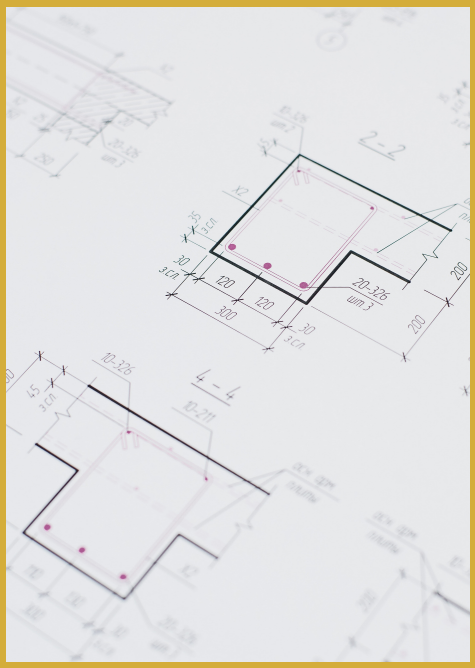
Liemerse Woonagenda:

de koers voor 2020 - 2025

Oktober 2020



gemeente doesburg | Gemeente Duiven | gemeente Montferland | gemeente Westervoort | GEMEENTE ZEVENAAR

De Liemerse samenwerking

In de Liemers werken we pragmatisch samen aan de opgaven rondom het thema 'wonen'. Op basis van lokale vraagstukken zoeken we de samenwerking op, bijvoorbeeld door voor een thema gezamenlijk onderzoek te doen naar de situatie op de Liemerse woningmarkt en samen te bepalen wat een aanpak is die daarbij past. Op basis van die afstemming pakken we de uitvoering per gemeente op, ieder met een eigen lokaal accent.

Deze koers is niet in beton gegoten. We blijven volgen of de koers aansluit bij de vragen en knelpunten die we lokaal in de praktijk van alle dag tegenkomen. De afgelopen jaren hebben we gezien dat trends niet altijd te voorzien zijn, of dat deze niet voldoende in beeld zijn en we daar als overheid niet altijd invloed op hebben of de middelen voor hebben. Dat speelt het sterkst bij de aantallen te bouwen woningen. Waar we vijf jaar geleden nog bezig waren met de aanstaande krimp en het terugbrengen van de nieuwbouwaantallen voorzien we nu dat we hard aan de slag moeten met extra locaties om in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Door de corona-crisis moeten we daar nu extra alert op zijn.

Met dit document willen we vooral de gezamenlijke koers vastleggen over hoe we er lokaal voor zorgen dat er ruimte wordt gegeven aan kwalitatief goede woningbouwplannen.
Met deze koers kleuren we voor de Liemers een deel van de uitvoering van de regionale Groene Metropoolregio in en de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen. Veel thema's daaruit komen hierin terug. Voor de uitvoering zoeken we steeds naar de optimale wisselwerking tussen wat we per gemeente doen, in de Liemerse samenwerking en gezamenlijk in de Regio Arnhem Nijmegen.

Inhoud van deze Koers

- In deel 1 omschrijven we op basis van het recente regionaal woningmarktonderzoek waar de belangrijkste opgaven in de Liemers liggen.
- In deel 2 zijn uitgangspunten geformuleerd over hoe we de koers lokaal invullen en afwegen of een nieuw woningbouwplanen bijdragen aan de opgave.
- In deel 3 staan de thema's waarop we in de Liemers al samenwerken om inzicht in de opgaven te krijgen en de lokale aanpak die daarbij past. Die manier van werken breiden we uit voor een aantal nieuwe thema's zoals betaalbaar bouwen en wonen en zorg.
- In deel 4 staat hoe wij resultaatgericht samen werken aan de uitvoering van deze agenda.

Liemerse Woonagenda 2017

In 2017 hebben we "Het recept voor de Liemerse Woonagenda" vastgesteld. De afgelopen jaren hebben we op basis van de zeven uitgangspunten die we daarin hebben afgesproken richting gegeven aan de ontwikkeling van de woningmarkt in de Liemers.

De 7 uitgangspunten Liemerse Woonagenda 2017

I. We leggen meer en meer nadruk op transformatie
II. We leggen de prioriteit bij inbreiding en bouwen de capaciteit op de uitleglocaties verder af
III. We zetten in op verduurzaming en vernieuwing van de woningvoorraad
IV. We zetten in op flexibiliteit en kleinschalige invullingen
V. We kiezen voor maatwerk per kern bij het aanvullend woningaanbod
VI. We spelen in op veranderingen met flexibel en tijdelijk woningaanbod
VII. Ruimte bieden aan goede woningbouwplannen (aansluitend op de opgave)

