

GOED WONEN IN EEN VITALE REGIO

Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030

8RHK ambassadeurs RU IMTE VOLK

Voorwoord

Wonen in de Achterhoek is goed wonen. In 2021 beoordeelden de Achterhoekers de leefbaarheid in hun omgeving met gemiddeld een 8. Dat willen we zo houden. We gaan voor een toegankelijke, kwalitatief hoogwaardige en betaalbare woningvoorraad voor iedereen. Daar werken we als Achterhoekse woningcorporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties, gemeenten en de provincie Gelderland al jaren in samen. Een samenwerking die nodig is, want geen van ons bouwt of transformeert op eigen kracht. In deze geactualiseerde regionale woonagenda voor 2023 tot en met 2030 leggen we onze Achterhoekse woonambities en -doelen voor de komende jaren vast.

We leggen de lat hoog als het gaat om woonkwaliteit en het bieden van een gedifferentieerd aanbod. We hebben in deze regionale woonagenda aandacht voor de verschillen in woonkwaliteiten en woonmilieus in onze gemeenten. Immers, de Achterhoekse steden, dorpen en buurtschappen hebben veel gemeen, maar zijn allen ook uniek en worden daarom ook zo behandeld. De woonopgaven die we in de regio tegenkomen, zien we niet los van andere opgaven zoals leefbaarheidsvraagstukken, duurzaamheidsopgave, bereikbaarheid, economie, klimaatuitdagingen en de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

In februari 2022 zijn we als samenwerkende partijen het proces gestart om te komen tot een nieuwe regionale woonagenda. Op basis van onderzoeken zoals het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO), de Achterhoekse Woon- en Vastgoedmonitor en werkateliers met gemeenten, corporaties, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en de provincie is stapsgewijs gewerkt aan deze ambitieuze en integrale woonagenda.

Ook als het gaat om uitwerking en uitvoering zijn we ambitieus. Daarom hebben we de ambitie om deze regionale woonagenda samen verder uit te werken in concrete werkafspraken. Hieronder vallen de prestatieafspraken tussen gemeenten, de provincie en het Rijk in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het opstellen van deze regionale woonagenda viel samen met de publicatie van de Nationale Woon- en Bouwagenda van het kabinet en het vormgeven aan het regionale bod hierop.

Onze regionale woonagenda biedt ons handvatten die we nodig hebben om op de korte termijn flinke stappen te zetten. Dit is nodig als antwoord op de urgente opgaven op onze woningmarkt. We kijken hiermee met vol vertrouwen vooruit naar onze samenwerking aan het versterken van de woonkwaliteiten in onze mooie regio.

8RHK Ambassadeurs
Thematafel Wonen en Vastgoed
Arjen van Gijssel (gemeente Berkelland), Bart Porskamp (gemeente Oost Gelre), Bas Hommelink (BINX Smartility), Ben Groot Roessink (Ten Hag Makelaars), Ben Hiddinga (gemeente Oude IJsselstreek), Els Birkenhäger (Sité Woondiensten), Emmeke Gosselink (gemeente Bronckhorst), Gosse Visser (gemeente Winterswijk), Hanke Struik (ProWonen), Hans van de Guchte (VNO-NCW), Ingrid Lambregts (gemeente Doetinchem), Maarten van Oostveen (Achterhoekse Groene EnergieMaatschappij), Marleen Mokkink (Van Wijnen Eibergen), Peter Kerris (provincie Gelderland), René Buiting (Achterhoek ambassadeurs), Ria Vreman (Dorpshuizen en Kleine Kernen Gelderland), Rob Spikker (Spikker Bouw), Ted Kok (gemeente Aalten), Wendy Verlaan (Rabobank), Willemien Tel (Achterhoek ambassadeurs).

Inhoud

1. Inleiding 4

2. Visie 7

3. De Achterhoekse aanpak 9

4. Uitvoering en samenwerking 24

Bijlagen 27

Leeswijzer
Deze regionale woonagenda van de Achterhoek is opgebouwd uit vier delen. In het inleidende hoofdstuk zetten we beknopt en op hoofdlijnen de belangrijkste woonopgaven van de regio uiteen. Vervolgens presenteren we onze visie. Hierin schetsen we een integraal toekomstbeeld met drie pijlers, waar we gezamenlijk naar toe werken. In het derde deel beschrijven we onze 'Achterhoekse Aanpak', welke bestaat uit vier integrale en regionale programmalijnen met daarin een schets van de opgaven, oplossingsrichtingen en doelen. In het vierde deel vertellen we hoe we onze doelen tot uitvoering gaan brengen en hoe we onze samenwerking vormgeven.

1. Inleiding

In de Achterhoek is het prachtig wonen en heerlijk leven. De regio biedt een rijk en complementair palet aan woningen (112.750 woningen) en woonmilieus: wonen met stedelijke voorzieningen in Doetinchem en Winterswijk, landelijk wonen aan de rand van de Vennebulten of Wolfersveen, aantrekkelijk wonen langs het water van de Oude IJssel of dorps wonen in een van de hechte gemeenschappen in de dorpen en buurtschappen zoals Beltrum, Mariënvelde of Toldijk. Het afwisselende en kleinschalige coulisselandschap in het landelijk gebied van de Achterhoek en rivieren en beken zoals de Aa-strang, de Oude IJssel, de Baakse Beek, de Berkel en de Slinge karakteriseren en verbinden onze buurtschappen, dorpen en steden.

Binnen onze kernen en gemeenschappen staat sterke sociale verbondenheid - Naoberschap - hoog in het vaandel. Tel daarbij onze ruime, groene en gezonde leefomgeving op en het resultaat is een regio die hoog scoort op ranglijsten rondom Brede Welvaart.[1] We willen onze positie als gelukkige regio verder versterken en voor iedereen toegankelijk houden of maken. Daarom investeren we als marktpartijen, maatschappelijke organisaties, provincie en gemeenten samen met onze inwoners en andere organisaties continu in de kwaliteit van de woningvoorraad en onze leefomgeving. Daarbij zien we ons de komende jaren gesteld voor een aantal uitdagende opgaven.

Wat zien we gebeuren?
De woningmarkt in de Achterhoek is de afgelopen jaren fors aangetrokken. Momenteel staat de woningmarkt in de regio onder een groeiende druk en zijn de woningtekorten hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite om de gewenste woning te kopen of te huren. Dit heeft te maken met een oplopend woningtekort, maar ook met de betaalbaarheid van woonlasten. Daarnaast is het type aanbod van de woningen in de Achterhoek in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte van woningzoekenden. Met name voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen[2] geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen op de Achterhoekse woningmarkt. De betaalbaarheid van woonlasten neemt tegelijkertijd in rap tempo af door stijgende energielasten. Hierdoor wordt de noodzaak tot verduurzaming en kwaliteitsverbetering van bestaande woningen nog groter. Al deze ontwikkelingen noodzaken ons tot het maken van gezamenlijke afspraken. We onderscheiden hierin de volgende uitdagende opgaven voor deze regionale woonagenda:

Voorzien in de grote én veranderende behoefte
Allereerst is het toegankelijk houden van de woningmarkt voor iedereen en het vergroten van slagingskansen een duidelijke opgave. Er is momenteel sprake van een woningtekort in de regio die is opgelopen. Daarnaast groeit het aantal huishoudens de komende jaren gestaag door. Om iedereen in de regio een kans op een passende woning te bieden, zullen we meer woningen moeten toevoegen dan de afgelopen jaren en gelijktijdig doorstroming moeten stimuleren. We moeten daarbij rekening houden met een veranderende behoefte welke onder andere wordt veroorzaakt door een sterke groei aan kleine huishoudens en diverse trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. In het bijzonder hebben we daarom aandacht voor jonge huishoudens, talenten, arbeidskrachten en senioren. Deze laatste groep stelt ons als regio als gevolg van vergrijzing voor een forse zorgopgave. Gezamenlijk is het nodig om randvoorwaarden te creëren om de ouderen in onze regio zo lang mogelijk zelfstandig en met eigen regie te laten wonen. Het is eveneens een uitdaging om de woonlasten van alle Achterhoekers de komende jaren betaalbaar te houden. We kijken hiervoor niet alleen naar de huurlasten en koopprijzen, maar ook naar het beperken van de

1 Rabobank (2020).

2 Met aandachtsgroepen bedoelen wij mensen die zorg of begeleiding nodig hebben, die dak- en thuisloos zijn, die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling, statushouders en vluchtelingen, mensen met een sociale of medische urgentie, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners.

stijgende energielasten door het verduurzamen van de woningen. We erkennen hierbij de forse energie- en materialentransitie die in de gebouwde omgeving nodig is om de Klimaatdoelen van Parijs - regionaal vertaald in het akkoord van Groenlo - te kunnen halen.

Extra huisvesting voor arbeidskrachten en talenten
De Achterhoekse economie heeft te maken met een groot tekort aan beschikbare talenten en arbeidskrachten. Ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheden maken zich serieuze zorgen over de toekomst van hun bedrijf of organisatie en zoeken de komende jaren vele duizenden benodigde arbeidskrachten. Die arbeidskrachten hebben een goede woning nodig. De urgentie hiervan is hoog, omdat de economische vitaliteit van de regio in het geding is. De inzet op extra woningen en hiermee het vergroten van slaagkansen voor talenten en arbeidskrachten van buiten de regio vraagt om extra maatregelen.

Accommoderen van de bovenregionale behoefte
Steeds meer huishoudens van buiten de regio ontdekten de afgelopen jaren onze steden, dorpen en buitengebied als aantrekkelijk woongebied. Een gebied met niet alleen aantrekkelijke woonmilieus, maar ook een gebied waar mensen kunnen profiteren van een brede welvaart en relatief betaalbare woonlasten. Daarnaast is onze regio een aantrekkelijk alternatief voor huishoudens die geen geschikte woning kunnen vinden in andere regio's. De bovenregionale instroom naar de Achterhoek neemt de laatste jaren daardoor toe. Mede door de krapte op de landelijke woningmarkt en de toegenomen mogelijkheden om thuis te werken, is de verwachting dat deze trend nog verder zal doorzetten. Wij bieden deze huishoudens graag de gedroomde woning en leefomgeving waarnaar ze op zoek zijn.

Blijven investeren in de woon- en leefomgeving
Tot slot gaat goed wonen over de kwaliteit van leven binnen- en buitenshuis. Over de kwaliteit van de fysieke leefomgeving; in de stad, dorpen en het buitengebied. In al deze gebieden spelen uiteenlopende opgaven op het gebied van leefbaarheid, klimaatadaptatie, voorzieningen en bereikbaarheid. Daarom kijken we in deze woonagenda met een integrale blik naar de woonopgaven en zoeken we naar slimme en toekomstbestendige koppelingen met andere Achterhoekse gebiedsopgaven.

