelijk te maken waar knelpunten in investeringscapaciteit zitten om hierin waar nodig gezamenlijk op te trekken.
8. Het opstellen van een plan om de doorstroming van senioren vanuit (grote) sociale huurwoningen op gang te krijgen.

Flexwonen (provincie Gelderland en Utrecht)

9. Uitvoeren locatieonderzoek voor flexwonen (is al gestart door de provincies Gelderland en Utrecht).
10. Ontwikkelen van twee à drie locaties voor flexwonen.

Innovatieve bouwprojecten (Stichting Vastgoedmonitor)

11. Pilot versnellen doorlooptijd bouwtrajecten van initiatief tot gereedmelding.
12. De markt uitdagen om te komen met vernieuwende bouwconcepten voor betaalbare woningen (o.a. innovatief bouwen, prefab, circulair). Gemeenten dienen ervoor te zorgen dat de eigen organisatie klaar is om ook met deze vernieuwingen om te gaan. Een verdere uitwerking van deze actie te doen met de Stichting Vastgoedmonitor.

[10] Denk hierbij bijvoorbeeld aan afspraken over voldoende planvoorraad/locaties, woningbouwdifferentiatie, percentage betaalbare woningen, instrumenten om woningen betaalbaar te houden, snelheid realiseren, maatregelen voor doorstroming, innovatief bouwen, duurzaamheid, et cetera.

3.1.4. Relatie met de Vastgoedmonitor

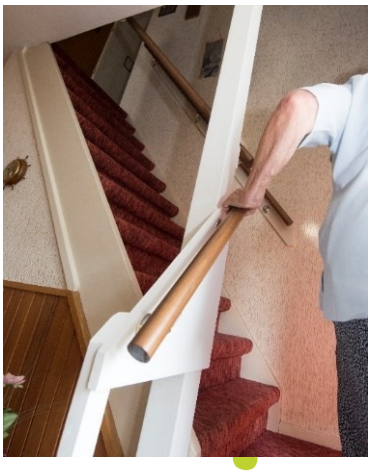
Monitoring van de planvoorraad binnen de planmonitor van de Vastgoedmonitor, onderscheiden in ‘harde’, ‘zachte’ en ‘potentiële’ plannen. Daarnaast monitoring van de vraag-aanbod ontwikkeling van specifieke maar voor de Regio Foodvalley belangrijk groepen op de woningmarkt, zoals studenten, kenniswerkers, arbeidsmigranten en statushouders. Belangrijk voor de monitor is meer duiding van kwalitatieve ontwikkelingen: monitoren woningbouw-productie, bottlenecks in planontwikkeling, arbeidsmarkt in bouwsector, bouwkostenontwikkeling en wat de mogelijkheden zijn in de prijskolom. Verder is het een uitdaging om meer data te verzamelen over het nieuwbouwaanbod in de regio en het liefst per gemeente. Te denken is aan koop- en huurprijzen, verkooptijden, herkomst van kopers en krapte (wellicht ontwikkeling van kraptebarometer). Tenslotte vinden wij kennisontwikkeling en -deling over ervaringen met het verleiden van senioren en het ontwikkelen van betaalbare woonproducten belangrijk.

3.2. WONEN, ZORG EN KWETSBARE DOELGROEPEN

3.2.1. Wat doen we al?

Het besef dat regionale afstemming op het gebied van wonen, zorg en kwetsbare doelgroepen belangrijk kan zijn voor een goede inzet van capaciteit en middelen is bij iedereen aanwezig. We zoeken elkaar daarom al actief op. De (lokale) opgave met betrekking tot wonen en zorg is echter nog niet binnen alle regiogemeenten inzichtelijk. Meerdere gemeenten in Regio Foodvalley zijn daarom bezig (geweest) of voornemens om een woonzorganalyse of -visie op te stellen. De oproep hiertoe klonk ook vanuit de landelijke Taskforce Wonen en Zorg[11]. Om beweging tot stand te brengen, zijn er vanuit de Taskforce ambassadeurs in de regio aangesteld die het thema regionaal kunnen agenderen. Er zijn verschillende doelgroepen die in aanmerking komen voor een combinatie van wonen en zorg. Vanuit de voorgaande woonagenda richten we ons nu met ‘Anders Wonen’ op de groep moeilijk plaatsbare bewoners. Dit is een mooie en spannende testcase in de regio, waarbij we moeten durven over eigen grenzen heen naar de regio te kijken. Verder vindt sinds drie jaar regelmatig uitwisseling van kennis plaats tussen gemeenten (wonen-, Wmo-ambtenaren), corporaties en zorginstellingen, in de vorm van werkgroepoverleggen en bijeenkomsten waar de Stichting Vastgoedmonitor bij betrokken is.