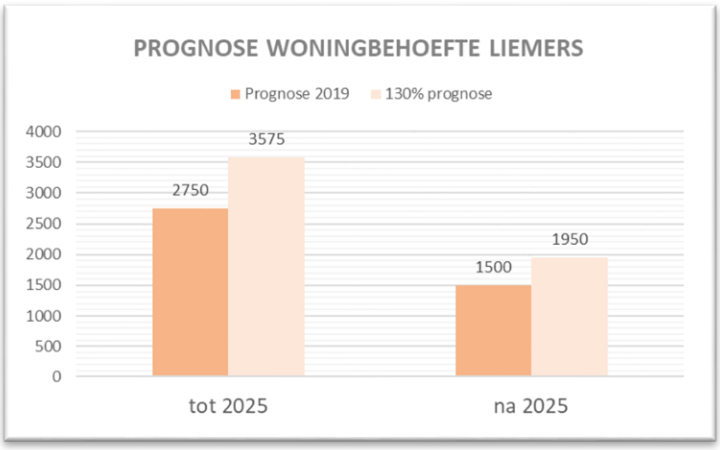
De uitgangspunten uit de Liemerse Woonagenda zijn nog steeds relevant, al zien we op een aantal punten een accentverschuiving.
Zo zetten we nu sterker in op bouwen naar behoefte (zowel kwalitatief als kwantitatief) en zijn we afgestapt van harde afspraken over het aantal te bouwen woningen. Bovendien hebben we de afgelopen jaren gewerkt aan een beter inzicht op vraag en aanbod in de Liemers. Dat alles verwerken we in deze aangepaste koers voor de komende jaren.

1. De opgaven op de Liemerse woningmarkt

Op basis van het Woningmarktonderzoek 2019 Arnhem Nijmegen hebben we in beeld gebracht de belangrijkste opgaven in de komende jaren zijn en hoe we die in de Liemers gaan invullen.

Aan de slag met de groeiende woningbehoefte

In de nieuwe woningbehoefteprognoses is er geen sprake meer van een krimp in de Liemers. De prognoses uit 2019 laat tenminste tot 2040 een huishoudensgroei zien.
Voor die groeiende vraag van huishoudens zullen nieuwe woningen gebouwd moeten worden. De groei is het grootst in de komende vijf jaar (ongeveer 500 woningen per jaar). Vanaf 2025 ligt deze op ongeveer 300 per jaar en na 2030 is vooralsnog een beperkte groei van 50 woningen per jaar voorzien.

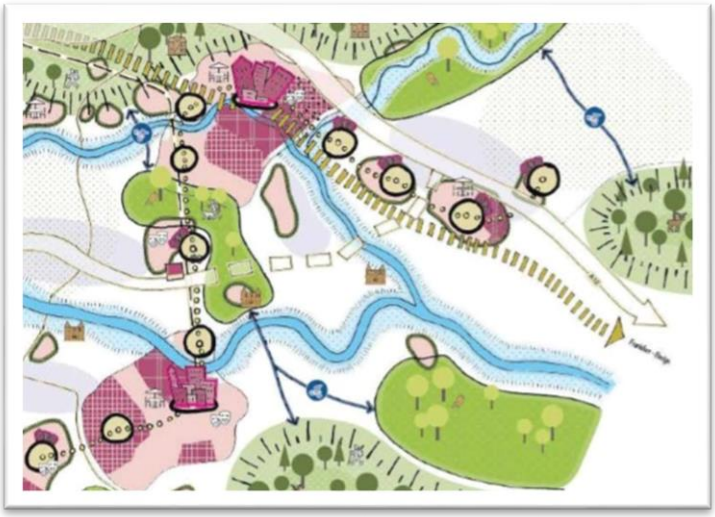


Voor de komende vijf jaar ligt er een woningbehoefte die hoger is dan de nieuwbouwaantallen die we de afgelopen jaren hebben opgeleverd. We zien in de huidige woningmarkt dat veel huishoudens en jongeren in het bijzonder, veel moeite hebben om een (geschikte) woning te vinden op de gespannen woningmarkt. Omdat de vraag naar verwachting nog verder zal toenemen heeft het verhogen van de nieuwbouwproductie op de korte termijn (vóór 2025) dan ook prioriteit.

Voor de Liemers als geheel is berekend dat het huidige tekort aan woningen minder groot is dan in de rest van de regio. Maar dat tekort is niet overal even groot. Vanwege het groetere tekort op de Arnhemse woningmarktregio wordt in de aangrenzende gemeenten Westervoort en Duiven een groter dan gemiddelde woningmarktdruk ervaren. Daar moeten we rekening mee houden.

Ruimte voor nieuwe woningbouwlocaties:

De woningvraag in de Liemers concentreert zich in de kernen langs de A12. Hoe dichter bij Arnhem hoe groter de extra woningvraag uit Arnhem, daar is de druk op de woningmarkt groter dan in de Liemers.
We kiezen er dan ook voor om in de kernen langs de A12 en de spoorlijn, Westervoort, Duiven, Zevenaar en Didam de bouwopgave in de komende jaren te concentreren. Ook 's-Heerenberg, met 8.500 inwoners, heeft daarin een bouwopgave. Doesburg kent ook een nieuwbouwopgave maar die is



getalsmatig kleiner. Daar wordt nieuwbouw benut om een kwaliteitsslag te maken in het woningaanbod in de bestaande voorraad en om in te spelen op specifieke behoeften.
In de andere kernen[1] zetten we in op specifiek maatwerk met woningbouw waarmee naar aard en omvang van de kern gericht wordt ingespeeld op de lokale woningvraag met het behouden en versterken van de groene kwaliteiten van de Liemers.