Regionale woonagenda: verbinding van beleid en ambities
Wonen verbindt lokaal, regionaal, provinciaal en nationaal beleid. Deze regionale woonagenda Achterhoek (RWA) kunnen we daarom niet los zien van onze lokale ambities, de Achterhoek Visie 2030, het Actieplan Wonen 2020-2025 van de provincie Gelderland en de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA). Dit beleid ziet thema's als beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen als belangrijke opgaven voor de komende jaren. Ook vraagt provinciaal beleid de nodige aandacht voor flexibel bouwen. Onze regionale woonagenda sluit aan op deze beleidsagenda's, maar richt zich specifiek op de Achterhoekse situatie en het versterken van de kwaliteit van wonen in onze regio. Hierbij maken we gezamenlijk regionale en sectoroverstijgende keuzes. Want de woonopgaven vragen vandaag de dag om een integrale, kwalitatieve en ook gebiedsgerichte blik. Naast een gedeeld toekomstbeeld leveren we een gezamenlijke inzet op programmalijnen met doorvertaling in beleid, maatregelen, projecten en gebiedsontwikkelingen.



Geiselaar, gemeente Berkelland

2. Visie op wonen in de Achterhoek

‘Goed wonen in een vitale regio’. Dat is de centrale boodschap van deze regionale woonagenda. Dit betekent dat we bewust kiezen voor extra acties om voldoende en passende woningen voor iedereen te kunnen bieden. En dat we daarnaast de woonopgave nauw en integraal verbinden aan de economische- en gebiedsopgaven in de regio. De komende jaren staan de volgende drie ambities centraal:

1. Een passende woning voor iedereen
Wonen in de Achterhoek betekent groen, ruim en gezond wonen in vitale en zorgzame gemeenschappen. We bieden een breed palet aan kwalitatief hoogwaardige stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus. Er is in principe voor elk wat wils; voor mensen met een ruime en minder ruime beurs. We nemen daarbij een unieke positie in tussen de stedelijke regio’s Arnhem-Nijmegen, de Stedendriehoek, Twente en de Duitse grensregio.

Nu en in de toekomst willen we iedereen in de Achterhoek een passende woning kunnen blijven bieden door ons complete en gedifferentieerde woningaanbod verder te versterken. Dat betekent dat we het tekort aan woningen willen inlopen en de slagingskansen van huishoudens vergroten. We spelen daarbij in op de veranderende woonbehoefte en zorgen ervoor dat nieuwe woningbouw én de bestaande woningvoorraad, daarop aansluit. We streven naar betaalbare woonlasten, passend bij de portemonnee van de inwoners en woningzoekenden. De stijgende koop- en huurprijzen, energielasten en bouwkosten dagen ons hierbij uit. In het bijzonder hebben we extra aandacht voor starters en ouderen. De ontwikkeling dat mensen (in combinatie met zorg) zo lang mogelijk zelfstandig willen (of moeten) wonen is hier onderdeel van. Daarnaast willen we zorgen voor voldoende woningen voor aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. We breiden daarom onze betaalbare en toegankelijke woningvoorraad de komende jaren fors uit. Ons woningbouwprogramma is evenwichtig en adaptief. We zetten nu een stip op de horizon, maar we weten nu niet hoe de wereld er over vier jaar uitziet. Door scherp te monitoren, kunnen we waar nodig onze inzet tussentijds bijstellen.

2. Goed wonen voor een gezonde en duurzame Achterhoekse Economie
Onze sterke Achterhoekse economie draait op gewortelde familiebedrijven, sociaal kapitaal en innovatie, maar ook op arbeidskrachten en talent. Dit willen we in de toekomst graag zo houden. De krapte op de arbeidsmarkt in onder meer de agrosector, maakindustrie, de zorg en de bouw is een grote uitdaging voor de komende jaren. Er is binnen ons bedrijfsleven veel behoefte om jong talent te behouden en aan te trekken. Wij willen daarom zorgen voor meer betaalbare en passende huisvesting. Wij zien arbeidskrachten daarbij niet als één doelgroep met één type woonbehoefte en kiezen daarom voor een divers palet aan aantrekkelijke woonmilieus. Vanzelfsprekend moeten deze woonmilieus passen bij de woonkwaliteiten van de Achterhoek: groen, ruim en in naoberschap.

In de afgelopen jaren hebben we gezien dat de noodzaak om onze klimaatdoelen te behalen heeft geleid tot flinke innovaties in de bouw. In de Achterhoek blijven we niet achter en benutten we onder meer door het Akkoord van Groenlo de nieuwe mogelijkheden en inzichten optimaal. Naast de focus op energiebesparing, is juist ook bij nieuwbouw en woningverbetering CO2-besparing belangrijk. Conceptueel, circulair en biobased bouwen is daarom in toenemende mate de norm. We zijn ons ervan bewust dat we deze innovatie verder moeten versterken om de klimaatdoelen te behalen. Die uitdaging is in goede handen bij de innovatieve Achterhoekse bouwbedrijven. De grote bouwopgave die we met elkaar hebben, biedt kansen om deze innovaties te versnellen. Tegelijkertijd willen we het bouwtempo in de regio versnellen.

3. Wonen als basis voor de leefbaarheid
Wonen is meer dan een dak boven het hoofd en ‘stenen stapelen’. Goed wonen is onlosmakelijk verbonden met de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, leefbaarheid, klimaatadaptatie, voorzieningen en bereikbaarheid. Werken

aan de woonopgaven betekent werken aan de leefomgeving en onze ambitie om daarbij stedelijke en landelijke gebieden in de regio verder te versterken. We zien wonen daarom als een integraal onderdeel van gebiedsopgaven in het stedelijk en landelijk gebied. Anders gezegd: het bouwen en transformeren van woningen en gebouwen is naast een vastgoedopgave bovenal een integrale gebiedsopgave. Woningbouw en herstructurering moet daarom bijdragen aan versterking van de stedelijke, dorpse en landelijke woonmilieus, aan brede welvaart, vitale economie en een goede bereikbaarheid, investeringen in het voorzieningenniveau. Daarbij streven we naar een sterke sociale basis, verbondenheid en inclusieve buurten en kernen, met een goed en regionaal gebalanceerd aanbod voor alle doelgroepen. We houden rekening met het veranderende klimaat door het voorkomen van hittestress, wateroverlast en droogte en zo creëren we een aangename, groene en gezonde woonomgeving.



Impressie samenhang drie pijlers regionale visie (RUIMTEVOLK, 2022).

3. De Achterhoekse aanpak

Om de ambities uit het vorige hoofdstuk te verwezenlijken werken we samen aan de woonopgaven. Dat doen we op de kenmerkende Achterhoekse manier van samenwerking tussen overheden, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, de markt en de inwoners. We structureren dit de komende jaren langs vier regionale programmalijnen. Elke programmalijn bevat de regionale beleidsdoelen en de aanpak die we voor ogen hebben:

1. vergroten woningvoorraad en versnelling productie;
2. investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad;
3. de Achterhoek, een plek voor iedereen;
4. wonen als integrale gebiedsopgave.

Regionale agendaprojecten

Voor de uitvoering van deze regionale woonagenda benoemen we regionale agendaprojecten. Dit zijn woonprojecten die in belangrijke mate bijdragen aan het behalen van de doelen uit deze regionale woonagenda. Dat kan zowel zijn in het versnellen en vergroten van de woningbouwproductie (programmalijn 1), kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad (programmalijn 2), projecten op het gebied van wonen en zorg (programmalijn 3) en projecten die bijdragen aan de bredere opgaven in de Achterhoek zoals een toekomstbestendig landelijk gebied, vitale kernen en een goed bereikbare regio (programmalijn 4).

De regionale agendaprojecten liggen op diverse locaties verspreid over de gehele regio. Ze kunnen bestaan uit een honderdtal woningen, maar ook uit een kleiner aantal woningen of een bundeling van woonprojecten. Ook kunnen het niet locatiegebonden projecten of programma's betreffen. De essentie is dat onze regionale agendaprojecten een substantiële bijdrage leveren aan het verwezenlijken van de doelen in deze woonagenda.

Wanneer we onze agendaprojecten op een rij hebben, kunnen we als Achterhoek snel anticiperen en de projecten agenderen in provinciale of nationale investeringsprogramma's. De regionale agendaprojecten dienen onder meer voor het genereren van middelen om onrendabele toppen te bekostigen of extra infrastructurele maatregelen te nemen.

Projecten die buiten de lijst met regionale agendaprojecten vallen, zijn niet minder belangrijk, maar de selectie van agendaprojecten helpt ons om focus aan te brengen en gericht krachten te bundelen bij de uitvoering van deze woonagenda.

De precieze definitie van onze regionale agendaprojecten met bijbehorende selectiecriteria werken we in de eerste helft van 2023 nader uit. Vervolgens stellen we de lijst van projecten samen.

Programmalijn 1: Vergroten woningvoorraad en versnelling productie

Onze opgave
De Achterhoekse woningmarkt staat onder een groeiende druk en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite om de gewenste woning te kopen of te huren. Als samenwerkende partijen voelen we een hoge urgentie om hier iets aan te doen, om de woningvoorraad te vergroten en de productie van woningen te versnellen. We voorzien een woningvraag tot en met 2030 van 4.800 woningen (Trend-basisscenario).[3]

Naast opgaven op de woningmarkt zien we in de Achterhoek ook een grote opgave in het vinden en huisvesten van voldoende arbeidskrachten. De afgelopen jaren (2010-2020) daalde de beroepsbevolking in de regio met 8.000.[4] De komende jaren wordt een tekort voorzien van circa 1.900 werkenden per jaar tot 2026.[5] De grootste vraag ontstaat door uittreden van werknemers (de vervangingsvraag). Voor een economische ontwikkeling van de regio is de vervanging van deze arbeidskrachten een voorwaarde. Dit gaat met name om arbeidskrachten zonder startkwalificatie en bachelor- en master-opgeleiden. Om onze regionale economie vitaal en toekomstbestendig te houden, is het aantrekken en huisvesten van arbeidskrachten van buiten de regio - waaronder internationale arbeidskrachten - van belang.[6] Het is bekend dat een deel van de hier werkzame arbeidsmigranten over de grens in Duitsland woont en de Duitse regering op dit punt haar beleid wil aanpassen. Hiermee dienen wij in ons woonbeleid rekening te houden. Onder arbeidskrachten verstaan we diverse doelgroepen met ieder hun eigen woonwensen: stagiairs, arbeidsmigranten, kenniswerkers en andere arbeidskrachten.