Gegeven de geschetste ontwikkelingen en het feit dat alle gemeenten met grote regelmaat voor huisvestingsvraagstukken staan op het gebied van wonen en zorg, is er bij de betrokken professionals sterk behoefte om de regionale samenwerking op specifieke onderwerpen te verdiepen en te versterken. We zien dat er op basis van lokale woonzorganalyses ook afwegingskaders voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden opgesteld. De primaire vraag in deze afwegingskaders is veelal of een nieuwe ontwikkeling voorziet in een lokale behoefte. Indien alle gemeenten lokaal blijven kijken, kan er regionaal wat tussen wal en schip belanden (zie Anders Wonen). Ook kunnen zorgaanbieders die willen uitbreiden momenteel bij verschillende gemeenten in de regio aankloppen. Een regionale aanpak kan hierbij behulpzaam zijn.



[11] De Taskforce Wonen en Zorg is een gezamenlijk initiatief van de VNG, Menzis, Aedes, ActiZ en de ministeries van VWS en BZK. De komende twee jaar wil de Taskforce gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties stimuleren en ondersteunen bij het aanpakken van de lokale/regionale opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid voor ouderen en mensen met een ondersteunings- of zorgvraag. De ambitie van de taskforce is dat medio 2021 alle gemeenten een concrete analyse hebben gemaakt van de lokale opgaven op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid voor ouderen en andere mensen met een ondersteunings- of zorgbehoefte. Deze analyse wordt vertaald in ambities en keuzes, en wordt vastgelegd in een woonzorgvisie.

3.2.2. Ambitie

Verkennen hoe we kwetsbare en bijzondere doelgroepen regionaal afgestemd kunnen huisvesten

We willen de kracht van de regio benutten om verdere samenwerking over wonen en zorg te bewerkstelligen. De samenwerking tussen ambtenaren vanuit de AO's Wonen en Wmo willen we verbeteren, evenals het verder vergaren en delen van kennis en kunde. Daarnaast hebben de ambassadeurs (aangesteld vanuit de Taskforce Wonen en Zorg) een aanjagende rol in het verder uitbouwen van de samenwerking tussen zowel Wonen en Zorg, als de samenwerking hierop binnen de Regio Foodvalley. Hierbij is samenwerking met zorgpartijen van groot belang, deze verbinding willen we verbeteren. Omdat de opgave nog niet overal goed in beeld is, willen we met elkaar verkennen hoe een potentiële vervolgstap in de regionale samenwerking er uit kan zien. Een vervolgstap kan bijvoorbeeld een convenant zijn, voor samenwerking en afspraken met zorg- en marktpartijen. Bij het inzichtelijk maken van de regionale opgave richten we ons op vijf doelgroepen: senioren, beschermd wonen/maatschappelijke opvang (GGZ), gehandicaptenzorg en uitstroom jeugdzorg.

3.2.3. Deelprojecten en acties

Anders Wonen (gemeente Veenendaal)

1. Anders wonen: verkennen, afstemmen en realisatie van tenminste twee locaties voor Anders Wonen. De doelgroep bestaat uit niet corrigeerbare overlastgevers die nu voor problematiek in woonwijken zorgen of gehuisvest zijn in bij beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Een externe projectleider is voor dit project aangetrokken.

Intensiveren regionale samenwerking huisvesting kwetsbare groepen (corporaties, gemeente Ede en gemeente Wageningen)

2. Vanuit de gemeentelijke woonzorgvisies (op te stellen in 2021) en de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en (prestatie)-)afspraken, data destilleren voor de Vastgoedmonitor en kijken hoe daar regionaal invulling aan te geven.
3. Verder bestendigen en uitbouwen regio-overleg Wonen en Zorg (Wmo) en ambassadeurs ten behoeve van kennisdeling en afstemming.
4. Verkenning of en hoe de lokale woonzorganalyses/-visies naar een regionaal niveau te tillen (wat is haalbaar en wat kan elke gemeente vanuit het lokale profiel bijdragen). Indien er uit de regionale visie blijkt dat we een (gezamenlijke c.q. regionale) opgave hebben, willen we hier - al dan niet op experimentele wijze – invulling aan geven.