Behoefte aan betaalbaar wonen

Ten opzichte van 2017 ligt het accent nu sterk op de oplopende woningtekorten en de betaalbaarheid van woningen voor middeninkomensgroepen. Volgens het woningbehoefteonderzoek zou tot 2025 bijna de helft van het woningbouwprogramma moeten bestaan uit betaalbare koopwoningen. Daarnaast geeft het onderzoek aan dat er vanuit de middeninkomens ook behoefte is aan vrije sector huurwoningen in de middenhuur[2].
Daarbij moet opgemerkt worden dat Westervoort en Doesburg al een fors aandeel goedkope koopwoningen hebben en daarmee een kleinere nieuwbouwopgave in deze prijsklasse.

In het betaalbare segment zien we een rol voor de gemeenten: prijzen zijn zo gestegen dat dit aanbod in de bestaande woningvoorraad nog maar mondjesmaat beschikbaar is en voor ontwikkelaars van nieuwbouw levert dit meestal geen aantrekkelijke businesscase. De gemeente moet daarom bij nieuwbouwprojecten sturen op de te realiseren prijsklassen en het aandeel sociale huurwoningen.
Naast de opgave om betaalbaar te bouwen is het ook een opgave om deze in de betaalbare categorie te houden. Om een koopwoning marktconform onder de twee ton te bouwen moet je kleine eenheden realiseren. Op een aantal plekken in de Liemerse woningmarkt kan dat door bijvoorbeeld kleine studio's te bouwen. Dat zal op beperkte schaal zijn en vooral in de centra van de grotere kernen, want het ontbreekt in de Liemers veelal aan een stedelijk woonmilieu en starters met een stedelijke levensstijl die ook op lange termijn behoefte hebben aan deze kleine units. In de middenhuur lopen we er tegenaan dat beleggers weinig investeren.

Om als gemeente goed te kunnen sturen op nieuwbouw in het betaalbare segment hebben we nog extra handvatten nodig. Daarvoor gaan we in gesprek met de woningcorporaties om te bepalen op welke wijze zij een rol kunnen spelen in het gericht aanbieden en behouden voor de middengroepen (vrije sector huur en goedkope koop met een terugkoopregeling?). Vanuit BZK vragen wij om denkkracht en ruimte in de regels en maken we actief gebruik van mogelijkheden die het provinciale Actieplan Wonen ons biedt. Denk bijvoorbeeld aan een sub-regionale markttoets om corporaties de positie te geven hier een rol te spelen waar de markt die laat liggen.

Kleine uitbreidingsvraag sociale huur

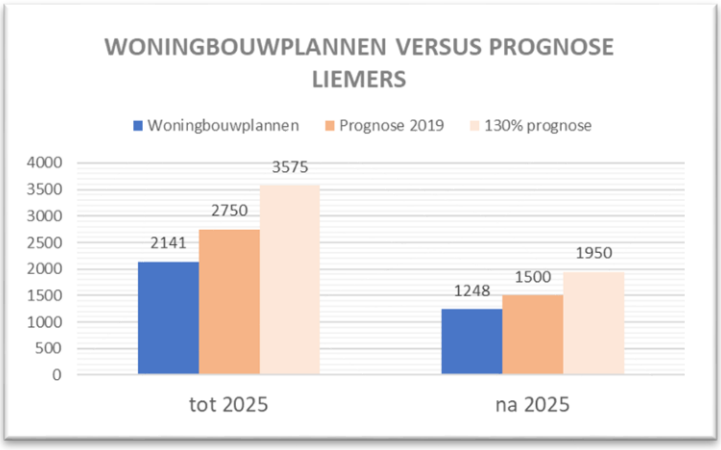
De sociale huursector wordt (door Rijksregels) ingezet voor de laagste inkomensgroepen. Afhankelijk van de economische ontwikkelingen is er in de Liemers volgens het woningbehoefteonderzoek een beperkte uitbreidingsbehoefte.
Doesburg heeft een groot aandeel sociale huurwoningen (41%) en daar neemt met name bij de grondgebonden huurwoningen de vraag wat af. Met stadsvernieuwingsprojecten zoals De Ooi worden eengezinswoningen vervangen door levensloopbestendige kleinere huurwoningen. In andere buurten wordt ingezet op een grotere mix van sociale huur en koop. Westervoort kent ook een goedkope voorraad, naast sociale huur ook goedkopere koop.