Tot slot zien we dat onze regio steeds meer in trek is als 'woonregio' bij huishoudens uit andere regio's in Gelderland, Twente en de rest van Nederland. 26% van de vestigers in de gemeenten van de Achterhoek kwam in 2020 uit met name aangrenzende regio's.[7] Het aandeel Randstedelingen onder de vestigers in de Achterhoek verschilt per gemeente en lag in de periode 2018-2020 tussen de 3,1% en 10%. Deze Randstedelijke huishoudens zijn bovengemiddeld op zoek naar grotere woningen, met name in het duurdere koopsegment.[8]

Wat gaan we doen
We hebben de ambitie om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee gaan we onze woningvoorraad flink en versneld uitbreiden. De regionale productie lag de afgelopen jaren gemiddeld op circa 600 woningen netto per jaar.[9] We streven ernaar dit aantal te verdubbelen naar ruim 1.200 woningen per jaar. De gemeenten, de provincie en het Rijk maken in de Regionale Woondeal onder voorwaarden afspraken om tot en met 2030 in ieder geval 8.390 woningen te bouwen in de Achterhoek (zie bijlage 1 voor de aantallen per gemeente). De gestelde voorwaarden voor deze afspraken zijn: (1) investeringen in bereikbaarheid, (2) financiering van onrendabele toppen van huur- en koopwoningen, (3) voldoende ambtelijke capaciteit en (4) voldoende stikstofruimte.

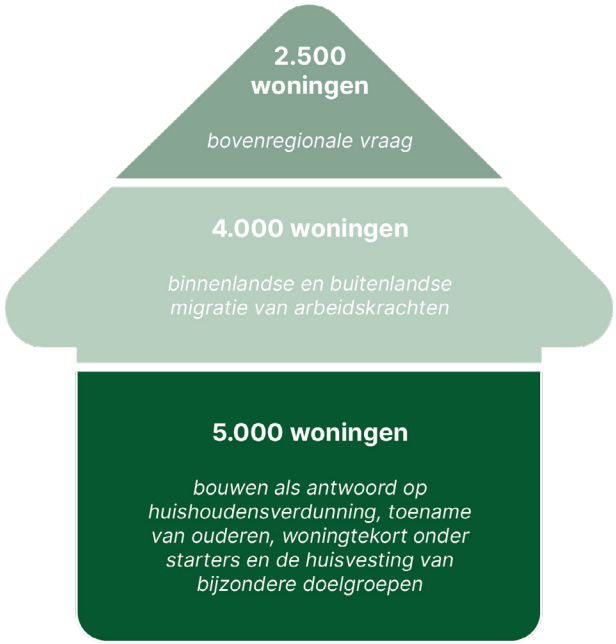
De 3.110 woningen die leiden tot het geambieerde doel van 11.500 zullen worden ontwikkeld door middel van adaptieve programmering en met vergelijkbare aandelen betaalbare woningen. Bij goede vordering van afspraken in de Regionale Woondeal en gebleken behoefte aan deze extra woningen in de Achterhoek zal het gesprek over het adaptieve deel gevoerd worden, onder meer tijdens de jaarlijkse gesprekken in het kader van monitoring.

3 Woon- en vastgoedmonitor Achterhoek (2022) p. 29.
4 Conclusies Woon- en Vastgoedmonitor (2022).
5 Moventem (2022).
6 Prognose vanaf 2019: circa 6.000-12.000 extra internationale werknemers in de Achterhoek. Decisio (2021).
7 Woon- en Vastgoedmonitor (2022) p.18.
8 Komen en Gaan. RIGO (2021).
9 Productie afgelopen jaren: 2017 | 350 woningen, 2018 | 590 woningen, 2019 | 673 woningen, 2020 | 718 woningen, 2021 | 718 woningen.

De eerste stappen hebben we reeds gezet: een deel van de plannen hiervoor liggen in alle gemeenten op de plank (zogenoemde harde en zachte capaciteit). We komen op de volgende manier tot een getal van 11.500 woningen:

- Allereerst anticiperen we op de Primos trendprognose van 2022 en voegen we 5.000 woningen aan onze woningvoorraad toe. Hiermee bouwen we als antwoord op ontwikkelingen als huishoudensverdunning, toename van ouderen, woningtekort onder starters en de huisvesting van bijzondere doelgroepen.
- Daarnaast voegen we voor de binnenlandse en buitenlandse migratie van arbeidskrachten 4.000 woningen toe, bestemd voor reguliere arbeidskrachten en voor de huisvesting van arbeidsmigranten die hier werken maar nog niet wonen;
- Bovendien staan we voor de opgave op de bovenregionale vraag te accommoderen. We willen ruimte bieden voor met name jonge huishoudens en gezinnen van buiten de regio die in onze prachtige regio een prettige woonplek zoeken. De regio Achterhoek heeft mogelijkheden voor woningbouw die er op andere plekken niet meer zijn als gevolg van bodem, waterhuishouding en onder meer de stikstofproblematiek. We hebben de ambitie om voor de bovenregionale vraag 2.500 woningen extra te realiseren.

Met onze woningbouwambitie werken we graag mee aan het aanpakken van de hoge woningnood. Deze stevige woningbouwambitie betekent dat we onze productie moeten opschroeven en focus moeten aanbrengen, maar tegelijkertijd de kwaliteit willen bewaken. Hierbij krijgen de woningbouwplannen voorrang die in schaal danwel kwaliteit het meeste toevoegen aan onze agenda. Tegelijkertijd houden we vinger aan de pols bij de ontwikkelingen op de woningmarkt. We blijven de komende jaren monitoren en adaptief programmeren. Dit betekent dat we extra woningen bouwen of onze woningbouwambities naar beneden bijstellen waar nodig.



Onderverdeling regionale ambitie Achterhoek tot en met 2030 (RUIMTEVOLK, 2022).

10 https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/circulaire-economie/nederland-circulair-in-2050

Onze aanpak

1. **Realiseren plancapaciteit**
   De komende jaren zetten we als regio en afzonderlijke gemeenten stevig in op het realiseren van onze harde en zachte plancapaciteit. We zetten onze energie gericht in en leggen prioriteit bij de bestaande plannen die uitzicht hebben op realisatie (bijvoorbeeld plannen met een planjuridische titel, anterieure overeenkomst etc.). Per gemeente leveren we als gezamenlijke partijen een stevige bijdrage aan de regionale ambities. De gemeenten geven met partijen vorm aan de gewenste woningen en woonmilieus. Hierbij hanteren we kwantitatieve en kwalitatieve kaders uit de woonagenda als uitgangspunt. Dat betekent dat elke gemeente naast het voorzien in de eigen behoefte haar bijdrage levert op het gebied van huisvesting van arbeidskrachten, aandachtsgroepen en de bovenregionale vraag.

2. **Regionale agendaprojecten**
   We benoemen regionale agendaprojecten (zie p.9). Regionale agendaprojecten zijn (lokale bundelingen van) projecten die in belangrijke mate bijdragen aan het behalen van de doelen uit deze regionale woonagenda. Wanneer we onze agendaprojecten op een rij hebben kunnen we als regio snel anticiperen en de projecten agenderen in provinciale of nationale investeringsprogramma's. Ze dienen bijvoorbeeld voor het genereren van middelen om hierin te ondersteunen. Dat kan zowel zijn in versnelling, onrendabele toppen, maar ook in infrastructurele maatregelen. De komende periode werken we de criteria voor onze agendaprojecten nader uit en stellen we de lijst van regionale agendaprojecten samen.

3. **Regionaal aanjaagteam**
   We zetten stevig in op voldoende kennis en capaciteit voor onze agendaprojecten. We zetten een regionaal aanjaagteam op met extra capaciteit om knelpunten snel aan te kunnen pakken met specifieke expertise (planologie, planeconomie, milieu, participatie, etc.). We verkennen de komende periode hoe we dit regionale aanjaagteam gaan samenstellen.

4. **Conceptueel, circulair en biobased bouwen**
   We gaan innovatie in de Achterhoek stimuleren zodat het bouwtempo omhoog gaat en we tegelijk bijdragen aan betaalbaarheid en klimaatdoelen. Conceptueel en biobased bouwen zien we als een belangrijke innovatie, net zoals circulair inkopen. Deze innovaties vragen een nieuwe manier van samenwerken en nieuwe meetinstrumenten. Onze inzet is erop gericht om materiaalgebruik te reduceren en te verduurzamen in ontwerp. Hiervoor zoeken we aansluiting bij bestaande regionale netwerken zoals Cirkelregio de Achterhoek en SamenbiobasedBouwen. Ook onderzoeken we de mogelijkheden tot verbinding met andere regio's. We spreken regionaal de volgende zaken af:
   - Vanuit bouwondernemers/ontwikkelaars, gemeenten en woningcorporaties gaan we het gesprek met elkaar aan over de innovaties die nodig zijn voor de transitie naar biobased en circulair bouwen en de vernieuwde samenwerking die hiervoor nodig is in de regio.
   - Voor de bestaande plannen gaan gemeenten en woningcorporaties mogelijkheden onderzoeken voor het verhogen van het gebruik van circulaire of biobased bouwmaterialen. Daarbij worden nadrukkelijk wensen van opdrachtgevers en mogelijkheden aan de kant van de bouwers naast elkaar gelegd waardoor we tot een maximaal resultaat kunnen komen.
   - In de nieuwe woningbouwplannen spannen partijen zich in om (vanaf 2025) zoveel mogelijk hergebruikt of biobased grondstoffen te gebruiken voor de woningen die worden gebouwd. Hiermee sluiten we aan bij de ambities uit het grondstoffenakkoord. Hierin staan de volgende doelen voor de bouw opgenomen:[10] (1) 2050 een volledig circulaire bouweconomie; (2) 50% van de einddoelstelling is in 2030 gerealiseerd.
   - Gemeenten nemen natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit mee in de ontwerpopgaven.

11 Uitkomsten AWLO in Woon- en vastgoedmonitor Achterhoek (2022) p. 10.

Programmalijn 2: Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad

Onze opgave
Nieuwbouw voegt slechts een fractie toe aan de Achterhoekse woningvoorraad. Als het gaat om de toekomstwaarde van de woningvoorraad, gaat het vooral over de kwaliteit van de bestaande woningen en buurten. En daar liggen tal van opgaven, zowel in de particuliere als sociale woningvoorraad. Kwaliteitsverbetering en verduurzaming zijn nodig om ook in de toekomst comfortabel en gezond te kunnen blijven wonen en goed te kunnen blijven aansluiten op de veranderende woonbehoefte.

