

Uitgangspunten voor wonen & vastgoed in de Achterhoek

Doel: Leefbaarheid op een 7,8 of hoger houden!

De feiten per 1-1-2018

<i>Aantal inwoners</i>	<i>263.000</i>
<i>Aantal huishoudens</i>	<i>112.500 (toename van 667 in 2017)</i>
<i>Woningvoorraad</i>	<i>30% huurwoningen (waarvan 22% sociale huur), 70% koopwoningen</i>
<i>Ouderdom woningvoorraad</i>	<i>helft is van voor 1970</i>
<i>Netto toename woningen in 2017</i>	<i>350</i>
<i>Leegstand</i>	<i>rond 3%, 60% is frictie-leegstand</i>
<i>Woningen in aanbouw</i>	<i>558</i>
<i>Bestaande afspraak</i>	<i>nog + 2.090 woningen tot 2025</i>
<i>Woningen in bestemmingsplannen en woningbouwplannen</i>	<i>+ 4.548</i>
<i>Geplande sloopopgave per 1-1-2018 tot 1-1-2025</i>	<i>409 woningen</i>

De volgende uitgangspunten vormen de basis voor de op te stellen Visie 2030 in de Achterhoek en het bijbehorende Jaarplan vanuit de Thematafel Wonen en Vastgoed.

1. De focus ligt op de bestaande woningvoorraad

- a. Verduurzamen is prioriteit nummer 1. Het verduurzamen van woningen is een vliegwiel voor kwaliteitsverbetering.
- b. We grijpen (vervangende) nieuwbouw aan om te verduurzamen in de bestaande bouw.
- c. We spannen ons gezamenlijk in om te stimuleren dat bepaalde woningen, die niet aan de eisen van de tijd voldoen, uit de markt verdwijnen.
- d. We gaan voor het levensloopbestendig maken van woningen, zodat meerdere doelgroepen bediend kunnen worden.
- e. We streven naar kwaliteitsbehoud of kwaliteitsverbetering van woningen. Denk hierbij aan de door AWLO geconstateerde mismatch jongeren & feit dat senioren weinig investeren in kwaliteitsverbeteringen.
- f. Waar mogelijk (kwantitatief en kwalitatief) zorgen we voor transformatie van leegstaand ander vastgoed naar wonen. Benutten van bestaande stenen.

2. Nieuwbouw: Van kwantiteit naar kwaliteit: juiste woning op de juiste plek op de korte (2 - 5 jaar), middellange (5 - 10 jaar) én lange termijn (10 jaar en langer). Het overgrote deel van de woningen staat er al. Op korte termijn zien we extra vraag naar woningen. We gaan voor een flexibel woonbeleid, gericht op het oplossen van knelpunten:

- a. We voegen alleen extra nieuwbouw toe als dit bijdraagt aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmarkt en sprake is van een aantoonbare behoefte van inwoners die niet te vervullen is in de bestaande voorraad. Tijdelijk toevoegen van woningen (max. 10 jr) is ook een optie.
- b. Het eerder vastgestelde stoplichtmodel en bijbehorende afspraken hierover voeren we verder uit om de verkeerde woningbouwplannen te beperken en zo ruimte te creëren voor nieuwe plannen.
- c. Er komt een regionale set aan kwaliteitscriteria op basis waarvan 'nieuwe' woningbouwplannen worden beoordeeld.
- d. Bijsturing kan plaatsvinden door fasering (kwantitatief) en/of het aanpassen van woningbouwplannen (kwalitatief). Op deze manier zorgen we voor een evenwichtige toevoeging van het aantal nieuw te bouwen woningen.
- e. Aantallen woningen vormen zo het sluitstuk van het kwalitatieve woningbeleid, omdat we ook voor de lange termijn de juiste woningen willen bouwen (en het probleem van de mogelijk komende leegstand niet willen vergroten).

3. We gaan een transformatiestrategie leegstaand en leegkomend vastgoed ontwikkelen en uitvoeren (VAB, kantoren, detailhandel, maatschappelijk vastgoed)

- a. Actief aan de slag met het verkleinen en transformeren van de kernwinkelgebieden om leegstand te beperken.
 - b. Inzetten op transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) (incl. asbestsanering) om leegstand en daarmee gezondheidsrisico's, verpaupering en ondermijning tegen te gaan.
 - c. Aan de slag met transformatie van maatschappelijk vastgoed (scholen, kerken, buurthuizen, sport et cetera).
 - d. Ontwikkelen van nieuwe verdienmodellen.
4. Er komt een **transformatie- en sloopfonds**. Met het oog op de toekomstige afname van de vraag naar woningen, is het wenselijk om nu afspraken te maken over hoe we dit straks gaan financieren.
 5. Ruimte geven aan **lokaal maatwerk**; diversiteit maakt kwaliteit
 - a. Zorgen voor meer flexibiliteit (m.b.t. kwantiteit) om op korte termijn aan behoefte te kunnen voldoen.
 - b. Denken vanuit kernen en hun behoeften.
 - c. Uitgaan van de behoefte van de (toekomstige) inwoner.
 - d. Juiste keuzes maken, wat is nodig in de hoofdkernen, en wat in kleine kernen en buitengebied? (hier zou nagedacht kunnen worden over woningsplitsing).
 6. We baseren ons op **actuele feiten en trends** om op basis van actuele gegevens te kunnen sturen. We denken daarbij vanuit de regio en haar kernen en niet vanuit gemeentegrenzen. Jaarlijks vindt er op regionaal niveau monitoring (en indien nodig bijsturing) plaats. Op deze manier zorgen wij ervoor dat er binnen de bandbreedte én in lijn met de regionale set aan kwaliteitscriteria wordt geopereerd.
 7. **Inbreiden gaat boven uitbreiden**. In principe komen er geen nieuwe uitbreidingslocaties meer bij. Daarnaast staat het verkleinen van winkelgebieden in de centra centraal. Tenzij maatregelen uit oogpunt van klimaatadaptatie en hittestress meer ruimte in het centrum vragen. Leegkomende detailhandelsruimte kan getransformeerd worden naar woningen.
 8. We stimuleren **nieuwe en bijzondere manieren van wonen**. Er is experimenteerruimte voor vernieuwende woonvormen.
 9. We willen komen tot optimale lokale en regionale afstemming van vraag en aanbod in **wonen en zorg**. Ook hierbij in 1^e instantie inzetten op hergebruik huidige gebouwen alvorens nieuw toe te voegen.
 10. **Leefbaarheid is meer dan wonen** en daarom wordt gezocht naar verbindingen die de leefbaarheid versterken (bijvoorbeeld cultuur, voorzieningen en initiatieven die de sociale cohesie versterken).
 11. **De economie benutten als aanjager** van de woningmarkt en kansen daarin benutten. Bijvoorbeeld slimme woonconcepten ontwikkelen om te voorzien in de woningbehoefte van nieuwe werknemers. Voor het thema arbeidsmigranten maken we regionaal beleid.