[1] Loo, Groessen, Babberich, Aerdt, Herwen, Lobith, Tolkamer, Spijk, Pannerden, Lathum, Goesbeek, Angerlo, Azewijn, Beek, Braamt, Kilder, Lengel, Loerbeek, Loil, Nieuw-Dijk, Stokkum en Zeddam.
[2] Bij de bouw van betaalbare koopwoningen hanteren we € 250.000 als bovengrens (lager dan de grens in de Woondeal, waar de NHG-grens wordt hanteert). Voor de middeldure huur hanteren we € 850 als bovengrens.

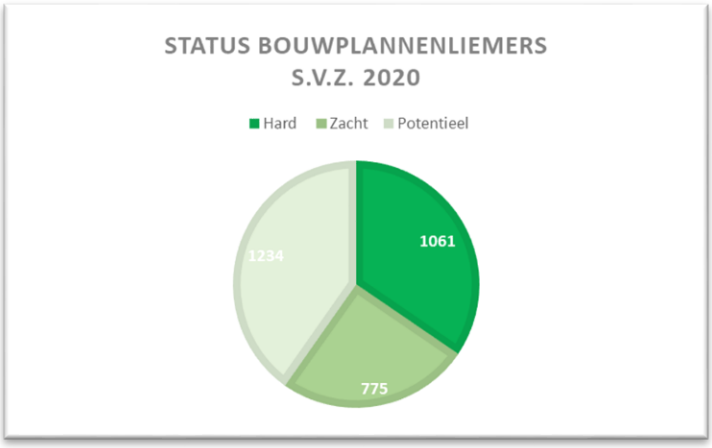
Bij nieuwe ontwikkelingen ligt er een opgave in het toevoegen van woningen in het midden- en dure segment om meer ruimte te bieden voor doorstroming.
Voor Montferland ziet het regionale behoefteonderzoek een lichte afname van sociale huur, maar deze trend wordt lokaal niet herkend. Er is hier een (beperkte) uitbreidingsbehoefte. Mogelijk heeft dat ook te maken met het bijna volledig ontbreken van particuliere huur in Montferland als alternatief.
We gaan de corporaties uitnodigen om op Liemers niveau het strategisch voorraadbeleid voor de sociale huurvoorraad in beeld te brengen en af te stemmen. In alle gemeenten is daarmee een start gemaakt: op basis daarvan gaan we een beeld vormen van de opgave op het Liemerse schaalniveau.

Aan de slag met de versnelling van de woningbouw in de Liemers

In de komende vijf jaar is de toename van de woningbehoefte het grootste. Het huidige woningbouwprogramma is nog niet voldoende groot om te voorzien in deze behoefte, zeker als we ook willen voorzien in extra planaanbod van 130% zoals afgesproken in de Woondeal.



Om voor de komende 10 jaar voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben zijn extra locaties nodig. Naast nieuwe transformatielocaties (vrijkomende scholen, sportvelden, kerken etc.) is daarvoor ook een beperkt aantal nieuwe uitleglocaties nodig.



We realiseren die groei op een groene manier. Daarbij gaat om de woningen én de woonomgeving om te zorgen voor toekomstbestendige nieuwbouwwijken. Bij de uitleglocaties sturen we dan ook op kwaliteit: duurzaam, klimaat adaptieve woonomgevingen, circulair bouwen en een goede overgang naar het open Liemerse landschap. Dit aansluitend op de ambities uit de Woondeal.

ONZE AANPAK
Samen met het Rijk, de provincie, woningcorporaties en marktpartijen maken we in de Woondeal Arnhem-Nijmegen actief werk van de versnelling.

<u>Nu</u>
We zetten dit jaar samen met woningcorporaties en marktpartijen onze energie in op het versneld tot realisatie brengen van de huidige woningbouwplannen.
Daarbij zijn we ook afhankelijk van landelijke wet- en regelingen. Het stikstofdossier is vormt nu een knelpunt waarbij we afhankelijk zijn van de stikstofdepositieruimte die onze projecten krijgen.

Korte termijn:

De komende twee jaar zetten we ons in om de beschikbare planologische capaciteit (versneld) te benutten. Dat doen we in eerste instantie door locaties die nu nog 'zacht' en 'potentieel' zijn juridisch 'hard' te maken via bestemmingsplannen/ omgevingsvergunningen zodat er een juridische titel is om er te bouwen.

Daarnaast kunnen we de bouwplannen uitbreiden met een aantal nieuwe (uitleg) locaties en extra programma toevoegen op bestaande bouwlocaties in grote kernen. De grotere locaties waar dit speelt (met meer dan 100 woningen) zijn:

- De locatie Groot Holthuizen bij de kern Zevenaar. Deze heeft een vastgesteld bestemmingsplan, maar op basis van de Woonagenda uit 2017 zijn twee deelgebieden (ongeveer 300 woningen) uit het woningbouwprogramma gehaald (op 'rood 'gezet) omdat we toen overaanbod wilden voorkomen. In afstemming met de Liemerse gemeenten zal deelgebied Holtkamp (ca 150 woningen) alsnog op korte termijn ontwikkeld worden en wordt er daarnaast gestart met deelgebied Het Hof.
- In Westervoort wordt de ontwikkeling van Westervoort Noord (ruim 100 woningen, realisatie grotendeels vanaf 2025) versneld opgepakt.
- In Duiven zijn de voorbereidingen voor een nieuwe uitleglocatie (250-300 woningen, realisatie vanaf 2025) in voorbereiding. Hiervoor zijn in beginsel drie gebieden potentieel geschikt: de Biezenkampen, de Ploen-Noord en de Plakse Weide. Eind 2020 wordt op grond van een RO-motivering een voorkeurslocatie aan de raad voorgelegd.
- In Montferland worden de mogelijkheden voor een nieuwe locatie(s) bij Didam en 's-Heerenberg verkend.
- In Doesburg ligt de focus op transformatielocaties en zijn nieuwe uitleglocaties niet aan de orde.
- In Zevenaar wordt met de ontwikkelaar onderhandeld over het verhogen van de woningbouwaantallen op fase 2 van het BAT terrein (van nu 60 naar ongeveer 160 woningen).

Middellange termijn:
Als we woningbouwplannen in de tijd naar voren halen zijn er voor de periode na 2025 aanvullende nieuwbouwlocaties nodig. Vooralsnog gaan we daarvoor vooral inzetten op het benutten van kansen op inbreidings- en transformatielocaties.

Lange termijn:
Vinger aan de pols en juridische voorzienbare bouwplicht opnemen in alle nieuwe woningbouwplannen. Dat maakt het mogelijk om bij te sturen op het woningbouwaanbod als dat nodig is door de veranderende vraag of als plannen niet gerealiseerd worden.

2. Uitgangspunten

I. We leggen de prioriteit bij inbreiding en vullen dat aanbod aan met uitleglocaties

We blijven prioriteit geven aan transformatie en inbreiding maar door de sterk gestegen vraag naar woningen en de complexiteit van transformatielocaties en inbreidingslocaties kunnen we niet in alle kernen van de Liemers voldoende aanbod creëren zonder (nieuwe) uitleglocaties in ontwikkeling te nemen.

- Bij de keuze voor nieuwe uitbreidingslocaties stemmen we dat af. Daarbij is het uitgangspunt dat de woningbehoefte van de kern niet binnen de gestelde termijn met inbreidingslocaties ingevuld kan worden.
- We monitoren gezamenlijk ieder jaar de woningbouwlocaties in de Liemers (daarbij sluiten de aan bij de regionale woonmonitor)
- Bij de realisatie van complexe inbreidingslocaties maken we gebruik van expertise bij het Rijk en de Provincie en de mogelijkheden van bijvoorbeeld een programma als SteenGoed.

II. We zetten in op verduurzaming en vernieuwing van de woningvoorraad

Gemeenten zijn volop aan de slag met de energietransitie, de samenwerking met de corporaties krijgt verder vorm en we zetten verschillende instrumenten in om ook de particuliere woningeigenaren te stimuleren. Het verduurzamen van de woningvoorraad moet leiden tot betaalbare woningen en mag niet leiden tot hogere woonlasten.

- Met de provincie werken we daarin samen en krijgen daarvoor procesondersteuning in het kader van het provinciaal programma "Wijk van de Toekomst".
- We breiden de huidige inzet uit op basis van de ervaring die we nu opdoen in Didam (Bloemenbuurt), in Doesburg (de Ooi) en in de kern Angerlo. In Westervoort wordt in de wijk Mosterdhof via het (Rijks)programma 'Panorama lokaal' gewerkt aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid.

III. We sturen op de 'groene' kwaliteit van nieuwbouw.

Bij de woningbouw sturen we op kwaliteit: duurzaam, klimaat adaptieve woonomgevingen, circulair en natuurinclusief bouwen en een goede overgangen naar het open Liemerse landschap.

- Gemeenten hebben of ontwikkelen daarvoor toetsingskaders.
- We leren van elkaar en zoeken afstemming richting een 'Liemers' kwaliteitsniveau. We dragen we ontwikkelaars op om zo duurzaam en circulair mogelijk te zijn.

IV. Ruimte voor goede woningbouwplannen: maatwerk per kern voor aanvullend woningaanbod

Naast de woningbouwopgaven in de grotere kernen waar de woningbehoefte zich concentreert bieden we ruimte voor het geclusterd toevoegen van woningen in kleine kernen naar aard en omvang van de specifieke vraag daar. Naast het inspelen op de woningvraag (in sommige kernen is die beperkt) zetten we in de kleine kernen de nieuwbouw gericht in voor het oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod: met nieuwbouwwoningen in een segment waar nu onvoldoende aanbod is.

- In de meeste kernen voorzien we in de komende jaren kansen voor nieuwe woningen op vrijkomende schoollocaties, sportlocaties, (locaties van) kerkgebouwen en vrijkomende agrarische bebouwing. Uitgangspunt is dat er geclusterd wordt gebouwd en niet her en der een individuele woning wordt toegevoegd. Bij een transformatie van vrijkomende panden bieden we die ruimte wel.
- In alle gemeenten hebben we beleid ontwikkeld aan de hand waarvan we per kern kunnen toetsen welke woningbouw wenselijk is.