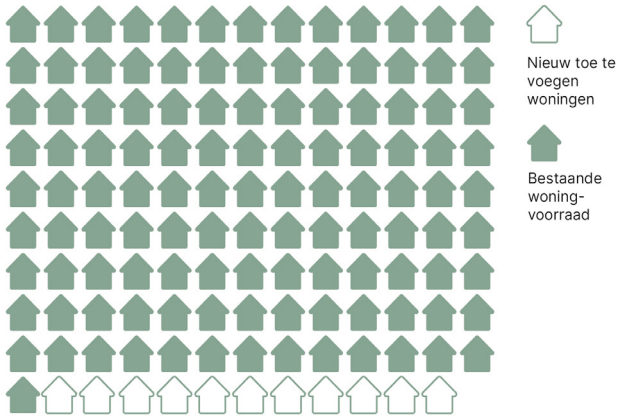
De Achterhoekse woningcorporaties bezitten ongeveer 23% van de woningvoorraad en verbeterden de afgelopen jaren zo'n 700-750 woningen per jaar. Het gaat dan om groot onderhoud van woningen, transformatie, sloop/nieuwbouw en het verbeteren van de energetische kwaliteit. Van de particuliere woningvoorraad (77% van de woningvoorraad) hebben we een minder duidelijk beeld. Wel zien we een groeiende bereidheid van woningeigenaren om te investeren in verduurzaming van hun woning: van 20% in 2017 naar 28% in 2020.[11] Dit neemt door de stijgende energieprijzen alleen maar toe. We zien kansen om in gezamenlijkheid de particuliere eigenaren in de Achterhoek de komende jaren verder te stimuleren en ondersteunen in de verduurzaming van hun woning.

Achterhoekers hebben in toenemende mate te maken met stijgende woonlasten. Ook zijn er door oplopende energieprijzen steeds meer zorgen over energiearmoede. De Achterhoekse woningvoorraad (112.750 woningen) bestaat voor een groot deel uit woningen (84%) gebouwd voor 1997.[12] Deze woningen zijn vaak technisch en energetisch verouderd. Momenteel heeft 68% van de Achterhoekse woningen energielabel C of lager.[13] Om de woonlasten voor Achterhoekers betaalbaar te houden, is een investering in verduurzaming en kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad nodig. Dit draagt tevens bij aan het vergroten van de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad en levert een bijdrage aan de CO2-reductie doelstelling in het Klimaatakkoord en het Akkoord van Groenlo.

12 Woon- en vastgoedmonitor (2022) Achterhoek p. 7.
13 Woon- en vastgoedmonitor (2022) Achterhoek p. 7.

Het is van belang dat we blijven investeren in de woonomgeving en leefbaarheid in bestaande buurten. Zo zal de leefomgeving van de toekomst klimaatadaptief en gezond zijn en is de nabijheid van voorzieningen en ontmoetingsplekken in de hele regio van belang.

We zijn trots op onze naoberschap en inclusieve gemeenschappen. Sociale verbondenheid leidt tot een aantrekkelijke en veiligere woonomgeving. Inwoners kunnen zo langer zelfstandig blijven wonen. Maar er is meer nodig. Langer zelfstandig wonen in bestaande buurten en kernen vraagt ook om extra inzet en middelen op sociaal gebied: WMO, welzijnswerk, begeleiding en buurtvoorzieningen.



Bestaande woningvoorraad vs. nieuwe woningen. Groot deel van onze toekomstige woningvoorraad staat er al (RUIMTEVOLK, 2022).

Wat gaan we doen?

We zijn ambitieus en streven ernaar om zoveel mogelijk woningen kwalitatief en energetisch te verbeteren. Met verbeteren bedoelen we verduurzamen, levensloopbestendig maken en/of herstructurering.[14] Het verbeteren van woningen kunnen we over het algemeen niet afdwingen. We zetten daarom in op de nog te verbeteren corporatievoorraad en de 28% van de particuliere eigenaren die wil investeren in het verbeteren van de woning. Daarbij houden we er rekening mee dat dit percentage stijgende is (door de stijgende energieprijzen). Maar ook dat er huiseigenaren zijn die weliswaar zouden willen investeren, maar hier vanwege een lager investerend vermogen niet toe in staat zijn. We starten met de woningen en wijken met de slechtste energetische kwaliteit. Niet alleen vanuit volkshuistelijke opgaven en duurzaamheid, maar ook vanuit leefbaarheid, klimaatadaptatie, sociaal-economische opgaven en wonen en zorg geven we de komende jaren samen een impuls aan de kwaliteit van de bestaande woningen, kernen en buurten.

14 Met herstructurering zetten we in op sloop-nieuwbouw, woningsplitsing, transformatie van ander vastgoed naar wonen. Met slim gebruik en herbestemmen van bestaand vastgoed maken we optimaal gebruik van de ruimte en blijft er in onze regio voldoende ruimte over voor groen: natuur, landbouw en recreatie.

Onze aanpak

1. **Verbetering van 7.000 sociale huurwoningen**
   De Achterhoekse corporaties zorgen voor de woningverbetering van 7.000 woningen tot en met 2030:[15] verduurzamen, levensloopgeschikt maken, sloop/vervangende nieuwbouw. Naast verduurzaming zetten we ook in op het verbeteren van de leefbaarheid. Hierin zoeken gemeenten en corporaties naar actieve samenwerking.

2. **Verbetering van minimaal 24.000 particuliere woningen[16]**
   Dit aantal kan groeien. We geven prioriteit aan de woningen die een verbetering het hardst nodig hebben. De Achterhoekse gemeenten, marktpartijen, financiers en zorg- en welzijnsorganisaties ondersteunen samen particuliere eigenaren en verhuurders bij woningverbetering. In beginsel doen we dat via de Baanbrekende aanpak. Het Achterhoeks Energieloket is het centrale aanspreekpunt als het gaat om de ondersteuning van particuliere eigenaren en verhuurders bij de verduurzaming van hun woning. Via een regionaal basispakket voert het Energieloket bewustwordings-, informatie- en adviesdiensten uit voor inwoners van de aangesloten gemeenten. De regionaal vastgestelde Baanbrekende Aanpak vormt de kapstok voor verschillende aanbodgerichte projecten en initiatieven zoals o.a. de One Stop Shop, een aanpak voor Doe-Het-Zelvers en een collectieve aanpak. Zo is het Energieloket doorlopend bezig om de doelgroep in al haar facetten te bereiken, stimuleren en begeleiden bij het verduurzamen van de woning. Daarnaast zetten we in op verduurzamen tijdens natuurlijke momenten zoals verhuizingen en zoeken de verbinding met thema's als zorg en levensloopbestendigheid (Heerlijk thuis in Huis). We monitoren continu de effectiviteit van de aanpakken, volgen landelijke ontwikkelingen, leren van anderen en passen aan waar nodig. We zetten in op ontzorging van de bewoner door het wegnemen van drempels, vooral voor die doelgroepen die dit het hardst nodig hebben, met extra aandacht voor energiearmoede. We werken nauw samen om aantrekkelijke proposities voor de bewoner te kunnen bieden, waarbij we aandacht hebben voor een gunstig investeringsklimaat, innovatie en opschaling. We zetten in op de grootschalige uitrol van (hybride) warmtepompen waarmee we een grote reductie in het verbruik van gas kunnen bewerkstelligen.

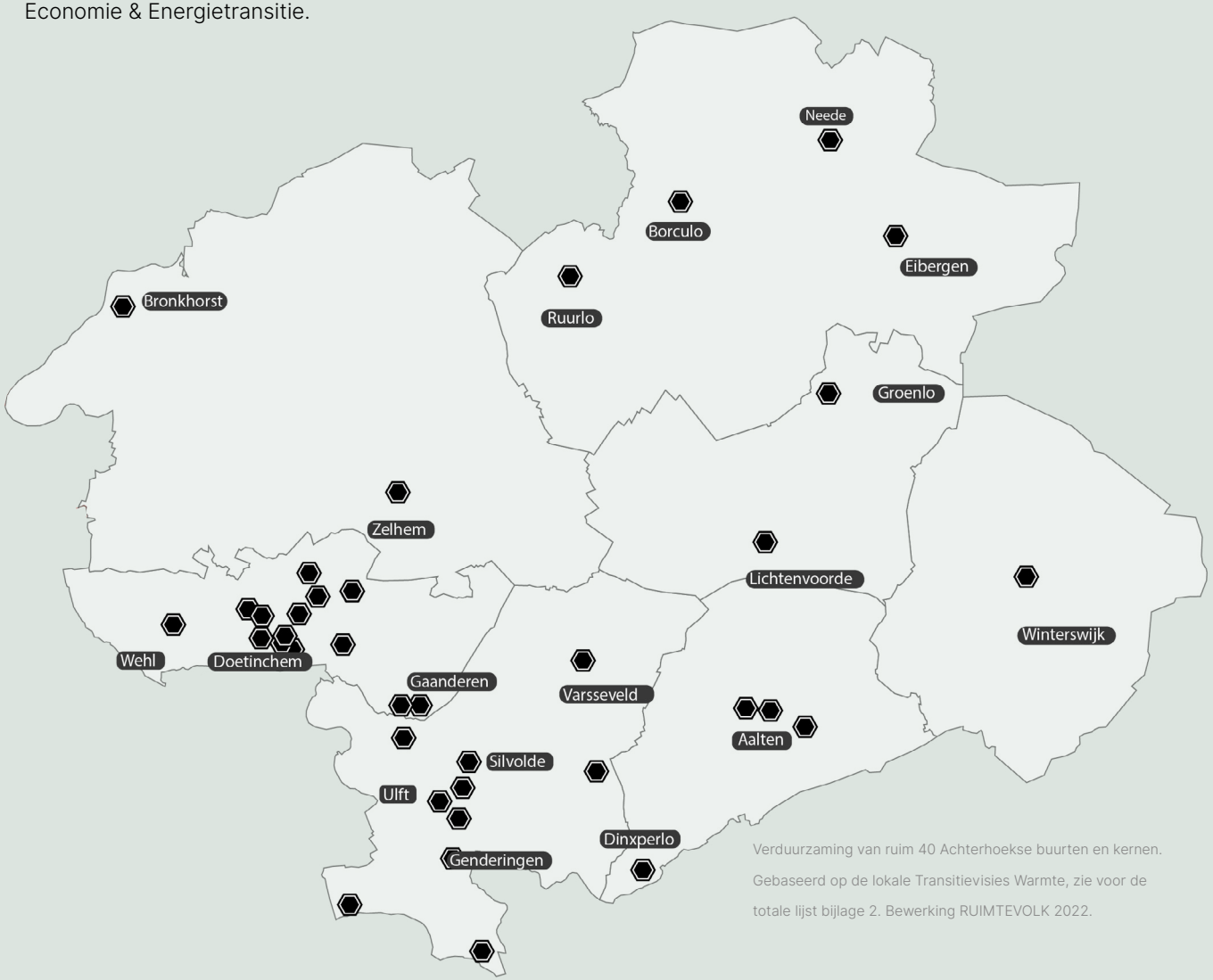
15 Dit is 27% van de totale sociale huurvoorraad. Deze ambitie is een doorrekening van plannen woningverbetering van de Achterhoekse corporaties.