3.2.4. Relatie met de vastgoedmonitor

De lokale opgave (vraag en aanbod) per gemeente inzichtelijk maken, om zo de gezamenlijke regionale opgave voor Foodvalley te bepalen. De cijfermatige input komt onder andere uit de afzonderlijke woonzorgvisies en gegevens van zorgkantoren. Qua cijfermatige input wordt gedacht aan data over samenstelling en woonsituatie van woonzorg(doel)groepen, data over zorgaanbod en bereikbaarheid van woonzorgvoorzieningen en data over het aanbod van woningcorporaties.

De Vastgoedmonitor kan ook doorlinkmogelijkheden bevatten naar landelijke bronnen met waardevolle cijfers op lokaal en regionaal niveau, zoals Vectis, Woonzorgwijzer en Menzis. Voor wat betreft de sociale huursector is het belangrijk om de voornemens uit de prestatieafspraken te leggen naast de toekomstige opgave en financiële mogelijkheden.

3.3. DUURZAAMHEID

3.3.1. Wat doen we al?

De afgelopen periode hebben we volgens het programma ‘Verduurzaming gebouwde omgeving 2020-2021’ uitwerking gegeven aan het thema duurzaamheid van de Regionale Woonagenda. Er zijn acties uitgevoerd op het gebied van warmtetransitie, kennisuitwisseling rondom energiebesparing en energie-opwek en de regionale samenwerking van energieloketten. Voor het laatste is een plan vastgesteld voor de jaren 2021-2023 voor de professionalisering van de energieloketten, die bij moet dragen aan versterking van de energiebesparing in woningen. Het in 2020 gestarte bestuurlijk overleg om tot allianties te komen tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen op het gebied van Wonen en Duurzaamheid willen we voortzetten. Hierin wordt kennis uitgewisseld, bijvoorbeeld over de haalbaarheid van publieke warmte-infrabedrijven, en gezocht naar oplossingen om zowel uitvoering te geven aan de duurzaamheidsopgave als de opgave voor versnelling van de woningbouw. De financiële haalbaarheid staat onder druk en vraagt om een gezamenlijke strategie.

In juli 2021 is de Regionale Energie Strategie (RES) 1.0 vastgesteld. Partijen in onze regio zijn het eens dat het nodig is om grote stappen te zetten door energie te besparen, gebouwen en woningen anders te verwarmen en zoveel mogelijk geschikte daken met zonnepanelen te vullen. Om extra ruimtebeslag op de omgeving te voorkomen, is de wens dat nieuwe stads- en dorpsuitbreidingen netto energieleverend worden ontwikkeld. Daarnaast ligt er een opgave om de opwek van duurzame energie nadrukkelijker te koppelen aan de opslag en afgifte van energie in de wijken, niet in de laatste plaats omdat dit vraagt om een samenhangende uitvoeringsstrategie voor de bijbehorende netinfrastructuur.

Haalbaarheid, betaalbaarheid en draagvlak worden gezien als voorwaarden voor de warmtetransitie. We willen de samenwerking in de regio intensiveren om kennis uit te wisselen en afspraken te maken over het gebruik van warmtebronnen en de fasering van de warmtetransitie in onze regio. Alle gemeenten stellen in 2021 hun transitievisie warmte. Dit is bepalend voor de afstemming en acties die regionaal nodig zijn. Voor het realiseren van de ambities uit de RES wordt een uitvoerings-programma opgesteld. Daarbij leggen we slimme koppelingen naar dit actieprogramma Wonen, zodat we meekoppelkansen realiseren. Daarin zal het actieprogramma meer de focus willen leggen op de beheer en gebruikerskant bij woningeigenaren (particulieren, verhuurders) en in de nieuwbouw (de vraagzijde) en wat minder op de energievoorzienings- en energie infrastructuurkant.