V. Ruimte voor goede woningbouwplannen: opgave in betaalbare woningbouw

In de Liemers is een groot deel van de behoefte gericht op de betaalbare woningbouw (tot de NHG-kostengrens). Waar in de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen wordt ingezet op 50% betaalbaar ligt die opgave in de Liemers hoger.

- Wij zetten in op een woningbouwprogramma waarin 2/3 van de woningen behoort tot de betaalbare categorie [3]. Uitzondering hierop zijn de gemeente Doesburg en Westervoort waar het aandeel goedkope huur- en koopwoningen van oudsher fors is.
- Om te kunnen sturen op de realisatie van betaalbare woningbouw door marktpartijen gaan een aantal gemeenten aan de slag met een doelgroepenverordening waarmee dit bij nieuwe bestemmingsplannen afgedwongen kan worden.

VI. Woningbouwopgave en versnelling

We houden samen in de gaten of de omvang van het woningbouwprogramma aansluit op de omvang van de woningbehoefte. Dat is nodig voor het onderbouwen van het ruimtelijk spoor (Ladder voor duurzame verstedelijking). Dat doen we op hoofdlijnen en voor de jaarlijkse toetsing maken we gebruik van de gezamenlijke monitor van de Regio Arnhem Nijmegen.
Montferland leverde de afgelopen jaren een belangrijk aandeel van het Liemers bouwprogramma, maar zal naar verwachting op korte termijn (komende 3 jaar) een stapje terugdoen omdat het aantal plannen kleiner is. In Duiven zijn de komende projecten allemaal inbreidingsprojecten en wat complexer om te realiseren. Daarom worden nieuwe uitleglocaties voorbereid: de keuze voor de locatie(s) worden eind 2020 voorgelegd aan gemeenteraad. Alleen Zevenaar en Westervoort verwachten dat op korte termijn de productie op niveau blijft of wat hoger uitvalt dan de afgelopen jaren. Doesburg kent een bescheiden bouwopgave, daar zal de productie van met name koopwoningen de komende jaren wat toenemen.

- Voor de komende jaren zijn er nog een flink aantal extra woningbouwlocaties nodig om te voorzien in de woningbehoefte en daarmee kunnen we behoefte voor het ruimtelijk spoor onderbouwen.
- We benutten de mogelijkheden die de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen en het provinciale Actieplan Wonen en ons biedt als het gaat om (ondersteuning bij) versnellen actief.

[3] Bij de bouw van betaalbare koopwoningen hanteren we € 250.000 als bovengrens (lager dan de grens in de Woondeal, waar de NHG-grens wordt hanteert). Voor de middeldure huur hanteren we € 850 als bovengrens.

3. Thema's voor de Liemerse Woonagenda

We gaan de komende tijd in de Liemers gezamenlijk aan de slag met een aantal thema's. Deze thema's zijn ook opgenomen in de Woondeal regio Arnhem – Nijmegen. Bij het oppakken in de Liemers zorgen we ervoor dat dit aansluit bij de regionale aanpak en gebruiken we de instrumenten van de Woondeal Regio Arnhem Nijmegen. Zo geven we voor de Liemers een verdere lokale invulling aan de afspraken uit de Woondeal.

Betaalbaarheid en woonlasten

Er is een tekort aan betaalbare woningen in de Liemers. Het gevolg is dat er huishoudens, met name starters op de woningmark, zijn met te hoge woonlasten omdat zij geen woning kunnen vinden die past bij hun portemonnee. Dit geldt voor de betaalbare sector in de gehele breedte, dus zowel voor sociale en middenhuur als betaalbare koop (NHG-kostengrens).

ONZE AANPAK
We nemen dit mee in het overleg met de corporaties om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken binnen de investeringscapaciteit van de corporaties. Ook met marktpartijen voeren we het gesprek over betaalbaar huur- en koopaanbod. Hierbij zoeken we ook aansluiting bij het provinciale Actieplan Wonen.

Wonen en zorg

Wonen en zorg is een breed thema dat ingaat op de kwetsbare groepen in de samenleving. Daarbij gaat het om huisvesting voor ouderen, dementerenden, diverse groepen met een beperking (handicap) en bijvoorbeeld cliënten in de geestelijke gezondheidszorg (beschermd wonen). Al deze vormen kennen hun eigen wetgeving en financiering (Woningwet, Wet langdurige zorg, AWBZ, Wmo).
We onderscheiden twee thema's die we gaan uitwerken:

- De effecten van de vergrijzing en de toenemende behoefte van ouderen aan zorg, ondersteuning en geschikte woonruimte. De behoefte en huisvesting van de doelgroep met een (geestelijke) beperking nemen we daarbij mee.
- De huisvesting en ondersteuning van zwakke groepen in de samenleving, beschermd wonen en de samenhang met een goede leefbaarheid in de buurten. Vraag en aanbod speelt deels op (sub)regionaal niveau en moet op onderdelen worden afgestemd op centrumgemeenten (Arnhem/Doetinchem).