16 De onderbouwing voor de ambitie van 24.000 woningen komt als volgt tot stand: 77% van het totaal aantal woningen in de Achterhoek (112.750) is particulier bezit, dit gaat om ruim 86.800 woningen. 28% van de particuliere eigenaren heeft aangegeven te willen investeren in het verbeteren van de woning, dit gaat om ruim 24.000 woningen.

3. **Verduurzaming van ruim 40 Achterhoekse buurten en kernen**
   Alle Achterhoekse gemeenten werken samen met partners vanuit hun lokale Transitievisies Warmte aan de verduurzaming en het levensloopbestendig maken van Achterhoekse kernen en buurten. Deze aanpak onderstrepen we in deze regionale woonagenda. We zetten ons gezamenlijk in om in 2030 ruim 40 Achterhoekse buurten en kernen verduurzaamd te hebben (zie bijlage 2).

4. **Regionale agendaprojecten**
   Om versneld te kunnen investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad wijzen we ook binnen deze programmalijn regionale agendaprojecten aan (zie p. 9). Dit zijn projecten die een substantiële bijdrage leveren aan het verbeteren van de bestaande woningvoorraad, buurten en kernen. De komende periode werken we de criteria voor onze agendaprojecten nader uit en stellen we de lijst van regionale agendaprojecten samen.

5. **Verzwaring elektriciteitsnet**
   Het wonen van de toekomst kent een sterke verbinding met de gehele energietransitie. De elektrificatie van de warmteproductie, met name door (hybride) warmtepompen en de toepassing van zonnepanelen op daken is van invloed op de netcapaciteit, net als overigens de elektrificatie van mobiliteit. Ook zal in en rondom de gebouwde omgeving steeds meer duurzame energieproductie plaatsvinden om in deze extra elektriciteitsbehoefte te kunnen voorzien. Vanuit de woonopgave zoeken we binnen deze thema's de verbinding met de Regionale Energiestrategie (RES) Achterhoek, de Gelderse Energie-infrastructuur (GEIS) en de thematafel Circulaire Economie & Energietransitie.



Verduurzaming van ruim 40 Achterhoekse buurten en kernen. Gebaseerd op de lokale Transitievisies Warmte, zie voor de totale lijst bijlage 2. Bewerking RUIMTEVOLK 2022.



Vragender, gemeente Oost Gelre

Programmalijn 3: De Achterhoek, een plek voor iedereen

Onze opgave
De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in de Achterhoek staat voor veel mensen onder druk. Achterhoekers hebben moeite met het vinden van een passende woning met woonlasten passend bij hun inkomen. Daarnaast is het type aanbod van de woningen in de Achterhoek in toenemende mate een probleem: veel woningen passen niet bij de levensfase of woonbehoefte van woningzoekenden. Met name voor jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen geldt dat er een grote behoefte is aan meer betaalbare woningen op de Achterhoekse woningmarkt.

De behoefte aan meer betaalbare woningen komt ook naar voren in de uitkomsten van het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO). Hierin zien we in de komende jaren extra vraag naar goedkope grondgebonden koopwoningen voor met name jonge huishoudens en starters. Het tekort aan grondgebonden koopwoningen tot €300.000 is geraamd op minimaal 1.300 woningen tot 2025.[17] Hiernaast zorgt de vergrijzing[18] voor een toenemende vraag naar levensloopgeschikte of toegankelijke woningen. In de sociale huursector ontstaat een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. De vraag naar levensloopbestendige woningen neemt toe. Het tekort aan sociale huurwoningen is geraamd op circa 650 woningen tot 2025.[19]

De verwachting is dat de trend van extramuralisering en zorg aan huis doorzet. Mensen met een zorgvraag wonen steeds vaker en langer thuis. Langer zelfstandig thuis betekent niet persé thuis in het huis waar ze hun hele leven wonen. Het betekent wel dat er een grote behoefte blijft aan (geclusterde) woningen voor ouderen (circa +3.000 tot 2030),[20] alsook aan voldoende en bereikbare voorzieningen in de woonomgeving (dagelijkse voorzieningen, zorg, ontmoetingsruimtes, dagbesteding, sport en bewegen, etc.). Nieuwbouw en veelal ook het aanpassen van de bestaande woningvoorraad moet in deze woonbehoefte voorzien. Hiernaast heeft de Achterhoek de komende jaren te maken met een toenemende vraag op het gebied van wonen met 24-uurs zorg (circa +770 tot 2030)[21] en een huisvestingsopgave van inwoners die uitstromen uit een intramurale (zorg)instelling (beschermd wonen, maatschappelijke opvang) en diverse groepen met een sociale of medische urgentie.

We zijn ons ervan bewust dat de groeiende zorgbehoefte niet alleen met vastgoed en het toevoegen van woningen kan worden opgelost. Veel ouderen blijven bijvoorbeeld wonen waar ze wonen en daarnaast hebben we ook te maken met een tekort aan arbeidskrachten in de zorg. Naast de huisvestingsopgave staan we samen ook aan de lat voor innovatieve woon-zorg oplossingen.

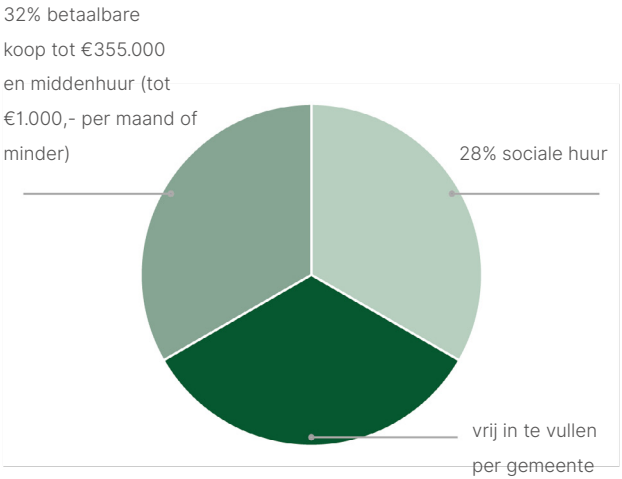
Wat gaan we doen
We investeren de komende jaren fors in een toename van betaalbare woningen. Hiermee zetten we in op een evenwichtig woningaanbod in de regio. De Achterhoekse gemeenten geven elkaar de ruimte om te bouwen passend bij de lokale behoefte, tegelijkertijd nemen we gezamenlijk onze verantwoordelijkheid om de extra vraag van jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en

17 Woon- en Vastgoedmonitor (2022). p.43.
18 Door de vergrijzing neemt het aandeel ouderen in de regio sterk toe: 16% 75-plussers in 2021 naar 21% in 2030. Woon- en Vastgoedmonitor (2022). p. 32.
19 Woon- en Vastgoedmonitor (2022). p.22.
20 Met geclusterde woningen bedoelen we minimaal vijf wooneenheden in een complex of in een wijk of buurt met een gezamenlijke ontmoetingsruimte en niet intramuraal. De behoefteraming voor geclusterde woonvormen is afkomstig uit de Woon- en vastgoedmonitor (2022) Achterhoek p. 45.
21 Woon- en vastgoedmonitor (2022) Achterhoek p. 45.

aandachtsgroepen te kunnen beantwoorden. We sluiten daarbij zoveel mogelijk aan bij de ambities van het Rijk om tot en met 2030 tweederde van de nieuwbouw in het betaalbare segment toe te voegen (zie NWBA). We doen dat door middel van het volgende nieuwbouwprogramma:

- 28% sociale huur.
- 32% betaalbare koop tot €355.000 (hierin volgen we de betaalbaarheidsgrens gehanteerd door het Rijk) en middenhuur (tot €1.000,- per maand of minder).[22] Binnen het koopsegment hanteren we een extra categorie in het aanbod van betaalbare koopwoningen. Voor starters leggen we de betaalbaarheidsgrens vast op maximaal €250.000.[23]

Veel mensen hebben niet alleen behoefte aan een thuis, vaak hebben zij ook zorg en ondersteuning nodig. We vinden het belangrijk dat Achterhoekers langer zelfstandig thuis kunnen wonen in een gezonde leefomgeving en met eigen regie. We zijn ons ervan bewust dat hierin de kwalitatieve behoefte verandert. Mensen stellen andere eisen dan voorheen aan het wonen en aan de inhoud en manier waarop wonen, welzijn, ontmoeten, diensten en zorg zijn georganiseerd. Niet de zorg maar de mens staat centraal. Ons uitgangspunt hierbij betreft alle facetten van het begrip positieve gezondheid.[24] We vinden dat veel van deze zaken dichtbij onze inwoners geregeld moeten worden: lokale ondersteuningsstructuur op het schaalniveau van de kernen en buurtschappen. Hiervoor zien we veel kansen in woonvormen tussen 'thuis en het verpleeghuis': aanleunwoningen, serviceflats, hofjes en woonzorgboerderijen. Het kleinschalig wonen in de vele Achterhoekse kernen en buurtschappen leent zich hier uitermate goed voor. Tegelijkertijd kennen we opgaven die de lokale grenzen overstijgen. Hiervoor gaan we regionaal de krachten bundelen.



Onderverdeling betaalbaarheid nieuwbouwprogramma Achterhoek tot en met 2030 (RUIMTEVOLK, 2022).

22 130% van de landelijke liberalisatiegrens.

23 Hierbij gaan we uit van 70% van in het jaar van oplevering geldende betaalbaarheidsgrens van het Rijk. In 2022 ligt deze betaalbaarheidsgrens op €355.000. We monitoren en voeren jaarlijks het gesprek over of deze grens nog passend is. Indien nodig passen we het prijspeil aan.