Rondom klimaatbestendige wijken en circulair bouwen zijn er ook ontwikkelingen die vragen om slimme koppelingen met het Actieprogramma Wonen. Op het gebied van klimaatadaptatie heeft de grotere waterregio Vallei en Veluwe een Regionaal Adaptie Plan met een tweejaarlijks uitvoerings-programma opgesteld. Prettig wonen en werken is één van de thema's. Daarnaast werken we in Regio Foodvalley aan een circulaire en inclusieve bouwsector in de werkplaats Circulaire Bouw (uitgevoerd door Cirkelstad Veenendaal), een onderdeel van het samenwerkingsprogramma Regio Foodvalley Circulair. Met een kansenkaart willen we innovaties met corporaties en bouwbedrijven in de regio stimuleren. Hier wisselen deelnemers kennis uit en werken samen aan het realiseren van steeds meer goede praktijkvoorbeelden rondom circulair en inclusief bouwen in onze regio.

3.3.2. Ambitie

Verduurzaming van met name de bestaande woningvoorraad en leefomgeving een impuls geven

De duurzaamheidsopgave die we landelijk hebben is groot en omvat meerdere onderwerpen (energie, klimaatadaptatie, circulair en biodivesiteit). De kosten hiervan zijn hoog, wat enorme investeringen en creatieve oplossingen vraagt. Daar staan echter ook voordelen tegenover, zoals een prettiger en gezonder woonklimaat. De benodigde investeringen leiden tot een spanningsveld tussen enerzijds verduurzaming van de bestaande voorraad en woonlasten en anderzijds de opgave om voldoende betaalbare woningen te bouwen. Een complexe opgave, waarbij we vanuit het actieprogramma tastbare resultaten willen bereiken om als regiogemeenten en corporaties mee aan de slag te gaan. Tegelijkertijd biedt de verduurzaming ook kansen en kan het bijdragen om juist opgaven te realiseren. Door duurzaamheid op een hoger abstractieniveau te bekijken, vanuit het gebiedsniveau, ontstaan meekoppelkansen om de leefbaarheid en de openbare ruimte te verbeteren. Hierbij kan bekeken worden hoe aan te sluiten op het gewenste Convenant duurzaam bouwen van de provincie Utrecht.

Door in gezamenlijkheid de uitdagingen aan te gaan kunnen we binnen Regio Foodvalley van elkaar leren en wellicht ook schaalvoordelen behalen. Daar ligt de centrale vraag achter dit programma: welke maatregelen kunnen we regionaal treffen opdat er synergie-effecten bereikt worden?

3.3.3. Deelprojecten en acties

Financieringsvraagstukken (gemeente Barneveld)

1. Stimuleren oplossingen financieringsvraagstuk duurzaamheidsingrepen particuliere woningeigenaren.

Regionale samenwerking warmtetransitievisies (gemeente Scherpenzeel)

2. Uitwerken regionale samenwerking en best practices op basis van lokale warmtetransitievisies, samenhangende uitvoeringsstrategie met duurzame opwek uit de Regionale Energiestrategie.

Samenwerkende Energieloketten Foodvalley (gemeente Ede)

3. Professionele doorontwikkeling van de Samenwerkende Energieloketten Foodvalley.

Duurzame innovaties woningbouw (gemeente Veenendaal en corporaties)

4. Kansenkaart duurzame innovaties woningbouw (betaalbaar, energieneutraal, circulair en/of inclusief), in relatie met het onderzoek naar de mogelijkheden versnellen.

Regionale Alliantievorming (gemeente Scherpenzeel)

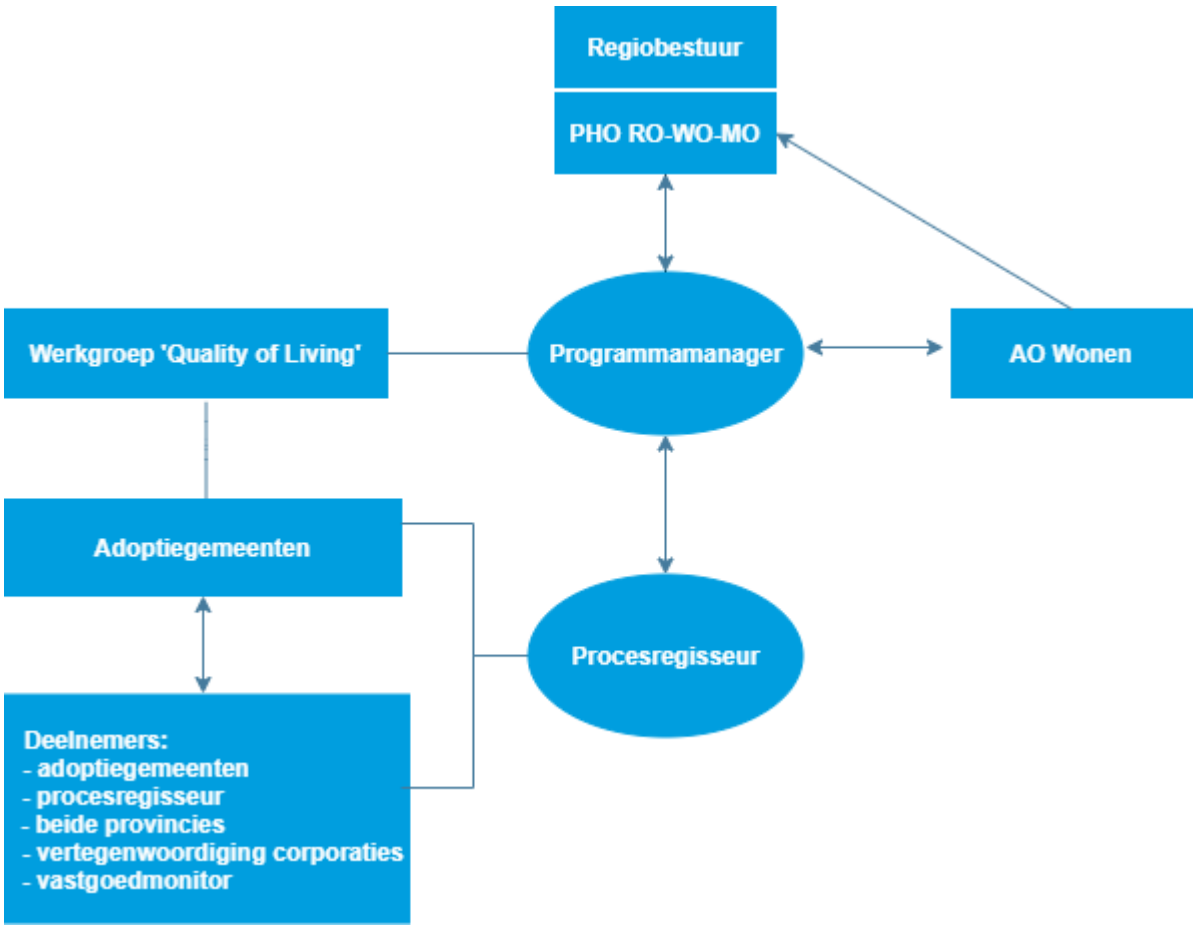
5. Voortzetten Regionale Alliantievorming gemeenten, corporaties en marktpartijen Wonen en Duurzaamheid.

3.3.4. Relatie met de Vastgoedmonitor

Van belang is het monitoren van de toename van het niet-fossiele brandstof gebruik en mate van energieopwek van de bestaande woningvoorraad en het energiegebruik als zodanig. Dit om inzicht te krijgen in de mate waarin de doelstelling uit de RES 1.0 voor gebouwde omgeving worden gehaald.

4. TAKEN, ROLLEN EN ORGANISATIE

4.1. ORGANISATIESCHEMA



4.2. ROLLEN EN TAKEN

Adoptiegemeenten

De adoptiegemeenten nemen het initiatief en dragen verantwoordelijkheid voor de inhoudelijke uitwerking van desbetreffende programmalijn. Per programmalijn is er één ambtelijk aanspreekpunt en één bestuurlijk aanspreekpunt van de adoptiegemeente. De portefeuillehouder van de adoptiegemeente is bestuurlijk verantwoordelijk voor de uitwerking van het thema.

Inhoudelijk bepaalt de adoptiegemeente de ‘stip op de horizon’: wat is de opgave, het ambitieniveau, wat zijn de stappen? De adoptiegemeente maakt daarbij gebruik van de kennis die bij de andere gemeenten, Stichting Vastgoedmonitoring, andere (markt) partijen in haar netwerk en uiteraard binnen de eigen gemeente aanwezig is. De adoptiegemeente draagt ervoor zorg dat zij hiervoor voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar heeft. De overige deelnemende gemeenten stellen op verzoek hun expertise beschikbaar en geven advies over de inhoud van het adoptiethema. Ook zij zorgen ervoor voldoende capaciteit beschikbaar te hebben. Alle partijen kunnen ook trekker zijn van één of meerdere deelprojecten die bij de programmalijn horen.

De gevraagde capaciteit vanuit de gemeenten bedraagt per jaar (circa):
- Adoptiegemeente: 200 uur
- Overige gemeenten: 25 uur

Werkgroep Quality of Living

De werkgroep Quality of Living (QoL) begeleidt de uitwerking van de 3 programmalijnen. De werkgroep is ambtelijk gezien richtinggevend op inhoud en proces in alle stadia van het traject. Ze heeft een begeleidende rol en treedt waar nodig initiërend op. Ook bespreekt de werkgroep de rol van het actieprogramma in relatie tot de Strategische Agenda van de regio en relevante (beleids)ontwikkelingen binnen en buiten de regio.

Aan de werkgroep nemen ambtelijk deel: alle adoptiegemeenten (op dit moment de gemeenten Ede, Nijkerk en Veenendaal), de accounthouders van de provincies Gelderland en Utrecht en een vertegenwoordiger van de woningcorporaties. De programmamanager fungeert als voorzitter van de werkgroep. De procesregisseur neemt desgewenst deel aan overleggen van de werkgroep. De werkgroep komt in principe eens per zes weken bijeen en wordt inhoudelijk voorbereid door de programmamanager.

Ambtelijk overleg wonen

In het Ambtelijk Overleg Wonen (AO Wonen) vindt de voorbereiding op het bestuurlijke portefeuillehouderoverleg plaats. De (tussen)resultaten van de werkgroep QoL worden in het AO Wonen strategisch besproken en er wordt over besloten hoe deze bestuurlijk in te brengen. De frequentie van dit overleg is eveneens eens per 6 weken wordt op dezelfde wijze als de werkgroep QoL voorbereid.

Portefeuillehouderoverleg

In het portefeuillehouderoverleg Ruimte (PHO RO) vindt de bestuurlijke besluitvorming over het Regionaal actieprogramma wonen plaats. Het actieprogramma is één van de agendapunten van het PHO RO. Bestuurlijke vertegenwoordigt bij de PHO zijn de regiogemeenten, corporaties en de provincies. De bestuurlijk trekker Wonen is vanuit het PHO RO verantwoordelijk voor bestuurlijke coördinatie van het Regionaal Actieprogramma Wonen.

Procesregisseur

De procesregisseur heeft een aanjagende en verbindende rol. Hij is de spin in het web om de uitvoering van het actieprogramma te ondersteunen. In samenwerking met de adoptiegemeente lijnt hij het proces uit, adviseert hij over communicatiemomenten (intern/extern) en zorgt dat de overige gemeenten hun gevraagde bijdrage leveren. Hij maakt onder andere zaken bespreekbaar, signaleert en lost knelpunten op en treedt indien nodig in overleg met management. Daarnaast levert de procesregisseur een stevige inhoudelijke bijdrage aan de verschillende inhoudelijke ’programmalijnen om uiteindelijk te komen tot uitvoering van het Regionaal actieprogramma wonen. Hij is mede verantwoordelijk voor het komen tot coherente producten. Desgewenst neemt hij deel aan de werkgroep QoL en het AO Wonen. De procesregisseur is voor 8 uur per week beschikbaar.

Programmamanager

De programmanager is het aanspreekpunt voor AO-leden, portefeuillewethouders, het PHO en regiobestuur. De programmamanager is opdrachtgever voor de procesregisseur. Daarnaast is hij voorzitter van de werkgroep QoL en het AO Wonen. Tevens is hij vast lid van het PHO. De programmamanager is aanspreekpunt voor de portefeuillehouders en het regiokantoor. Ook is hij ambtelijk (eind)verantwoordelijk voor de kwaliteit, budget en planning van het actieplan. De programmamanager coördineert in overleg met de regionale portefeuillehouder Wonen. Hij is lid van het team programmamanagers van het regiobureau. Als zodanig is hij ook verantwoordelijk voor de verbinding van het actieprogramma aan andere regionale trajecten en besluitvorming, zoals de Strategische Agenda.

Provincies Utrecht en Gelderland

De beide provincies nemen ambtelijk deel aan de werkgroep QoL. De beide provincies zijn bestuurlijk en/of ambtelijk vertegenwoordigd in het regionale bestuurlijke portefeuillehouderoverleg. De programmamanager en de ambtelijke accounthouders van de beide provincies hebben waar nodig informeel contact over de voortgang van de werkzaamheden. De beide provincies stellen financiële middelen beschikbaar voor de uitvoering

van het actieplan, inclusief inhuur van procesregisseur. Vanuit het regiobudget Wonen wordt hier een bedrag aan toegevoegd (zie H5 planning en begroting).

Stichting Vastgoedmonitor

De Stichting Vastgoedmonitor is verantwoordelijk voor het bijhouden en de doorontwikkeling van de Vastgoedmonitor. Stichting Vastgoedmonitor is bereid om inhoudelijk bij te dragen aan de doelstellingen van het Regionaal actieprogramma wonen en specifiek het convenant woningbouw waar de stichting zich expliciet op zal richten. De Stichting Vastgoedmonitor kan andersom gebruik maken van de expertise binnen de regio. Een vertegenwoordiger van de stichting is lid van de werkgroep QoL.



5. PLANNING, MONITORING, BEGROTING

5.1. PLANNING

Onderstaand overzicht geeft de doorlooptijd van de programmalijnen en bijbehorende deelprojecten[12]. Het is de bedoeling dat elk jaar in het vierde kwartaal de balans van dat jaar wordt opgemaakt. Er wordt gekeken of de uitvoering op schema loopt en of bijsturing qua inhoud of planning nodig is. De definitieve ambtelijke trekkers per deelproject zijn nog onder voorbehoud van nadere afstemming in de regio.

Programmalijnen & deelproducten	Adoptiegemeente betrokkenen deelproject	2021 Q3 Q4	2022 Q1 Q2 Q3 Q4	2023 Q1 Q2 Q3 Q4	2024 Q1 Q2 Q3 Q4
STIMULEREN (BETAALBARE) WONINGBOUW	**Ede & Nijkerk (bestuurlijk en ambtelijk)**				
Deelproject: Versnellen woningbouw	**Ede**				
Convenant woningbouw opstellen	Sunta Veerkamp				
Deelproject: Betaalbare koop	**Nijkerk**				
Definiëren en onderzoeken betaalbare koopwoningen	Annemieke Tempelaars				
Onderzoek verleiden senioren naar nieuwe woonconcepten	Annemieke Tempelaars				
2 pilotprojecten met betaalbare woonconcepten	Annemieke Tempelaars				
Deelproject: Sociale huur	**Corporaties**				
Inzichtelijk maken aandeel sociale woningbouw binnen de opgave	Bart van As, Steven Koster				
Doorstroming van senioren vanuit grote (sociale huur) woningen	Steven Koster				
Deelproject: Flexwonen	**Provincies**				
Uitvoeren locatieonderzoek voor flexwonen	Wim van Veelen				
Minimaal twee/drie(?) locaties voor flexwonen in de regio	Wim van Veelen				
Deelproject: Innovatieve bouwprojecten	**St. Vastgoedmonitor**				
Pilot versnellen doorlooptijd bouwprojecten	Koen Hoogendijk				
Innovatieve betaalbare bouwconcepten ontwikkelen	Koen Hoogendijk				
WONEN, ZORG EN KWETSBARE DOELGROEPEN	**Veenendaal (bestuurlijk en ambtelijk)**				
Deelproject: Anders Wonen	**Veenendaal / Scherpenzeel / Rhenen**				
Anders Wonen: 2 locaties realiseren	Scott de Boer, Thea van Bremen, Roos vd Linden				
	Cora vd Poel, Nathalie vd Slikke, Karin Wortelboer				
Deelproject: Intensiveren regionale samenwerking huisvesting kwetsbare doelgroepen	**Corporaties / Ede / Wageningen**				
Data gemeentelijke woonzorgvisies opnemen in vastgoedmonitor	Roos vd Linden, Erik Plomp, Wim vd Geijn				
Bestendigen regio-overleg Wmo en ambassadeurs	Roos vd Linden, Erik Plomp, Wim vd Geijn				
Verkennen hoe lokale woonzorgvisies naar een regionaal niveau te tillen	Roos vd Linden, Erik Plomp, Wim vd Geijn				
DUURZAAMHEID	**Nijkerk bestuurlijk Scherpenzeel ambtelijk**				
Deelproject: Financieringsvraagstukken	**Barneveld**				
Financieringsvraagstuk duurzaamheidsingrepen particuliere woningeigenaren	vacature				
Deelproject: Regionale samenwerking warmtetransitievisies	**Scherpenzeel**				
Uitwerken regionale samenwerking en best practices o.b.v. lokale warmtetransitievisies	Chantal Goos				
Deelproject: Samenwerkende Energieloketten Foodvalley	**Ede**				
Professionele doorontwikkeling van de Samenwerkende Energieloketten Foodvalley	Peter Scholtens				
Deelproject: Duurzame innovaties woningbouw	**Veenendaal / Corporaties**				
Kansenkaart duurzame innovaties woningbouw (energieneutraal, circulair en/of inclusief)	Fenna Aarts, Jan Baan				
Deelproject: Regionale Alliantievorming	**Scherpenzeel**				
Voortzetten Regionale Alliantievorming gemeenten, corporaties en marktpartijen	Chantal Goos				