ONZE AANPAK
Voor beide onderwerpen gaan we in Liemers-verband de vraagontwikkeling in beeld brengen, het huidige aanbod inventariseren en in beeld brengen welke zorgpartijen hier actief zijn en hoe hun aanbod zich ontwikkelt. Op basis daarvan bepalen we wat dat betekent voor de behoefte aan (nieuwe) woonruimte en de samenwerking tussen de verschillende partijen (zorginstellingen, corporaties, gemeenten, welzijnswerk, openbare orde etc.)

Tijdelijke woonvormen en huisvesting arbeidsmigranten

Bij de invulling van flexwonen ligt in de Liemers op dit moment de prioriteit bij de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten. Zij hebben een belangrijke rol in de economie van de Liemerse gemeenten. De behoefte van arbeidsmigranten hebben we in 2019 gezamenlijk in beeld gebracht. Omdat we de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten uit woonwijken willen weren is er een flinke opgave om extra aanbod van overnachtingsplekken voor arbeidsmigranten te creëren die hier tijdelijk werken. De kwaliteit van huisvesting is daarbij een aandachtspunt, zowel voor de arbeidsmigranten zelf als

voor de omwonenden. In de gemeente Zevenaar worden nu twee pensions voor arbeidsmigranten gerealiseerd in leegstaande kantoorpanden op bedrijvenpark Mercurion.
De invulling van de behoefte van reguliere spoedzoekers en 'economisch daklozen' is een aandachtspunt dat we daarbij meenemen.

ONZE AANPAK
We hebben een positieve grondhouding voor initiatieven vanuit de markt voor tijdelijke woonvormen en zien een rol voor werkgevers om hier mede invulling aan te geven. Gemeenten werken aan randvoorwaarden voor (de kwalitatief goede) invulling hiervan.
We werken in de Liemers samen door kennisdeling (juridische instrumenten, handhaving, randvoorwaarden voor het toelaten van nieuwe initiatieven), het gezamenlijk in kaart brengen van het aanbod en we stemmen het lokale beleid in hoofdlijnen op elkaar af.

Aanpak Jaren '60 – '70 wijken

De jaren '60 en '70 wijken zijn de aandachtswijken voor de toekomst in de Liemers.
In Doesburg en Montferland is een start gemaakt met de aanpak van gedateerde huurwoningen (ondersteund vanuit het provinciaal project 'Wijk van de Toekomst').
In Doesburg wordt in een samenwerking tussen de corporatie en de gemeente de 60'er jaren wijk De Ooi aangepakt. Onderdeel hiervan is de vervanging van 95 eengezinswoningen in de Bloemenbuurt door voor het merendeel levensloopbestendige woningen voor 1-en 2-persoons huishoudens.
In Montferland gaat het om de Bloemenbuurt in Didam waar de corporatie Plavei al is gestart met de ingrijpende renovatie van huurwoningen. Daarnaast wordt met de gemeente ingezet op het meekrijgen van de particuliere eigenaren in de energietransitie van de buurt. In Montferland en Doesburg is met de corporaties al gestart met de doorkijk voor het vervolg in andere wijken.
In Zevenaar is de woningcorporatie gestart met een verkenning van de aanpak in een tweetal jaren '60 wijken. In Westervoort wordt voor de wijk Mosterdhof via Panorama Lokaal ingezet op een wijk die klaar is voor de toekomst (vooralsnog zonder grote fysieke ingrepen). In Duiven speelt deze problematiek niet op het niveau van wijken[4] maar zijn er een aantal woningcomplexen die om een aanpak vragen.

ONZE AANPAK
Het voortzetten en uitbreiden van de lokale aanpak over meer buurten en wijken. Waarover we elkaar informeren om van elkaar te leren. Daarbij benutten we kansen uit de instrumentenkoffer van de provincie die bijdraagt aan toekomstbestendige wijken en dorpen (naast Wijk van de Toekomst ook de programma's Leefbaarheid en Steengoed Benutten).

Woonwagens

In een gezamenlijk onderzoek hebben we de woonwensen van woonwagenbewoners van de Liemers in beeld gebracht. Dit zal per gemeente meegenomen worden bij het opstellen van het doelgroepenbeleid en in het woningbouwprogramma worden meegenomen als een van de opgaven voor de komende jaren. We delen met elkaar de kennis over de wijze waarop die opgave ingevuld kan worden.

ONZE AANPAK
Over het toevoegen van nieuwe standplaatsen wordt een plan van aanpak opgesteld hoe de woonwensen vertaald kunnen worden naar nieuw aanbod in de komende jaren.

[4] Een paar jaar geleden zijn al een aantal buurten met woningen uit de jaren 60 opgeknapt (verduurzaamd en deels vernieuwd)

Over de wijze waarop we bestaande vrijkomende standplaatsen toewijzen aan nieuwe bewoners gaan we een gezamenlijke regeling opstellen die we in alle gemeenten gaan invoeren (ter uitvoering van artikel 5.4. van de Huisvestingsverordening 2020).