24 Positieve Gezondheid is een bredere kijk op gezondheid, uitgewerkt in zes dimensies: mentaal welbevinden, zingeving, kwaliteit van leven, meedoen, dagelijks functioner en lichaamsfuncties. Met die bredere benadering draag je bij aan het vermogen van mensen om met de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan. Én om zo veel mogelijk eigen regie te voeren (Institute for positive health, 2022).

Onze aanpak

1. **Betaalbaarheid in projecten**
   Alle Achterhoekse gemeenten zorgen voor 28% sociale huur en 32% betaalbare koop tot €355.000 (betaalbaarheidsgrens Rijk) en middenhuur (tot €1.000,- per maand of minder) binnen het totaal van nieuwbouwwoningen op gemeenteniveau. Binnen het koopsegment hanteren we een extra categorie in het aanbod van betaalbare koopwoningen. Voor starters leggen we de betaalbaarheidsgrens vast op maximaal €250.000. Tevens spannen we ons maximaal in om op regionaal niveau minimaal een gelijkblijvend aandeel sociale huur (23%) te houden en het de verschillen daarin tussen gemeenten te verkleinen. Zo zorgen we voor voldoende voorraad en een evenwichtige verdeling over de regio.

2. **Regionale huisvestingsverordening**
   Het Rijk werkt aan een wetsvoorstel dat het opstellen van een urgentieverordening en/of huisvestingsverordening door gemeenten voor specifieke aandachtsgroepen verplicht. Deze huisvestingsverordening stellen we regionaal op.

3. **Regionale woonzorgstrategie**
   We organiseren een regionaal woonzorgoverleg met corporaties, zorgorganisaties en gemeenten. We leggen in een regionale woonzorgstrategie afspraken vast over welke opgaven we regionaal afstemmen (locaties, kwaliteiten, doelgroepen) en welke we lokaal verder invullen. In het bijzonder hebben we aandacht voor onze definitie van levensloopgeschikt wonen en onze ambities hierop. Naast dat we werken aan een regionale woonzorgstrategie praten we elkaar structureel bij over ontwikkelingen, kennisdeling en monitoring. In 2023 werken alle gemeenten integrale woonzorgvisies uit, een aantal Achterhoekse gemeenten hebben deze al gereed. De provincie heeft in het regionale afstemmingsproces een coördinerende rol.

4. **Regionale afspraken huisvesting vergunninghouders**
   In 2023 maken we regionale afspraken over de huisvesting van vergunninghouders. We zoeken uit wat je gezamenlijk regionaal zou kunnen oppakken zodat alle gemeenten hun taakstelling kunnen halen.

5. **Afspraken woonruimteverdeling huisvesting arbeidsmigranten**
   In 2023 werken we een regionaal plan uit voor de integrale aanpak van huisvesting van arbeidsmigranten. Naast huisvesting gaat dit ook over registratie, integratie, zorg en communicatie. Ons uitgangspunt hierbij is: arbeidsmigranten (short,- mid- en longstay) verwelkomen we in woningen met kwaliteit, verdeeld over de regio. Voor deze integrale aanpak is samenwerking nodig met partijen buiten deze thematafel, dit pakken we daarom in breder verband en in afstemming met de Thematafel Onderwijs & Arbeidsmarkt op.

6. **Regionale agendaprojecten**
   Om de doelstellingen van deze programmalijn te kunnen behalen wijzen we regionale agendaprojecten aan (zie p. 9). Dit zijn projecten die een substantiële bijdrage leveren aan het vergroten van de betaalbare woningvoorraad of het huisvesten van aandachtsgroepen. De komende periode werken we de criteria voor onze agendaprojecten nader uit en stellen we de lijst van regionale agendaprojecten samen.

Programmalijn 4: Wonen als integrale gebiedsopgave

Onze opgave
Naast de woonopgaven staan we als Achterhoek de komende jaren aan de lat voor een aantal andere - aan woningbouw gerelateerde - grote opgaven. Daarbij staat het streven van de regio voor het behoud en de versterking van brede welvaart voor alle Achterhoekers centraal. We hebben met elkaar verschillende opgaven op het gebied van leefbaarheid, inclusiviteit, sociaal-economische positie en gezondheid. Dit zijn thema's die direct raken aan woongeluk en de kwaliteit van woonomgeving. Daarvoor blijven we investeren in deze opgaven om zo vitaliteit en toekomstbestendigheid van buurten en dorpen te waarborgen.

Blijven investeren in de toekomstbestendigheid betekent ook flink investeren in de bereikbaarheid van én in de regio. Dan gaat het om een verbeterde bereikbaarheid per spoor (onder andere via de RegioExpres), het verbeteren van de doorstroming op de N18, het aanleggen van veilige (snel) fietsverbindingen, een fijnmazig netwerk van deelmobiliteit en het realiseren van een 'Mobility as a Service'-platform binnen onze regio. Deze ontwikkelingen zijn nodig om onze positie als aantrekkelijke woon-werkregio en toeristische regio te versterken en hiermee onze economische doelstellingen te halen.

Een andere opgave waar we voor staan is de transitie van het landelijk gebied. Door verschillende ontwikkelingen is de verwachting dat er de komende jaren veel agrarisch vastgoed vrij komt. Ook willen we de kwaliteit van onze natuur verbeteren, ons watersysteem robuuster en gezonder maken en streven we naar een klimaatneutrale regio. In aansluiting op de Klimaatnota van het kabinet, de Europese Klimaatwet en vanuit het Akkoord van Groenlo gaan we in de Achterhoek uit van de aangescherpte CO2-reductie van 60% (Coalitieakkoord Rijk 2021 – 2025) en willen we in 2050 volledig circulair zijn.

Kortom, allemaal opgaven die het wonen en vooral ook de woonomgeving raken. Daarin willen we vanuit deze woonagenda de komende jaren slimme koppelingen leggen en ervoor zorgen dat investeringen elkaar versterken. Tegelijkertijd willen we met een gebiedsgerichte benadering binnen de regio ook sturen op differentiatie en complementariteit van woningen en woonmilieus.

Wat gaan we doen
We gaan in ons woonbeleid de komende jaren de slag maken naar integraal denken en werken. Op deze manier kunnen we krachten bundelen en processen en investeringen verbinden. Vanuit de regionale woonagenda benoemen we daarvoor regionale woonstrategieën. Woonstrategieën zijn regionale aanpakken om op integrale wijze invulling te geven aan de woningbouw en transformatieopgaven in alle Achterhoekse gemeenten, passend bij de gebiedseigen opgaven en context. De woonstrategieën dragen bij aan het behalen van onze doelen in deze regionale woonagenda. De onderstaande woonstrategieën zijn opgesteld aan de hand van eerste verkennende gesprekken in de werkateliers. We streven ernaar deze de komende periode verder uit te werken. Hierin zoeken we nadrukkelijk de verbinding met de Achterhoek Visie 2030, onze SDG doelstellingen en ruimtelijke verkenningen in de regio. Op de volgende pagina beschrijven we de vier verschillende Achterhoekse woonstrategieën.



1. Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten

De Achterhoekse gemeenten kenmerken zich door een grote diversiteit aan kernen en buurten. Zij vormen een belangrijke sociale kracht in de regio: naoberschap is hier een belangrijke waarde. Voor het versterken van de brede welvaart in de regio is het van belang om de komende jaren te blijven inzetten op de vitaliteit van deze gebieden. Dat betekent het realiseren van een breed aanbod van woningen dat past bij een veranderende vraag, voldoende betaalbare woningen voor de inwoners, draagvlak voor voorzieningen, goede ontmoetingsplekken, mobiliteit op maat (bijvoorbeeld via de GAON-app) en aantrekkelijke en klimaatbestendige openbare ruimte.

Omdat de woningvoorraad in veel kernen en buurten relatief eenzijdig is, willen we op deze plekken het aanbod van woningen en woonconcepten meer differentiëren. Grofweg zullen er meer typologieën moeten komen voor kleine huishoudens (senioren, jonge huishoudens). Ook zullen we bestaande buurten toekomstbestendiger maken door herstructurering van sociale huurwoningen, kwaliteitsverbetering van de bestaande particuliere woningvoorraad en transformatie van commercieel en maatschappelijk vastgoed. Er liggen verspreid over deze kernen en buurten talloze kansrijke inbreidingslocaties. Tegelijkertijd willen we de dorpsranden aantrekkelijk afmaken. We streven ernaar om in elke kern en buurt aanbod te creëren voor jong en oud en voor mensen met een kleinere en grotere portemonnee. Zo zorgen we voor een gedifferentieerde woningvoorraad en dus ook voor een gedifferentieerde bevolkingsopbouw in de kernen. Hiernaast zien we bijzondere kansen voor concepten nabij voorzieningen waar de oudere bevolking langer zelfstandig kan wonen. Ook willen we mogelijkheden bieden voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap in de kernen. Bij het aanpakken van de bestaande woningvoorraad kunnen tegelijkertijd buurten klimaatadaptief gemaakt worden.



2. Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus

Deze woonstrategie zet in op stedelijk wonen met alle voordelen van de voorzieningen om de hoek en goede bereikbaarheid (openbaar vervoer). Stedelijk wonen gaat over woonmilieus die voorzien in een belangrijke woonbehoefte bij veel (wat kleinere) huishoudens, van jong tot oud. De stedelijke woonmilieus lenen zich eveneens goed voor een breed aanbod van zorgconcepten. Als regio willen we het aanbod van stedelijke woonmilieus verder uitbreiden. Ook kijken we hoe in deze gebieden slimme koppelingen kunnen leggen tussen de woonopgave, de stedelijke economie en de verblijfskwaliteit in stadsharten.

In deze gebieden willen we extra inzetten op functiemenging en op woningen en woonconcepten voor kleine huishoudens, senioren en starters. Maar ook zetten we in op moderne stadswoningen voor grotere huishoudens zoals gezinnen. Dat betekent dat we in stedelijke omgevingen gaan verdichten en compacte en gemengde woonmilieus gaan toevoegen, met hoogwaardige openbare ruimte. Het creëren van autoluwe gebieden met parkeren op afstand en lagere parkeernormen dragen hieraan bij. Dankzij klimaatingrepen creëren we aantrekkelijke groenstedelijke woonmilieus waarin lopen en fietsen het prettigste is.



3. Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteits-knooppunten

Deze woonstrategie omvat alle stationsgebieden in de Achterhoek en alle kernen die aantakken op de A18/N18 en waar een stevige gebiedsontwikkeling mogelijk is. Een goede bereikbaarheid is namelijk voor veel Achterhoekers van groot belang om (dagelijks) voor werk of studie goed te kunnen reizen. Binnen de regio, maar ook daarbuiten. Als Achterhoek zetten we de komende jaren in op het realiseren van duurzame, efficiëntere en multimodale mobiliteit. Dat doen we onder meer door te kiezen voor de RegioExpres en hoogwaardig openbaar vervoer. Deze leveren een positieve bijdrage aan het Daily Urban System (DUS) en duurzaam vervoer in de regio: slim, schoon en inclusief vervoer.

Het doel is om in deze gebieden in te zetten op een gemengd woonprogramma, met differentiatie aan woonconcepten voor in het bijzonder kleine huishoudens, talent, arbeidsmigranten en kenniswerkers. Vanzelfsprekend past het programma bij de lokale identiteit van de kern. Rondom het stationsgebied in Doetinchem landt bijvoorbeeld een meer stedelijk programma dan in het gebied rondom de aantakking op de N18 in kernen als Eibergen en Varsseveld. Er is ruimte voor tijdelijk wonen, nieuwe woonconcepten voor kleine huishoudens, starters, ouderen, studenten en stagiairs. En een woonprogramma in combinatie met voorzieningen, werkplekken en vooral verblijfskwaliteit met aandacht voor voetganger en fietser.



4. Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied

Het landelijk gebied met het afwisselende coulisselandschap en een veelheid aan kleine kernen met sterke gemeenschappen is een van de grote kwaliteiten van de Achterhoek. De verwevenheid van het landschap met wonen en werken is van bijzondere regionale waarde. Tegelijkertijd staat het landelijk gebied aan de vooravond van een aantal grote opgaven: de transitie in de agrarische sector, een toename aan vrijkomende agrarische bebouwing, de stikstofopgave, klimaatadaptatie en droogte, natuurontwikkeling, het bevorderen van meer biodiversiteit en landschapsontwikkeling. We zien kansen om daar waar ruimte vrijkomt de woonopgave te koppelen aan deze ruimtelijke opgaven in het landelijk gebied. Hiermee kunnen nieuwe verdienmodellen ontwikkeld worden die bijdragen aan een goede balans in de kwaliteit van de leefomgeving en daarmee ook een sleutel kunnen zijn voor een integrale gebiedsontwikkeling.

Deze woonstrategie biedt uitgangspunten voor tal van projecten in het gehele landelijk gebied in de regio. Daarbinnen is vanzelfsprekend aandacht voor de verscheidenheid en kleinschaligheid. Het doel is om in het landelijk gebied ruimte te bieden aan nieuwe woonconcepten op de plek van vrijkomende agrarische bebouwing. Ook zien we volop kansen voor (natuurinclusieve) collectieve concepten zoals de Oost Gelrese woondroebels en woon-zorgconcepten. Het buitengebied biedt ook ruimte voor meergeneratie concepten of woningsplitsing. Aanvullend kunnen ruime, groene en exclusieve woonconcepten nabij kernen in het buitengebied jonge huishoudens verleiden om in de Achterhoek te komen wonen en werken. Binnen deze woonstrategie richten we ons op diverse doelgroepen: ouderen, jonge huishoudens en collectieven.

Onze aanpak

1. **Ruimtelijke verkenning**
   In 2023 werken we vanuit Achterhoek Ambassadeurs aan een integraal Ruimtelijk perspectief voor de Achterhoek. Dit perspectief is een vervolg op lopende trajecten die in gang gezet zijn in het kader van de voormalige Omgevingsagenda-Oost en traject richting een vitaal landelijk gebied. In dit ruimtelijk perspectief worden opgaven als wonen en werken geïntegreerd met opgaven als natuurherstel, droogte en stikstofreductie bezien. Uiteraard vindt er samenwerking en afstemming plaats met het provinciale traject om tot een gebiedsprogramma te komen zoals het Rijk dat van hen vraagt. De kaders die vanuit het Rijk worden gegeven zullen daarmee doorwerking hebben in het Achterhoekse ruimtelijke perspectief.

2. **Omgevingswet**
   De gemeenten benutten de invoering van de Omgevingswet om de integrale aanpak van de woonstrategieën verder uit te werken en op lokaal niveau heldere kaders en afspraken te maken met betrekking tot gebiedsontwikkeling (maatwerk milieudoelen, ontwikkelkader), bovenplanse kosten en participatie. Waar mogelijk werken gemeenten hierin samen en leren van elkaar.

3. **Regionale agendaprojecten**
   Om een impuls te geven aan de bovengenoemde woonstrategieën wijzen we regionale agendaprojecten aan (zie p. 9). Dit betreffen projecten die een substantiële bijdrage leveren aan het behalen van de doelstellingen per woonstrategie.



Uutwuuskes, gemeente Aalten

4. Uitvoering en samenwerking

Om onze programmalijnen tot uitvoering te brengen is regionale samenwerking essentieel. We maken hierbij de volgende afspraken om onze samenwerking op deze woonagenda verder vorm en inhoud te geven.

Vertrekpunt voor lokaal en provinciaal beleid en Nationale Woon- en Bouwagenda
Met deze woonagenda zetten we een ambitieuze en concrete stip op de horizon. Als partijen committeren we ons door de visie en doelen als vertrekpunt te nemen voor lokaal en provinciaal (woon- en omgevings)beleid, prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties en interbestuurlijke samenwerking tussen gemeenten, provincie en Rijk. De regionale woonagenda is onze inzet en uitwerking van nationaal en provinciaal woonbeleid, zoals de Nationale Woon- en Bouwagenda en het provinciale Actieplan Wonen.

Regionale regie en afstemming op programmalijnen
Deze woonagenda wordt gedragen door alle leden van de Thematafel Wonen & Vastgoed van 8RHK Ambassadeurs. Als thematafel zijn we ook verantwoordelijk voor de uitvoering. De voortgang op de vier programmalijnen uit het vorige hoofdstuk wordt bestuurlijk bewaakt door de Thematafel Wonen & Vastgoed. De Thematafel wordt hierin ondersteund door de programmaregisseur en programmamedewerker van 8RHK Ambassadeurs en de accounthouders. We wijzen in 2023 binnen onze thematafel per programmalijn én voor de monitoring twee vertegenwoordigers (vanuit twee O's) aan als actiehouders. Zij zijn verantwoordelijk voor het uitzetten van de acties die horen bij onze aanpak en zorgen voor regelmatige (eenmaal per kwartaal) terugkoppeling van de voortgang van de programmalijnen.

Voldoende capaciteit en kennis
We zien als regio een grote uitdaging om de komende jaren voldoende capaciteit en kennis te organiseren om de bovengenoemde doelen te halen. In kader van deze woonagenda maken we de afspraak met elkaar dat we als alle afzonderlijke organisaties (gemeenten, woningcorporaties, de regio, provincie Gelderland en de Achterhoekse bouwsector) voldoende capaciteit en (financiële) middelen vrij maken om de plannen te realiseren. We zorgen voor voldoende professionele inzet en capaciteit op projecten en benodigde lokale en regionale afstemming. Binnen onze organisaties maken we de bedrijfsmatige en strategische keuzes die nodig zijn om onze doelen te verwezenlijken. Wanneer we onvoldoende capaciteit of kennis in huis hebben vragen we elkaar om ondersteuning of huren we externe capaciteit in, bijvoorbeeld via het regionale aanjaagteam (zie programmalijn 1).

Grond
Gemeenten stellen binnen hun mogelijkheden voldoende grond beschikbaar voor nieuwbouw. Om voldoende sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen te kunnen realiseren gebeurt dit bovendien tegen een sociale prijs die een gezonde exploitatie mogelijk maakt.

Adaptief programmeren en monitoring
De afgelopen jaren hebben aangetoond dat de woningmarkt snel kan veranderen en gevoelig is voor economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Om ervoor te zorgen dat de afspraken van de regionale woonagenda blijven aansluiten op de actuele opgaven, volgen we nauwgezet wat er gebeurt op de Achterhoekse woningmarkt. Dat doen we onder andere op basis van een halfjaarlijkse monitoring van ontwikkelingen en de beleidsdoelen van deze regionale woonagenda. De Achterhoekse Woon- en Vastgoedmonitor is hiervoor de basis. De halfjaarlijkse monitoring bespreken we 3O breed binnen de thematafel Wonen & Vastgoed.

We verbeteren ons monitoringssysteem zodat deze voor alle partijen voldoende en vergelijkbare feitenbasis biedt. Dit betekent onder meer een monitoring van de kwantitatieve en kwalitatieve plancapaciteit per gemeente en op kaart. Ook zorgen we ervoor dat we scherp monitoren op de ontwikkelingen van de drie lagen uit de onderbouwing van onze nieuwbouwambitie: de autonome woningbehoefte, tekorten op de arbeidsmarkt en migratie uit andere regio's - (zie

programmalijn 1). Hierdoor zijn we in staat om adaptief te programmeren. Indien behoeften veranderen of trends en ontwikkelingen verschuiven stellen we onze prioriteiten, beleid en woningbouwprogramma bij. Dit kan leiden tot een (partiële) actualisering van de regionale woonagenda.

We onderzoeken welke rol onze monitoringssystematiek kan spelen op het gebied van wonen en zorg. Dit doen we zodat we een goede basis hebben om per gemeente een lokale woonzorgvisie op te stellen, maar ook om regionale afspraken en keuzes te kunnen maken. We willen beter inzicht in vraag-aanbod binnen wonen en zorg én de fasen waarin woon-zorgprojecten zich bevinden. Gemeenten pakken hierin een regierol.

Tenslotte verkennen we hoe we ons monitoringsysteem in kunnen zetten om de voortgang van de verduurzaming van de bestaande (met name particuliere) woningvoorraad beter in beeld te brengen.

Partnerschap Rijk
We zetten ons als Thematafel Wonen & Vastgoed in voor een gezamenlijke propositie en partnerschap met het Rijk, via de lijn van de provincie Gelderland. Onder andere in kader van de Regionale Woondeal, Regiodeal, Woningbouwimpuls, Volkshuisvestingsfonds en MIRT. Onze inzet daarbij is de realisatie van deze regionale woonagenda. Daarbij merken we op dat een paar randvoorwaarden, zoals bijdrage door het Rijk in het dekken van onrendabele toppen van betaalbare nieuwbouw, onmisbaar is voor het behalen van de doelen.

Vervolg woonagenda
We spreken af om deze regionale woonagenda verder te concretiseren door deze in het eerste kwartaal van 2023 verder uit te werken tot een uitvoeringsprogramma. Dat betekent dat we de afspraken in de programmalijnen uitwerken met een concrete planning, (tussen)evaluatiemomenten en (tussen)doelen.

Kwalitatieve toetsingscriteria
Wij geven een nieuwe invulling aan de regionale kwalitatieve toetsingscriteria.[25] Deze criteria waren: (1) de behoefte is aangetoond, (2) voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop), (3) inbreiding gaat voor uitbreiding en (4) betrof de realisatietermijn van goedgekeurde plannen.

In deze regionale woonvisie is onze woningbouwambitie opgenomen en benoemen we hoe deze ambitie over de verschillende woningzoekenden is verdeeld. Zoals gezegd voegen wij 11.500 woningen toe, waarvan we er tot en met 2030 8.390 realiseren onder de tussen gemeenten, provincie en het Rijk te maken afspraken (zie programmalijn 1). Door deze afspraken hoeft de behoefte niet meer per project aangetoond te worden. Boven de 8.390 te realiseren woningen programmeren we adaptief, dit geldt onder meer voor de toevoeging van sociale huurwoningen.

We voegen woningen zo snel mogelijk toe en verbeteren tegelijkertijd de kwaliteit van de omgeving. Transformatie van bestaand vastgoed is nog steeds belangrijk en willen we ondersteunen (zie programmalijn 2). We gaan daarom pragmatisch om met de keuze tussen inbreiding en transformatie enerzijds en uitbreiding anderzijds. Daarbij overwegen we ook dat inbreiding door de toenemende urgentie voor klimaatadaptie tegen grenzen aanloopt en andere maatregelen prioritair worden. Vanzelfsprekend houden we ons aan landelijke voorschriften.

Elke gemeente in onze regio is vrij in de invulling van de eigen ambitie en verdeelt deze naar behoefte over de kernen. Kenmerkend zijn de verschillen tussen de grotere en de kleine kernen in de Achterhoek, ook als het gaat om de woonbehoefte.

25 In het najaar van 2019 stemden de Achterhoekse gemeenteraden en de Provinciale Staten van Gelderland in met de Kwalitatieve Toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek.

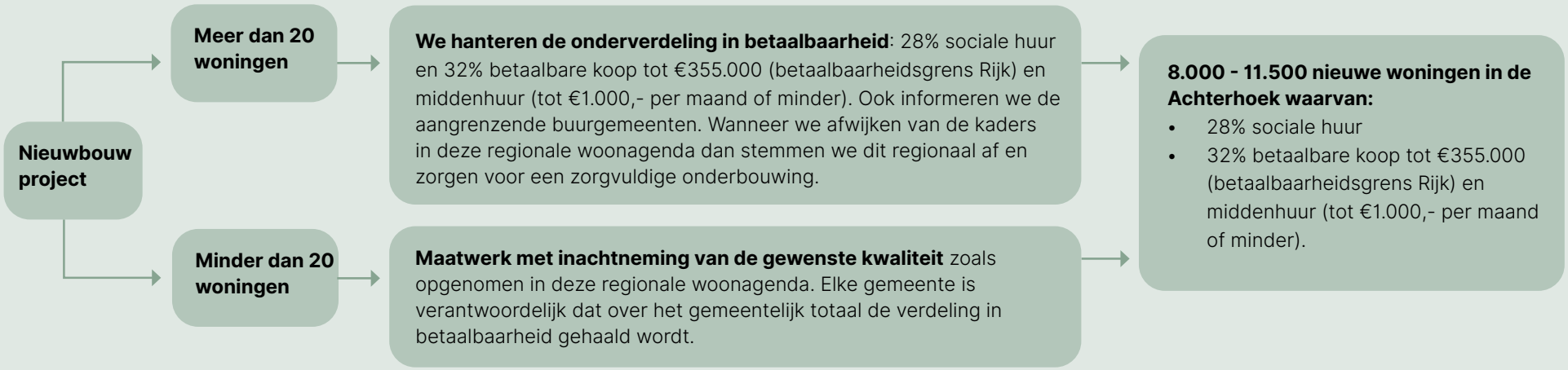
Wij zien de woonopgave uit de Nationale Woon- en Bouwagenda dan ook het meest kansrijk ingevuld worden in de wat grotere kernen.

Voor iedere gemeente afzonderlijk gelden de afspraken met de provincie en het Rijk over de betaalbare woningvoorraad (zie programmalijn 3). Elke gemeente is vrij om aanvullend aan deze regionale woonagenda met eigen beleid accenten te leggen of regels toe te voegen en deze te hanteren bij de toetsing van plannen en initiatieven.

Samenvattend hanteren we vanuit deze regionale woonagenda de volgende uitgangspunten:

- Wij onderkennen de factoren op de woningmarkt die de versnelling van de woningbouw negatief beïnvloeden. We hanteren daarom een realistische planning die we regelmatig monitoren;
- Als gemeenten, ondernemers, corporaties en andere maatschappelijke organisaties maken we afspraken om te komen tot een nieuwbouwprogrammering van 60% betaalbare woningen die op een duurzame en innovatieve manier kunnen worden gebouwd;
- We hanteren een extra categorie in het aanbod van betaalbare koopwoningen. Voor starters leggen we de betaalbaarheidsgrens vast op maximaal €250.000;
- Ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheden zoeken gezamenlijk naar mogelijkheden om hierin te voorzien door middel van duurzame en het liefst circulair geproduceerde woningen;
- We benoemen regionale agendaprojecten. Deze agendaprojecten dragen in belangrijke mate bij aan het behalen van de doelen uit deze regionale woonagenda. Ze dienen bijvoorbeeld voor het genereren van middelen om hierin te ondersteunen. Dat kan zowel zijn in versnelling, onrendabele toppen, maar ook in infrastructurele maatregelen of mobiliteitsverbetering.
- We geven bijzondere aandacht aan de verduurzaming en het levensloopgeschikt maken van de bestaande woningvoorraad. Dat geldt voor de Achterhoekse woningvoorraad in zowel de koop als huur.

Voor nieuwbouwprojecten hanteren we het volgende stromenschema:



Bijlagen

Bijlage 1 - Woningbouwaantallen en betaalbaarheid tot en met 2030 in de Achterhoekse gemeenten - Basis voor bod afspraken met provincie en Rijk
Stand 1 oktober 2022

	Werkelijk te realiseren woningen (bod/ woondeal-aantal)	Aantal sociale huurwoningen (bruto*)	Aantal huurwoningen van sociale huurgrens tot € 1.000 per maand	Aantal koopwoningen tot betaalbaarheids-grens (€ 355.000)	Betaalbaarheid totaal	Aantal woningen door woning-corporaties	Totaal ambities nieuwbouw woningen
Aalten	750	219	50	251	520	128	985
Berkelland	875	266	47	400	713	291	1.160
Bronckhorst	1.000	300	45	310	655	300	2.200
Doetinchem	2.470	674	183	865	1.722	644	2.800
Oost Gelre	895	263	14	421	698	195	1.265
Oude IJsselstreek	1.500	450	75	484	1.009	452	2.250
Winterswijk	900	318	66	220	604	294	950
Totaal	**8.390**	**2.490 (30%)**	**480 (6%)**	**2.951 (35%)**	**5.921 (71%)**	**2.304 (27%)**	**11.433**

* Met bruto worden alle woningtoevoegingen bedoeld. Netto is het saldo van nieuwbouw en overige toevoegingen aan de voorraad (door splitsing, transformatie, functiewijziging naar wonen en administratieve aanpassingen) minus sloop en overige onttrekkingen.

Bijlage 2 - Verdruuzaming van Achterhoekse buurten en kernen gebaseerd op de lokale Transitievisies Warmte:

- Dinxperlo Centrum oost
- Aalten Planetenbuurt
- Aalten Kobus
- Aalten ’t Verzet & Bevrijding
- Neede
- Borculo
- Eibergen
- Ruurlo
- Zelhem
- Bronkhorst*
- Kleurrijke buurt
- Romantische buurt Zuid
- Stadskwartier-Noord
- De Elshof Zuid
- Vulcaansoord en Richterbos-Zuid
- De Huet fase 4
- Romantische buurt Noord
- Muziekbuurt
- Wehl-Centrum
- De Huet fase 6 + 7
- Landelijk Wonen
- Stadskwartier Zuid
- Buitengebeid Groot Hagen
- IJsseltuin en Heelweg
- Schöneveld-Zuid
- Lichtenvoorde Hooiland
- Groenlo Noord-West
- Varsseveld
- Silvolde
- Etten (en een deel Terborg)
- Ulft Centrum/Oost
- Netterden
- Megchelen
- Gendringen
- Ulft West
- Sinderen
- Ulft Noord
- Winterswijk

* elk jaar 2 worden nieuwe buurten gekozen waar de gemeente Bronckhorst mee aan de slag gaat.



Bronkhorst, gemeente Bronckhorst

Colofon

GOED WONEN IN EEN VITALE REGIO
Regionale Woonagenda Achterhoek 2022-2030
december 2022

Dit document is opgesteld door RUIMTEVOLK in samenwerking met de Begeleidingsgroep Regionale Woonagenda en 8RHK Ambassadeurs.
Het copyright van de beelden, kaarten en foto's berust bij RUIMTEVOLK en/of 8RHK Ambassadeurs tenzij anders aangegeven. Foto op de cover: Niek Wonnink, foto op p.24: gemeente Aalten, foto op p.28: gemeente Bronckhorst. Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorg is besteed, is het mogelijk dat informatie onjuist of onvolledig is. RUIMTEVOLK en 8RHK Ambassadeurs aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor de volledigheid en juistheid van de gegeven informatie.

Begeleidingsgroep Regionale Woonagenda
Annelie Boere (provincie Gelderland), Anja Nijhuis (provincie Gelderland), Bert Tjeertes (gemeente Aalten, gemeente Oude IJsselstreek), Harm Leijssen (gemeente Bronckhorst), Joost Meilof (gemeente Doetinchem), Marijke Minderman (ProWonen/Aco), Marten ter Haar (Van Wijnen), Nico de Kruyff (8RHK Ambassadeurs), Niek Bennink (Wonion/Aco), René Buiting (8RHK Ambassadeurs), Willemien Tel (8RHK Ambassadeurs).

RUIMTEVOLK
Janneke Rutgers, Sjors de Vries, Romy Janssen, Gido van Os.