5.2. MONITORING

De voortgang van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2021-2024 wordt bewaakt middels monitoring. De Vastgoedmonitor speelt hierbij een belangrijke rol, doordat de monitor inzicht biedt in hoe de woningmarkt zich ontwikkelt en signaleert welke knelpunten of aandachtspunten er zijn. Door deze inzichten kan de monitor een rol spelen in de afweging van te maken keuzes binnen de regio. Daarnaast is de monitor een goed middel om het gesprek tussen gemeenten, corporaties en marktpartijen te voeren.

De ambitie is om de monitor intensiever te gebruiken, om zowel kwantitatieve als kwalitatieve informatie in beeld te brengen. Dit vraagt ook doorontwikkeling van de monitor zelf en het stroomlijnen van werkprocessen voor betrokkenen voor eigenaarschap. Kansen voor doorontwikkeling wordt gezien in het actueler houden en het aanboren van praktische data die niet bij gemeenten nog niet bekend zijn. Wanneer regionaal de beleidsdoelstellingen scherp zijn,

[12] Bij het deelproject 'duurzame innovaties woningbouw' uit de programmalijn duurzaamheid wordt de koppeling gelegd met innovatieve bouwprojecten en twee pilotprojecten voor betaalbare woonconcepten uit de programmalijn stimuleren betaalbare woningbouw. De zoektocht bij duurzame innovaties raakt sterk aan betaalbare innovaties. Het is zoeken naar duurzame innovaties die ook betaalbaar zijn. Mogelijk zijn er met standaardisering of fabrieksmatige bouw ook duurzame ambities te vervullen. Duurzame innovaties woningbouw gaat overigens niet alleen over nieuwbouw, maar ook over renovatie.

kunnen er meer indicatoren worden opgenomen zoals bijvoorbeeld voor wonen en zorg op termijn wenselijk is.

5.3. BEGROTING

Voor de bekostiging van het Uitvoeringsplan 2021-2024 wordt uitgegaan van een financiële bijdrage van de provincies Gelderland en Utrecht en de regiogemeenten. Uitgegaan wordt van een totaal budget van € 102.000. De toezegging over de financiële bijdrage van de provincies moet nog formeel verkregen worden. Een deel van het budget is bestemd voor de inhuur van de procesregisseur en de stichting Vastgoedmonitor. Het overige budget van € 7.500 per thema is per jaar vrij besteedbaar.

Voor de uitvoering van het convenant woningbouw moet nog gezocht worden naar passende menskracht, met name vanuit de provincies en gemeenten, om de doelstelling gerealiseerd te krijgen.

Opbrengsten	**Thema's en activiteiten**	**Bedrag**
Bijdrage gemeenten Bijdrage provincie Gelderland Bijdrage provincie Utrecht	Actieprogramma, procesregisseur Actieprogramma, procesregisseur Actieprogramma, procesregisseur	€ 35.000 € 42.000 € 25.000 *€ 102.000 (totaal)*
Kosten	**Thema's en activiteiten**	**Bedrag (deels indicatief)**
Thema Wonen Thema Wonen Thema Stimuleren Woningbouw Thema Betaalbaarheid Thema Wonen en zorg Thema Duurzaamheid	Sponsoring Stichting Vastgoedmonitor Inhuur procesregisseur Uitvoering thema Uitvoering thema Uitvoering thema Uitvoering thema	€ 32.500 € 40.000 € 7.500 € 7.500 € 7.500 € 7.500