Samenwerking met corporaties

Bij een groot aantal thema's hebben de corporaties een belangrijke rol. Denk aan de thema's betaalbaarheid, het verduurzamen van de woningvoorraad, aanbod van woonwagens, de invulling van het gat tussen sociale huur en de vrije markt en de leefbaarheid in wijken.
We gaan op Liemers niveau het gesprek tussen gemeente en woningcorporaties oppakken. Dit vervangt niet de lokale samenwerking maar zetten we in om op Liemers niveau de opgaven in beeld te hebben, van elkaar te leren en waar dat kan helpen gezamenlijk opgaven uit te werken.

ONZE AANPAK
We starten om eenmaal per jaar de bestuurders van de woningcorporaties uit te nodigen voor het PFO Wonen de Liemers. Bij de eerste gelegenheid bespreken we deze koers en verkennen we hoe de samenwerking tussen gemeenten en corporaties kan helpen bij de uitvoering hiervan.

4. Verder werken aan de pragmatische en resultaatgerichte Liemerse samenwerking

We werken als gemeenten regionaal samen binnen de Regio Arnhem Nijmegen. Daarin zetten we de hoofdlijnen met elkaar uit, pakken actuele thema's op en monitoren de marktontwikkeling. In de Liemers werken we op onderdelen samen aan de invulling daarvan. Dat doen we met een bottum-up aanpak. Waar gemeenten lokaal tegen hun grenzen aanlopen of dreigen vast te lopen zijn we collegiaal met de insteek om elkaar te ondersteunen of extra ruimte te geven als dat helpt.
Onze pragmatische doenersmentaliteit in de afgelopen jaren werkt goed en binnen de regio lopen we daardoor op een aantal woonthema's voorop in de samenwerking (woonwagens/arbeidsmigranten).

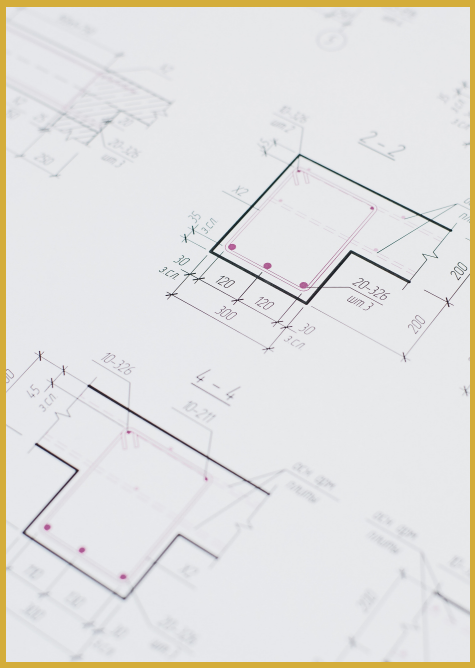
ONZE AANPAK

- De samenwerking kenmerkt zich door een open houding waarbij we elkaar actief informeren over lokale ontwikkelingen, vraagstukken en de aanpak daarvan.
- Bij thema's die we op de woningmarkt in onze gemeenten tegenkomen bekijken we steeds of het zinvol is om gezamenlijk onderzoek of inventarisaties uit te voeren en opgaven te formuleren. De uitvoering doen we per gemeente, gericht op lokaal maatwerk. Daarover informeren en bevragen we elkaar. Waar het kan ontwikkelen we een gezamenlijke basis voor de lokale uitvoering.
- De thema's uit deze Woonagenda nemen we op in de actielijst van het PFO Wonen.
- We bespreken nieuwe (woningbouw-)plannen met elkaar. We onderbouwen gezamenlijk de behoefte bij nieuwe woningbouwlocaties (Ladder voor de duurzame stedelijke ontwikkeling) en de kwalitatieve opgaven die daarbij spelen. Zo zorgen we voor subregionale afstemming.
- We zetten in op extra capaciteit en ondersteuning om de opgaven (lokaal) uit te voeren: daarvoor doen we ook een beroep op de provincie Gelderland en het Rijk (o.a. in het kader van de Woondeal).
- We stellen gezamenlijk een coördinator aan als procesondersteuner voor de uitvoering van onze Liemerse Woonagenda.
- We bespreken de voortgang van deze Woonagenda minimaal 3 keer per jaar in het PFO Wonen de Liemers.

Liemerse Woonagenda:

de koers voor 2020 - 2025

Oktober 2020



Aldus opgemaakt en ondertekend,

De wethouder Wonen van de gemeente Doesburg,
Arthur Boone

Datum:

De wethouder Wonen van de gemeente Duiven,
Johannes Goossen

Datum:

De wethouder Wonen van de gemeente Montferland,
Walter Gerritsen

Datum:

De wethouder Wonen van de gemeente Westervoort,
Hans Sluiter

Datum:

De wethouder Wonen van de gemeente Zevenaar,
Hans Winters

Datum: