

Gemeenteraad van Nijkerk
Postbus 1000
3860 BA NIJKERK

Kolkstraat 27
3861 AK Nijkerk

Postbus 1000
3860 BA Nijkerk

Telefoon 14 033
www.nijkerk.eu

Handelsregister
32165156

Uw brief van

Ons kenmerk

Uw kenmerk

Bijlage STEC rapporten

Datum

16 NOV. 2017
3 oktober 2017

Behandeld door R. van Muilekom

Onderwerp

Raadsinformatiebrief inzake
Woningbouwprogrammering 2017-2027 in de
regio Food Valley

Team

Vakspecialisten

Geachte heer, mevrouw,

De woningmarkt is de afgelopen twee jaren weer sterk in beweging gekomen. De provincie Gelderland en de gemeenten in de Regio Food Valley hebben zich de afgelopen maanden beraden op de impact daarvan. Het resultaat is neergelegd in een tweetal documenten die de basis vormen voor nieuwe afspraken die de regio en de provincie gemaakt hebben over de te realiseren woningbouwopgave in de periode 2017 – 2027. Het eerste document is getiteld: 'Advies toedeling woningbehoefte per gemeente' en heeft een kwantitatieve invalshoek. Het tweede document is een position paper onder titel 'Werken aan woonkwaliteit in regio Food Valley' en heeft dus een kwalitatieve insteek. De beide documenten zijn bijgevoegd. Hieronder gaan wij kort in op de betekenis voor Nijkerk.

Kwantiteit.

In 2015 hebben de Regio Food Valley en de provincie Gelderland woningbouwafspraken gemaakt. In 2017 zouden deze worden herijkt. Net als vorige keren is als basis voor de bepaling van de aantallen de Gelderse Primos-prognose voor de Gelderse gemeenten in de regio gehanteerd.

Opmerkelijk is dat daarin voor Nijkerk de prognose van de huishoudensontwikkeling een daling laat zien t.o.v. 2014 (-15%), terwijl voor b.v. Ede en Barneveld de prognose ca. 30% hoger is. Door te werken met een bandbreedte en met het toerekenen van een zeker effect van extra overloop uit 'het westen' komt het aantal woningen dat Nijkerk kan realiseren in de periode 2017 – 2027 op hetzelfde aantal als voorheen (gemiddeld 200 per jaar, 2.000 in totaal). Dit is pas echt goed nieuws.

als de realiteit op de woningmarkt hiervoor ook bewijsvoering levert. En het is te vroeg om dat te kunnen constateren; ook in de gemeente Nijkerk is de vraag momenteel zodanig dat 'bieden boven de vraagprijs' in de courante categorieën woningen inmiddels aan de orde van de dag is en de verkoop van nieuwe woningen zeer voorspoedig verloopt. Bovendien is de prognoses die ten grondslag ligt aan de Regionale Ruimtelijke Visie regio Amersfoort hoger (voor Nijkerk ca. 2.400+ tot 2025) en is ook het planaanbod (op overigens relatief veel binnenstedelijke locaties) dat in de pijplijn zit in de gemeente Nijkerk voor de genoemde periode qua aantallen groter (ca. 2.900+ tot 2030) dan genoemd realisatieplafond tot 2027. Er zijn dus ook aanwijzingen dat dit aantal voor de genoemde periode te laag is, waardoor de druk op de lokale woningmarkt op een ongewenst niveau blijft in het perspectief van de lokale vraag.

Dit is reden geweest tot een bestuurlijke interventie vanuit Nijkerk. Deze heeft er toe geleid dat er een aantal aanvullende afspraken zijn gemaakt tussen de beide provincies en de Regio Food Valley: een actieve monitoring van vraag en aanbod op de woningmarkt, het jaarlijks bespreken van de uitkomsten daarvan in het portefeuillehoudersoverleg met de gedeputeerden van Gelderland en Utrecht en de toezegging dat de aantallen op basis daarvan jaarlijks herijkt kunnen worden. Met name het effect van de instroom vanuit het westen op de lokale woningmarkten in relatie tot de mate waarin alle betrokken gemeenten inspelen hierop, zal daarbij aandacht dienen te krijgen.

Voor Nijkerk betekent dit alles dat bekende woningbouwplannen en initiatieven actief verder kunnen worden gefaciliteerd vanuit de gemeente. Lokaal zal goed de vinger aan de pols worden gehouden ten aanzien van vraag en aanbod waarbij de makelaars en de ontwikkelaars met hun data betrokken zullen worden. Op geaggregeerd niveau zal de monitoring plaatsvinden, zowel in het verband van Regio Food Valley als in het verband van Regio Amersfoort. Beide zullen worden afgestemd en wellicht ook door één partij gefaciliteerd. De gemeenteraad zal worden geïnformeerd over de uitkomsten en de conclusies die het college daaraan verbindt zullen worden voorgelegd.

Kwaliteit

Het doel van de woonagenda van regio Food Valley is het vergroten van de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen als onderdeel van het vestigingsklimaat. In 'Werken aan woonklimaat in regio Food Valley' is dit voor de voorliggende periode uitgewerkt in een aantal opgaven: het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad (energiewaarde/duurzaamheid, levensloopbestendigheid, leefbaarheid) en het voorzien in de (nieuwe) woningbehoefte van specifieke doelgroepen als starters, ouderen, studenten, kenniswerkers en doorstromers.

Aldus zijn de volgende programmalijnen benoemd: betaalbaarheid, wonen zorg en welzijn, duurzaamheid en kwaliteit van het wonen. Rode draad is het denken vanuit de Ladder voor Duurzame verstedelijking en vanuit de vraag van de consument.

Er is een aantal meer concrete opgaven benoemd, waarbij verwacht wordt dat elke gemeente er één van adopteert: het vergroten van flexibiliteit en adaptiviteit in woningprogrammering, de scheiding wonen en zorg, *de aanpak van delen van de bestaande woningvoorraad*, de economische ontwikkeling en huisvesting van kenniswerkers, de huisvesting van huurders in het sociale segment,

het bouwen van onderscheidende uitbreidingslocaties en het realiseren van middeldure huurwoningen. Nijkerk 'staat aan de lat' voor het cursief gedrukte thema.

De 6 kwaliteitsthema's zullen de komende periode nader worden uitgewerkt; dit is opgenomen in het werkprogramma 2018-2019. De provincie Gelderland heeft aangeboden ter ondersteuning bij de uitwerking een procesgeleider in te zetten. De gemeenteraad zal van de voortgang van deze ontwikkelingen op de hoogte worden gehouden.

Hoogachtend

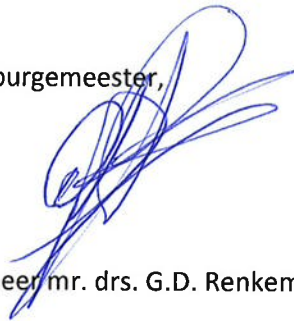
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,



De heer G. van Beek

De burgemeester,



de heer mr. drs. G.D. Renkema

Regio FoodValley
De heer Timmo Wagteveld en collega's
Postbus 9022
6710 HK Ede

info@stec.nl
www.stec.nl
HR 10144762

Datum : 13 oktober 2017
Ons kenmerk : 17.149
Onderwerp : advies toedeling woningbehoefte FoodValley 2017-2027

Geachte heer Wagteveld en collega's,

U vroeg ons om een advies te geven over de kwantitatieve woningbehoefte FoodValley 2017-2027. Er moeten namelijk snel nieuwe afspraken worden gemaakt in de regio en met de provincies. U gaf ons de volgende wensen mee:

- Een verdeling die recht doet aan de te verwachten ontwikkeling per gemeente.
- Een adaptieve verdeling, zodat niet slechts met één puntsschatting wordt gewerkt.
- Aandacht voor enkele kwalitatieve aspecten (zoals benoemd in het position paper 'Werken aan extra woonkwaliteit regio FoodValley', zie onderstaande box).

BELANGRIJKSTE THEMA'S IN HET KADER VAN KWALITATIEVE PROGRAMMERING:

- Ontwikkelen van een regionale visie op duurzaamheid/energie-neutraliteit in de bestaande voorraad en nieuwbouw.
- Vergroten adaptiviteit en differentiëren van de kwaliteit van de uitleglocaties in FoodValley.
- Stimuleren van meer middeldure huur in FoodValley voor doorstroming vanuit sociale huur en kansen voor middeninkomens.
- Kansen en bedreigingen van de bestaande voorraad in beeld brengen, inclusief meer gevoel krijgen bij de (toekomstige) transformatiemogelijkheden.
- Ontwikkelen van een regionale visie op transformaties en andere binnenstedelijke ontwikkelingen.
- Regelmatig monitoren van gerealiseerde woningen, afzet, planning en programmering.

Bron: Werken aan extra woonkwaliteit regio FoodValley (Stec Groep, 2017).

Achtereenvolgens leggen we in vier paragrafen uit:

1. Welke basisprognose en bandbreedtes zinvol zijn.
2. Hoe u adaptief blijft, door enkele criteria te hanteren voor gemeenten die de bovenkant van de bandbreedte willen gebruiken.
3. Hoe u met de discussie van de mogelijke extra overloop kunt omgaan.
4. Hoe u kunt denken in alternatieve planvormen en adaptieve programmering waarbij u verantwoord voorschot kunt nemen op behoefte na 2027.

1 Basis: gebruik meerdere prognoses, en hanteer bandbreedte

De huidige afspraken over het woningbouwprogramma op basis van de huishoudensprognose in FoodValley zijn gebaseerd op de Gelderse prognose 2014, zie rechter kolom tabel 1. Actualisatie is nodig. We adviseren om meerdere prognoses tegenover elkaar te zetten en een bandbreedte te hanteren, daarom hebben we in tabel 2 vier verschillende prognoses opgenomen voor de periode 2017-2027 en doen we een voorstel voor een bandbreedte. In de tekst onder de tabel geven we een nadere toelichting.

Tabel 1: eerdere kwantitatieve afspraken woningbouwprogramma FoodValley

	Afspraak KWP3 (2010-2020)	Afspraak 2015-2025
Barneveld	3.500	3.500
Ede	5.000	4.000
Nijkerk	2.200	2.000
Renswoude	400	500
Rhenen	800	350
Scherpenzeel	500	500
Veenendaal	3.200	2.500
Wageningen	1.400	1.600
FoodValley	17.000	14.500

Bron: Regio FoodValley (2015), Provincie Gelderland (2010).

Tabel 2: mogelijke bandbreedtes huishoudensontwikkeling regio FoodValley 2017-2027

	Gelderse 2014	Gelderse 2016	CBS/PBL 2016	Primos 2016	Onder- kant	Gemid- delde*	Boven- kant	Eventueel extra effect overloop
Barneveld	2.305	3.045	3.000	2.975	2.740	3.055	3.350	++
Ede	3.870	4.945	4.000	4.710	4.450	4.945	5.440	++
Nijkerk	1.945	1.640	1.000	1.630	1.475	1.640	1.805	++
Renswoude	110	100	200	270	245	270	295	-
Rhenen	545	415	600	505	455	505	555	-
Scherpenzeel	335	410	400	410	370	410	450	-
Veenendaal	3.105	2.445	2.100	2.740	2.465	2.740	3.015	+
Wageningen	945	1.295	900	-30	1.165	1.295	1.425	+
FoodValley	13.160	14.290	12.200	13.205	13.365	15.155	16.335	+ 830

Bron: CBS/PBL (2016), Provincie Gelderland (2015 & 2017), Primos/ABF Research (2016), Bewerking Stec Groep (2017). Afgrond op vijftallen. *Deze aantallen staan los van sloop-nieuwbouw, extra toekomstige overloop en doelgroepen als studenten en expats.

Wat ziet u in tabel 2?

- In kolommen 2 tot en met 5 ziet u per gemeente de uitkomsten van de verschillende prognoses. De aantallen staan voor de huishoudensontwikkeling in de periode 2017-2027.
- In kolommen 6, 7 en 8 geven we per gemeente een mogelijke bandbreedte weer. Het gaat hierbij om reguliere huishoudens. Studenten en expats vallen hier buiten beschouwing. Kolom 7 (gemiddelde) is als volgt opgebouwd: voor de Gelderse gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen is uitgegaan van de Gelderse 2016 (kolom 3). Bij de Utrechtse gemeenten Renswoude, Rhenen en Veenendaal is uitgegaan van Primos 2016 (kolom 4). Kolom 6 (onderkant) is 90% van kolom 7 (gemiddelde), kolom 8 is 110% van kolom 7. In de laatste kolom geven we per gemeente weer in welke mate met een eventuele overloop gerekend kan worden. Verderop volgt een toelichting.

GROTE ONDERLINGE VERSCHILLEN TUSSEN DE DIVERSE PROGNOSES PER GEMEENTE

Wat valt op als we naar de prognoses kijken?

- CBS/PBL 2016 is erg defensief ten opzichte van de overige drie prognoses.
- De Gelderse 2016 valt ten opzichte van Primos 2016 enkel negatief uit voor de Utrechtse gemeenten.
- Primos 2016 valt extreem laag uit voor de gemeente Wageningen, in de Gelderse 2016 is daarvoor gecorrigeerd.
- De Gelderse 2016 en Primos 2016 vallen relatief laag uit ten opzichte van de Gelderse 2014 voor de gemeenten Nijkerk en Veenendaal.

U heeft al meerdere malen aangegeven kanttekeningen te plaatsen bij de diverse prognoses: Gevoelsmatig is er niet één prognose die volledig betrouwbaar aanvoelt. Daarom hebben we nader onderzoek of het klopt dat de prognoses geen goed beeld geven van de huishoudensontwikkeling in FoodValley. Het gaat er dan met name om of de FoodValley-gemeenten over langere termijn bovengemiddeld presteren ten opzichte van de prognoses.

Op basis van onze analyse van de Primos-prognoses 2001, 2005 en 2010 stellen we vast dat de FoodValley-gemeenten beter presteren dan de prognoses, zie pagina 15. Daarom kunt u praktisch gezien voor de volgende uitgangspunten kiezen:

- Voor de Gelderse gemeenten uitgaan van de Gelderse prognose 2016.
- Voor de Utrechtse gemeenten uitgaan van de Primos 2016 prognose.
- Vervolgens kunt u op basis van het gemiddelde bandbreedtes maken door -10% te rekenen (onderkant bandbreedte) en +10% te rekenen (bovenkant bandbreedte). Zie onderstaande box. Hierdoor ontstaat naar onze mening een realistische bandbreedte. De bovenkant mag opgezocht worden bij voldoen aan kwalitatieve voorwaarden, zie volgende paragraaf.
- Mits aan kwalitatieve voorwaarden wordt voldaan kunt u rekenen met een extra overloop. Op basis van de huidige trends zichtbaar in recente migratiepatronen komen we op een extra overloop van in totaal 830 huishoudens in de gehele regio FoodValley, bovenop de prognose. Meer hierover in paragraaf 3.
- Belangrijk is om deze overloop goed te monitoren, vooral waar het gaat om de regio Amersfoort (waar overlooppafspraken worden gemaakt tussen Amersfoort en buurgemeenten) en de gevolgen voor onder meer de woningbehoefte in Nijkerk.
- Wageningen en Ede staan voor de vraag wat de komst van grote bedrijven (zoals Unilever met ruim 500 werknemers) en de ontwikkeling van de KennisAs Ede-Wageningen in relatie tot de WUR in de toekomst betekenen voor de (extra) groei van hun woningmarkten

PROGNOSE-BANDBREEDTE VAN -10 EN +10%

Prognoses gaan gepaard met onzekerheid. Naarmate de tijdschijf vooruit schrijft en het schaalniveau lager wordt, worden de prognose-uitkomsten minder betrouwbaar. Daarom hanteren we het liefst bandbreedtes, bij wijze van onzekerheidsmarge. De bandbreedte van -10% en +10% rondom het gemiddelde van de gebruikte prognoses lijkt ons realistisch en wordt ook elders gehanteerd. Zaken als frictielegstand, huidige woningtekort, et cetera vallen binnen deze bandbreedte.

2 Maak enkele adaptieve afspraken over gemeenten die de bovenkant van de bandbreedte willen gebruiken

We adviseren om met zowel de onderkant als de bovenkant van de bandbreedte rekening te houden gezien de onzekerheden in de prognoses. We adviseren u de volgende vier adaptieve en kwalitatieve elementen toe te voegen om gemeenten toe te staan de bovenkant van de bandbreedte op te zoeken, de onderkant van de bandbreedte mag sowieso.

1. Realisatieprestaties sluiten aan bij afspraken. Het gebruik van de bovenkant van de bandbreedte is enkel aan te raden als de gerealiseerde nieuwbouw in de laatste tien jaar conform de eerdere woningbouwafspraken was. Tabel A1 in de bijlage toont de huidige realisatieprestaties van de FoodValley-gemeenten. In Veenendaal en Wageningen is de realisatie hoog ten opzichte van de afspraken, terwijl deze in Renswoude, Rhenen en Scherpenzeel juist achterblijft. Overigens valt op dat de gezamenlijke FoodValley-gemeenten in crisistijd (2010-2016) gemiddeld meer woningen bouwden dan in de periode voor de laatste crisis (2000-2009), zie tabel A4 in de bijlage. Onttrekkingen als sloop kunnen de vraag naar nieuwbouw vergroten, zie overzicht sloop in tabel A5 in de bijlage.
2. Voldoende groei na 10 jaar. Aangeraden wordt enkel gemeenten die ook na de komende tien jaar (2027-2037) een grote groei verwachten, van de bovenkant gebruik te laten opzoeken. Zie hiervoor de laatste kolom van tabel A3 in de bijlage. Wordt de groei op hele lange termijn minder namelijk dan ben je als gemeente beperkt wendbaar als je de bovenkant van de bandbreedte gebruikt.
3. Voldoende vrije ruimte in de programmering. Dat is sowieso gewenst voor nieuwe onvoorziene ontwikkelingen, bijvoorbeeld in het bestaand stedelijk gebied. Denk aan 10% tot 20% vrije ruimte in 2017-2027, afhankelijk van het type gemeente en de mate waar in gemeenten inbreidingspotentieel hebben. Het gaat bijvoorbeeld om ruimte voor nog onbekende initiatieven als: uitplaatsingen van bedrijven (en transformatie naar wonen), herontwikkelingslocaties, leegstaande kantoren, schoolgebouwen en winkels omzetten naar wonen, kleinere planologische procedures (kruimelgevallen), et cetera.
4. Woningbouwplannen voorzien in een kwalitatieve behoefte. Plannen moeten kwalitatief gezien de bestaande woningvoorraad verrijken. Zie het position paper voor een nadere toelichting.

Tabel 3: aanvullende mogelijke uitgangspunten met implicaties en indicator

Uitgangspunt	Voordelen	Nadelen	Indicator
Realisatieprestaties uit het verleden moeten bovenkant bandbreedte bevestigen	• Check met praktijk vindt plaats	• Toekomst kan anders zijn dan verleden	• Minimaal 90% van plancapaciteit waar-gemaakt met gerealiseerde meldingen (zie bijlage A1)
Substantiële groei na 10 jaar?	• Doorkijk lange termijn wendbaar	• Afhankelijk van kwaliteit prognoses	• Minimale huishoudens-groei van +5% in 2027-2037 (zie bijlage A3)
Vrije ruimte voor transformatie, kruimelgevallen en inbreiding	• Flexibiliteit creëren	• Bovenkant bandbreedte niet geheel te gebruiken	• 10%-20% vrije ruimte houden in harde plan-capaciteit o.v. bovenkant bandbreedte
Woningbouwplannen voorzien in kwalitatieve behoefte	• Plannen verrijken bestaande voorraad	• Kwalitatieve vraag moet goed (lokaal) gemonitord worden	• Totale planvoorraad moet voorzien in de kwalitatieve behoefte

3 Potentiële extra overloop van maximaal 830 huishoudens van buiten FoodValley: enkele gemeenten voorlopig extra taakstelling, met kwalitatieve afspraken

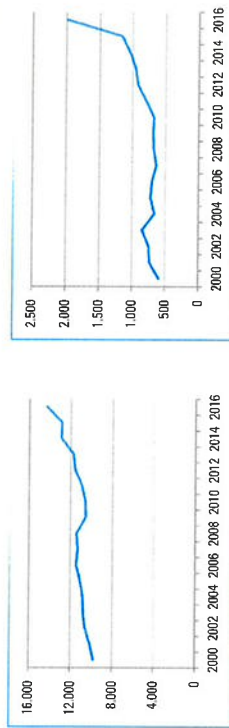
U ervaart dat de regio FoodValley te maken heeft met een overloop vanuit de Randstad. Door het woningtekort en hoge prijzen elders, kiezen steeds meer huishoudens voor uw regio. Dat zorgt voor meer druk op uw regionale woningmarkt. In het portefeuillehoudersoverleg van 22 juni gaf u aan dat u grip wilt op deze overloop. Misschien overweegt u een grotere visie te maken, bijvoorbeeld een ruimtelijke visie FoodValley of een regionale woonvisie. Daarin kunt u verkenningen en bepalen in welke mate er extra huishoudens op u af komen, of u deze wilt accommoderen, waar, en hoe u dit samen goed doet.

We voerden op hoofdlijnen een analyse uit om u meer gevoel te geven of en hoe groot de extra overloop kan zijn - boven de actuele prognoses - voortkomend uit de recente woningtekorten in de Randstad. Daaruit blijkt dat de binnenlandse migratie in FoodValley de afgelopen jaren een opvallende vlucht nam, zie figuur 1. De belangrijkste oorzaak hiervoor is de instroom van personen migratieachtergrond, met name uit Syrië, Eritrea, Ethiopië, Irak en Iran (bron: CBS). In de periode 2015-2016 steeg de instroom van Nederlanders met 11%, terwijl het aantal niet-Nederlanders toenam met 70%. Deze trend (vooral de laatste jaren) zit slechts deels in de prognoses zoals opgenomen in tabel 2, ook ABF Research bevestigt dit.

Op basis van eigen onderzoek verwachten we indicatief dat de regio FoodValley in de komende 10 jaar een maximale extra instroom (overloop) van circa 830 huishoudens kan verwachten, circa +5% ten opzichte van de gemiddelde prognose. Deze extra overloop is het verschil van de gemiddelde instroom in de periodes 2008-2014 en 2014-2016. Deze extra instroom geldt alleen als de instroom van personen met een migratieachtergrond de komende jaren doorzet, het tekort aan woningbouwplannen in de provincie Utrecht (vooral in Amersfoort) aanhoudt en de hoogconjunctuur in de woningmarkt doorzet.

Anders voorzien we een normale instroom, zoals geprognosticeerd in de prognoses zoals opgenomen in tabel 2. Vooral Ede, Nijkerk en Barneveld hebben een overlooppunt voor de provincie Utrecht en in het bijzonder Amersfoort. Zie bijlage B voor de achterliggende analyse.

Figuur 1: gevestigde personen FoodValley naar Nederlanders (links) en niet-Nederlanders (rechts)



Bron: CBS Statline (2017).

AMERSFOORT SIGNALEERT EEN TEKORT AAN WONINGBOUWPLANNEN

De gemeente Amersfoort signaleert in de Regionale Ruimtelijke Visie (RVV) in de periode 2013-2030* een tekort aan woningbouwplannen om de vraag op te kunnen vangen. Daarnaast is de woningbehoefte sterk afhankelijk van de woningbouwproductie in de Noordvleugel, vooral Utrecht. Maar ook van binnenuit verwacht men groei. Hoeveel woningen in welke gemeente moeten worden opgevangen wordt niet benoemd.

Ook de afgelopen jaren had Amersfoort een tekort aan woningbouwplannen. In de afgelopen 10 tot 15 jaar heeft de gemeente onvoldoende woningen gebouwd om de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling in te lossen. Dit is mogelijk een van de belangrijke oorzaken van de overloop richting FoodValley (zie bijlage D voor nadere analyse).

Bron: Regionale Ruimtelijke Visie Amersfoort (2017). *In bijlage B hanteren we de meest actuele cijfers in periode 2017-2026, waardoor cijfers niet één-op-één vergelijkbaar zijn met de aantallen zoals genoemd in de RVV.

Als de ontwikkeling van de binnenlandse migratie in de periode 2014-2016 de komende jaren door blijft zetten, komt er extra druk op enkele gemeenten. U kunt dit bijvoorbeeld oplossen met de volgende mix van adaptieve afspraken:

- Enkele gemeenten (de 'overloopgemeenten') kunnen bovenop de bestaande prognose (zie 1) bij voldoen aan de voorwaarden (zie 2) extra vraag in de prognose toerekenen.
- U monitort samen regelmatig, bijvoorbeeld ieder half jaar, of deze gemeenten inderdaad voorlopig op de reguliere prognose met bovenregionale instroom. Als dat niet zo is, verlaagt u te zijner tijd de extra vraag opgenomen in de prognose. Deze monitoring kan onder meer door bij corporaties, makelaars en ontwikkelaars te ponsen en verifiëren hoe de woningmarkt ervoor staat.

Los van de extra overloop gaat u samen naar aanleiding van het position paper enkele kwalitatieve acties oppakken, zoals geformuleerd in het werkprogramma (hoofdstuk 4.2). Dat is bijvoorbeeld een kwalitatieve verkenning hoe u de suburbane woonplannen in FoodValley verder ten opzichte van elkaar kunt optimaliseren. Daarnaast een verkenning van de langetermijneffecten van de suburbane woonmilieus in FoodValley, ook ten opzichte van de bestaande woningvoorraad. De resultaten van de acties verwerkt u in uw programmering.

PROVINCIE UTRECHT NEEMT RUIMTELIJKE MOGELIJKHEDEN ALS UITGANGSPUNT

Het uitgangspunt voor het woningbouwprogramma in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie (PRS) is niet in eerste instantie de woningbehoefte, maar de ruimtelijke mogelijkheden. De woningbehoefte is echter hoger dan het woningbouwprogramma zoals opgenomen in de PRS. Bij het vaststellen van woonplannen is het aan gemeenten om de actuele behoefte met recent onderzoek aan te tonen. Door de voortgang van het woningbouwprogramma jaarlijks te monitoren en elke vier jaar te herijken wil de provincie Utrecht voorkomen dat er een discrepantie ontstaat tussen het woningbouwprogramma en de woningbehoefte. De mogelijkheden van de Utrechtse gemeenten om in de behoefte te voorzien, heeft impact op de woningvraag in FoodValley.

Bron: Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 Provincie Utrecht (Herijking 2016).

4 Vergroot flexibiliteit, en bespreek nut alternatieve planvormen waarbij u verantwoord voorschot kunt nemen op behoefte na 2027

Om beter te kunnen inspelen op de veranderende marktomstandigheden op middellange en lange termijn, is het verstandig om uw flexibiliteit te borgen en waar mogelijk te vergroten. Denken in scenario's over de verdere toekomstige woningbouwplanning kan u hierbij helpen: hoe kan u tijdig bijschakelen als de hoogconjunctuur lang aanhoudt en hoe blijft u flexibel in uw woonplanning en kunt u downsize als de laagconjunctuur bijvoorbeeld over drie jaar inzet? U kunt als gemeenten interventie doen of (intergemeentelijke) afspraken maken over aspecten als:

Tabel 4: mogelijkheden om (samen) flexibiliteit woonplannen FoodValley te vergroten

Flexibiliteit in:	Hoe bijvoorbeeld:
Contracten met marktpartijen	• Meer flex-bepalingen in contracten over gewijzigde marktomstandigheden. • Eindtijden in contracten. • Use it or lose it-rechten als planologische mogelijkheden worden geschapen. • Voorzienbaarheid/geen beroep op planschade (of contractschade) als plan wijzigt
Grondexploitaties	• Geen 'badkuip' in grondexploitatie. • Rekening houden met slechte marktsenario's op middellange en lange termijn. • Rekening houden met vervoegde afronding (bijvoorbeeld bij heft plan).
Bestemmingsplan	• Contract (zie hierboven) opnemen dat geen beroep op planschade als bestemmingsplan wijzigt. • Moederplan met uitwerkingsplicht (en eventueel vooruitgeschoven Ladder-toets. • Deel plan hard maken, faseren onderdelen bestemmingsplan.
Gebiedsontwikkeling en ruimtelijke inpassing	• Rekening houden met succesvol woonplan ook als fasering flink wordt verlengd. • Rekening houden met landschappelijke en stedenbouwkundige afronding als plan bijvoorbeeld te zijner tijd halveert.

Uw woningmarktafspraken hebben betrekking op tien jaar. Dat is logisch, maar het betekent ook dat de tienjaarsperiode soms als beklappend kan worden ervaren, zeker als u grote nieuwe gebiedsontwikkelingen overweegt, die deels beroep doen op de lange termijn, dus na 2027. Er zijn mogelijkheden binnen de programmeringsperiode (tien jaar) mede een beroep te doen op woningvraag na 2027. Het gaat dan om plannen met marktpotentie die ook voor lange termijn geschikt lijken, ook gezien de groei van het aantal huishoudens in een aantal gemeenten na 2027.

Tabel 5: alternatieve planvormen om beroep te doen op langetermijnbehoefte (na 2027)

Alternatieve planvorm	Voordelen	Nadelen
Vooruitgeschoven Ladder-toets bij moederplan met uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid: u stelt nu het plan vast zonder Ladder, pas bij vaststelling eindplan volgt Ladder.	• Kan bij nieuwe Ladder na 1 juli. • Zit u of buurgemeenten niet in de weg omdat het volgens het rijk niet meetelt voor bepalen harde capaciteit.	• Ladder-toets moet later, dus geen volledige zekerheid. • Een zekere onderbouwing van de uitvoerbaarheid moet wel nu geschieden. • Mogelijk moet verordening provincies worden aangepast. • U moet toestemming vragen van het rijk om Chw-status te krijgen.
Ongevingsplan maken volgens Crisis- en Herstelwet: verruimde reikwijdte.	• Onderbouwingsperiode is maximaal 20 jaar, dus kunt u een beroep doen op behoefte na 10 jaar. • U kunt spelen met andere principes van de Omgevingswet.	

Het is essentieel dat de gemeenten in FoodValley en provincies samen kijken welke mogelijkheden deze planvormen bieden, in termen van flexibiliteit, goede regionale samenwerking, en langetermijnwoonprogrammering conform de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Tot slot

Tot zover ons advies. Neem gerust contact op bij vragen of voor meer toelichting.

Hartelijke groet,

Peter van Geffen, Joep Arts & Bart Dopper

Bijlage A aanvullende cijfers programmering en realisaties

Tabel A1: realisatie versus programmering in FoodValley 2012-2015

	Plancapaciteit 2012-2015	Gereedmeldingen 2012-2015	Verschil	
Barneveld	1.288	1.197		93%
Ede	1.885	2.004		107%
Nijkerk	491	583		120%
Renswoude	145	68		47%
Rhenen	426	246		58%
Scherpenzeel	222	110		50%
Veenendaal	880	1.527		172%
Wageningen	720	1.138		158%
FoodValley	6.047	6.879		114%

Bron: Inventarisatie en probleemanalyse Regio FoodValley, Companen (2012); Gereedmeldingen woningen, CBS (2017); Bewerking Stec Groep (2017).

Tabel A2: indicatie programmering in FoodValley

Gemeente	Indicatie woningvraag 2017-2027	Harde plancapaciteit	Vervanging (in harde plannen) ¹	Programmering
Barneveld	2.740 - 3.350	1.999	PM	60%-75%
Ede	4.450 - 5.440	4.083	PM	75%-90%
Nijkerk	1.750 - 2.140	375	PM	20%-20%
Renswoude	245 - 295	145	PM	50%-60%
Rhenen	455 - 555	171	PM	30%-40%
Scherpenzeel	370 - 450	86	PM	20%-25%
Veenendaal	2.465 - 3.015	2.739	PM	90%-110%
Wageningen	1.165 - 1.425	998	PM	70%-85%
FoodValley*	13.640 - 16.670	10.596	PM	65%-80%

Bron: Gelderse prognose (2014 en 2016), Primos (2016), Plancapaciteit op basis van gegevensinventarisatie bij gemeenten regio FoodValley (23 juni 2017). Afgerond op 5%.

¹ Op basis van planlijsten december 2016.

stec groep

Tabel A3: woningvraag en -aanbod per gemeente (periode 2017 t/m 2026)

Gemeente/ (sub)regio	Woningvraag periode 2017 t/m 2026	Netto woning- vraag (prognose)	Vervang- ing (in harde plannen) ¹	Directe bouwvrij- heid	plancapaciteit ²	Vraag- aanbod verhou- ding 2017 t/m 2026	Type locatie ³	Indicatoren kwalitatieve woningvraag 2017 t/m 2026	Doorkijk 2027 t/m 2036
Barneveld	2.740 - 3.350	PM	PM	PM	1.999	60%-75%	inher- ding	5%	Groot
Ede	4.450 - 5.440	PM	PM	PM	4.083	75%-90%	inher- ding	65%	Groot
Nijkerk	1.750 - 2.140	PM	PM	PM	375	20%-20%	inher- ding	50%	Balans
Renswoude	245 - 295	PM	PM	PM	145	50%-60%	inher- ding	75%	Groot
Rhenen	455 - 555	PM	PM	PM	171	30%-40%	inher- ding	95%	Balans
Scherpenzeel	370 - 450	PM	PM	PM	86	20%-25%	inher- ding	25%	Groot
Veenendaal	2.465 - 3.015	PM	PM	PM	2.739	90%-110%	inher- ding	80%	Balans
Wageningen	1.165 - 1.425	PM	PM	PM	998	70%-85%	inher- ding	55%	Groot
FoodValley*	13.640-16.670	PM	PM	PM	10.596	65%-80%			
Woningvraag op basis van gegevensinventarisatie bij gemeenten regio FoodValley (23 juni 2017). Bewerking Stec Groep (2017). aantallen afgerond op vijfden.									
Barneveld	2.740 - 3.350	PM	PM	PM	1.999	60%-75%	inher- ding	5%	Groot
Ede	4.450 - 5.440	PM	PM	PM	4.083	75%-90%	inher- ding	65%	Groot
Nijkerk	1.750 - 2.140	PM	PM	PM	375	20%-20%	inher- ding	50%	Balans
Renswoude	245 - 295	PM	PM	PM	145	50%-60%	inher- ding	75%	Groot
Rhenen	455 - 555	PM	PM	PM	171	30%-40%	inher- ding	95%	Balans
Scherpenzeel	370 - 450	PM	PM	PM	86	20%-25%	inher- ding	25%	Groot
Veenendaal	2.465 - 3.015	PM	PM	PM	2.739	90%-110%	inher- ding	80%	Balans
Wageningen	1.165 - 1.425	PM	PM	PM	998	70%-85%	inher- ding	55%	Groot
FoodValley*	13.640-16.670	PM	PM	PM	10.596	65%-80%			
Woningvraag op basis van gegevensinventarisatie bij gemeenten regio FoodValley (23 juni 2017). Bewerking Stec Groep (2017). aantallen afgerond op vijfden.									
Barneveld	2.740 - 3.350	PM	PM	PM	1.999	60%-75%	inher- ding	5%	Groot
Ede	4.450 - 5.440	PM	PM	PM	4.083	75%-90%	inher- ding	65%	Groot
Nijkerk	1.750 - 2.140	PM	PM	PM	375	20%-20%	inher- ding	50%	Balans
Renswoude	245 - 295	PM	PM	PM	145	50%-60%	inher- ding	75%	Groot
Rhenen	455 - 555	PM	PM	PM	171	30%-40%	inher- ding	95%	Balans
Scherpenzeel	370 - 450	PM	PM	PM	86	20%-25%	inher- ding	25%	Groot
Veenendaal	2.465 - 3.015	PM	PM	PM	2.739	90%-110%	inher- ding	80%	Balans
Wageningen	1.165 - 1.425	PM	PM	PM	998	70%-85%	inher- ding	55%	Groot
FoodValley*	13.640-16.670	PM	PM	PM	10.596	65%-80%			
Woningvraag op basis van gegevensinventarisatie bij gemeenten regio FoodValley (23 juni 2017). Bewerking Stec Groep (2017). aantallen afgerond op vijfden.									
Barneveld	2.740 - 3.350	PM	PM	PM	1.999	60%-75%	inher- ding	5%	Groot
Ede	4.450 - 5.440	PM	PM	PM	4.083	75%-90%	inher- ding	65%	Groot
Nijkerk	1.750 - 2.140	PM	PM	PM	375	20%-20%	inher- ding	50%	Balans
Renswoude	245 - 295	PM	PM	PM	145	50%-60%	inher- ding	75%	Groot
Rhenen	455 - 555	PM	PM	PM	171	30%-40%	inher- ding	95%	Balans
Scherpenzeel	370 - 450	PM	PM	PM	86	20%-25%	inher- ding	25%	Groot
Veenendaal	2.465 - 3.015	PM	PM	PM	2.739	90%-110%	inher- ding	80%	Balans
Wageningen	1.165 - 1.425	PM	PM	PM	998	70%-85%	inher- ding	55%	Groot
FoodValley*	13.640-16.670	PM	PM	PM	10.596	65%-80%			
Woningvraag op basis van gegevensinventarisatie bij gemeenten regio FoodValley (23 juni 2017). Bewerking Stec Groep (2017). aantallen afgerond op vijfden.									
Barneveld	2.740 - 3.350	PM	PM	PM	1.999	60%-75%	inher- ding	5%	Groot
Ede	4.450 - 5.440	PM	PM	PM	4.083	75%-90%	inher- ding	65%	Groot
Nijkerk	1.750 - 2.140	PM	PM	PM	375	20%-20%	inher- ding	50%	Balans
Renswoude	245 - 295	PM	PM	PM	145	50%-60%	inher- ding	75%	Groot
Rhenen	455 - 555	PM	PM	PM	171	30%-40%	inher- ding	95%	Balans
Scherpenzeel	370 - 450	PM	PM	PM	86	20%-25%	inher- ding	25%	Groot
Veenendaal	2.465 - 3.015	PM	PM	PM	2.739	90%-110%	inher- ding	80%	Balans
Wageningen	1.165 - 1.425	PM	PM	PM	998	70%-85%	inher- ding	55%	Groot
FoodValley*	13.640-16.670	PM	PM	PM	10.596	65%-80%			
Woningvraag op basis van gegevensinventarisatie bij gemeenten regio FoodValley (23 juni 2017). Bewerking Stec Groep (2017). aantallen afgerond op vijfden.									
Barneveld	2.740 - 3.350	PM	PM	PM	1.999	60%-75%	inher- ding	5%	Groot
Ede	4.450 - 5.440	PM	PM	PM	4.083	75%-90%	inher- ding	65%	Groot
Nijkerk	1.750 - 2.140	PM	PM	PM	375	20%-20%	inher- ding	50%	Balans
Renswoude	245 - 295	PM	PM	PM	145	50%-60%	inher- ding	75%	Groot
Rhenen	455 - 555	PM	PM	PM	171	30%-40%	inher- ding	95%	Balans
Scherpenzeel	370 - 450	PM	PM	PM	86	20%-25%	inher- ding	25%	Groot
Veenendaal	2.465 - 3.015	PM	PM	PM	2.739	90%-110%	inher- ding	80%	Balans
Wageningen	1.165 - 1.425	PM	PM	PM	998	70%-85%	inher- ding	55%	Groot
FoodValley*	13.640-16.670	PM	PM	PM	10.596	65%-80%			
Woningvraag op basis van gegevensinventarisatie bij gemeenten regio FoodValley (23 juni 2017). Bewerking Stec Groep (2017). aantallen afgerond op vijfden.									
Barneveld	2.740 - 3.350	PM	PM	PM	1.999	60%-75%	inher- ding	5%	Groot
Ede	4.450 - 5.440	PM	PM	PM	4.083	75%-90%	inher- ding	65%	Groot
Nijkerk	1.750 - 2.140	PM	PM	PM	375	20%-20%	inher- ding	50%	Balans
Renswoude	245 - 295	PM	PM	PM	145	50%-60%	inher- ding	75%	Groot
Rhenen	455 - 555	PM	PM	PM	171	30%-40%	inher- ding	95%	Balans
Scherpenzeel	370 - 450	PM	PM	PM	86	20%-25%	inher- ding	25%	Groot
Veenendaal	2.465 - 3.015	PM	PM	PM	2.739	90%-110%	inher- ding	80%	Balans
Wageningen	1.165 - 1.425	PM	PM	PM	998	70%-85%	inher- ding	55%	Groot
FoodValley*	13.640-16.670	PM	PM	PM	10.596	65%-80%			
Woningvraag op basis van gegevensinventarisatie bij gemeenten regio FoodValley (23 juni 2017). Bewerking Stec Groep (2017). aantallen afgerond op vijfden.									
Barneveld	2.740 - 3.350	PM	PM	PM	1.999	60%-75%	inher- ding	5%	Groot
Ede	4.450 - 5.440	PM	PM	PM	4.083	75%-90%	inher- ding	65%	Groot
Nijkerk	1.750 - 2.140	PM	PM	PM	375	20%-20%	inher- ding	50%	Balans
Renswoude	245 - 295	PM	PM	PM	145	50%-60%	inher- ding	75%	Groot
Rhenen	455 - 555	PM	PM	PM	171	30%-40%	inher- ding	95%	Balans
Scherpenzeel	370 - 450	PM	PM	PM	86	20%-25%	inher- ding	25%	Groot
Veenendaal	2.465 - 3.015	PM	PM	PM	2.739	90%-110%	inher- ding	80%	Balans
Wageningen	1.165 - 1.425	PM	PM	PM	998	70%-85%	inher- ding	55%	Groot
FoodValley*	13.640-16.670	PM	PM	PM	10.596	65%-80%			
Woningvraag op basis van gegevensinventarisatie bij gemeenten regio FoodValley (23 juni 2017). Bewerking Stec Groep (2017). aantallen afgerond op vijfden.									
Barneveld	2.740 - 3.350	PM	PM	PM	1.999	60%-75%	inher- ding	5%	Groot
Ede	4.450 - 5.440	PM	PM	PM	4.083	75%-90%	inher- ding	65%	Groot
Nijkerk	1.750 - 2.140	PM	PM	PM	375	20%-20%	inher- ding	50%	Balans
Renswoude	245 - 295	PM	PM	PM	145	50%-60%	inher- ding	75%	Groot
Rhenen	455 - 555	PM	PM	PM	171	30%-40%	inher- ding	95%	Balans
Scherpenzeel	370 - 450	PM	PM	PM	86	20%-25%	inher- ding	25%	Groot
Veenendaal	2.465 - 3.015	PM	PM	PM	2.739	90%-110%	inher- ding	80%	Balans
Wageningen	1.165 - 1.425	PM	PM	PM	998	70%-85%	inher- ding	55%	Groot
FoodValley*	13.640-16.670	PM	PM	PM	10.596	65%-80%			
Woningvraag op basis van gegevensinventarisatie bij gemeenten regio FoodValley (23 juni 2017). Bewerking Stec Groep (2017). aantallen afgerond op vijfden.									
Barneveld	2.740 - 3.350	PM	PM	PM	1.999	60%-75%	inher- ding	5%	Groot
Ede	4.450 - 5.440	PM	PM	PM	4.083	75%-90%	inher- ding	65%	Groot
Nijkerk	1.750 - 2.140	PM	PM	PM	375	20%-20%	inher- ding	50%	Balans
Renswoude	245 - 295	PM	PM	PM	145	50%-60%	inher- ding	75%	Groot
Rhenen	455 - 555	PM	PM	PM	171	30%-40%	inher- ding	95%	Balans
Scherpenzeel	370 - 450	PM	PM	PM	86	20%-25%	inher- ding	25%	Groot
Veenendaal	2.465 - 3.015	PM	PM	PM	2.739	90%-110%	inher- ding	80%	Balans
Wageningen	1.165 - 1.425	PM	PM	PM	998	70%-85%	inher- ding	55%	Groot
FoodValley*	13.640-16.670	PM	PM	PM	10.596	65%-80%			
Woningvraag op basis van gegevensinventarisatie bij gemeenten regio FoodValley (23 juni 2017). Bewerking Stec Groep (2017). aantallen afgerond op vijfden.									
Barneveld	2.740 - 3.350	PM	PM	PM	1.999	60%-75%	inher- ding	5%	Groot
Ede	4.450 - 5.440	PM	PM	PM	4.083	75%-90%	inher- ding	65%	Groot
Nijkerk	1.750 - 2.140	PM	PM	PM	375	20%-20%	inher- ding	50%	Balans
Renswoude	245 - 295	PM	PM	PM	145	50%-60%	inher- ding	75%	Groot
Rhenen	455 - 555	PM	PM	PM	171	30%-40%	inher- ding	95%	Balans
Scherpenzeel	370 - 450	PM	PM	PM	86	20%-25%	inher- ding	25%	Groot
Veenendaal	2.465 - 3.015	PM	PM	PM	2.739	90%-110%	inher- ding	80%	Balans
Wageningen	1.165 - 1.425	PM	PM	PM	998	70%-85%	inher- ding	55%	Groot
FoodValley*	13.640-16.670	PM	PM	PM	10.596	65%-80%			
Woningvraag op basis van gegevensinventarisatie bij gemeenten regio FoodValley (23 juni 2017). Bewerking Stec Groep (2017). aantallen afgerond op vijfden.									
Barneveld	2.740 - 3.350	PM	PM	PM	1.999	60%-75%	inher- ding	5%	Groot
Ede	4.								

stec groep

Tabel A5: voorraadmutaties woningen in FoodValley-gemeenten 2012-2016

Gemeente	Jaar	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Saldo voorraad
Barneveld	2012	74	93	14	25	8	136
	2013	315	136	56	134	17	278
	2014	425	120	11	55	1	480
	2015	350	93	22	86	5	340
	2016	380	85	24	51	2	392
Ede	2012	677	333	323	106	148	729
	2013	204	301	318	22	-8	157
	2014	505	83	84	16	5	453
	2015	599	244	117	53	-8	665
	2016	653	194	35	36	12	788
Nijkerk	2012	170	21	22	18	5	156
	2013	100	20	12	9	3	102
	2014	156	11	13	8	3	149
	2015	209	18	8	9	0	210
	2016	149	77	6	10	3	213
Renswoude	2012	2	78	3	4	2	75
	2013	15	18	13	7	-1	12
	2014	3	7	7	5	0	-2
	2015	48	9	1	8	0	48
	2016	27	2	5	5	0	19
Rhenen	2012	1	21	28	2	-2	-10
	2013	75	89	40	3	-1	120
	2014	110	9	25	3	-1	90
	2015	61	7	1	4	0	63
	2016	245	16	86	3	8	180
Scherpenzeel	2012	36	3	4	4	0	31
	2013	48	5	4	3	0	46
	2014	14	5	18	0	1	2
	2015	14	4	0	4	0	14
	2016	94	3	3	0	0	94
Veenendaal	2012	338	49	3	19	456	821
	2013	401	94	14	36	20	465
	2014	221	289	9	22	0	489
	2015	295	73	68	10	1	291
	2016	328	76	42	7	0	353
Wageningen ¹	2012	306	3.773	6	7	26	4092
	2013	432	185	2	1	44	658
	2014	203	183	0	8	-4	294
	2015	180	39	96	6	0	117
	2016	536	516	84	3.780	0	-2812

Bron: CBS (2017), Bewerking Stec Groep (2017).

¹ De overige toevoeging in 2012 en de overige onttrekking in 2016 zijn in Wageningen zijn administratieve correcties als gevolg van de invoering van de BAG bij onzelfstandige en zelfstandige eenheden.

¹ Definitie volgens CBS 2000-2017: Het aantal gereedgekomen nieuwbouwwoningen, uitgesplitst naar opdrachtgever, soort (type en eigendomsverhouding) en aantal kamers. Een woning is een gebouw, of deel van een gebouw, dat bestemd is voor permanente bewoning door een particulier huishouden.

² Definitie volgens CBS 2012-2016: Gereedmelding houdt in dat de woning de status 'in gebruik' krijgt. Alleen woningen die reeds de status 'gevormd' hadden, tellen mee. Een woning krijgt de status 'gevormd' op het moment dat de bouwvergunning verleend wordt voor het pand waartoe de woning behoort. De status 'in gebruik' geeft aan dat de woning gereed is voor ingebruikname door een bewoner, de woning heeft nog niet daadwerkelijk bewoond te worden. Gereedmeldingen die in de loop van het verslagjaar in de BAG zijn gecorrigeerd, zijn niet meegerekend.

Bron: CBS (2017), Bewerking Stec Groep (2017). We rekenen 2000-2009 tot de periode voor de crisis en 2010-2015 tot de periode gedurende de crisis. ¹Bij Wageningen zijn in verspreidende jaren ook studentenwoningen meegenomen.

Perioden	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2000-2009	2010-2015	Verschil
Barneveld	199	244	252	210	434	286	492	429	240	343	305	272	96	327	424	350	380	313	296	-17
Ede	392	792	427	393	635	123	347	612	320	612	261	765	678	196	526	604	639	467	505	38
Nijkerk	377	243	179	261	196	213	152	85	251	293	135	103	177	98	105	154	225	138	-87	
Renswoude	78	34	36	16	7	22	51	8	12	56	13	64	2	15	3	48	27	32	24	-8
Rhenen	39	119	84	146	18	14	121	127	20	14	138	87	1	74	110	61	184	70	79	8
Scherpenzeel	17	12	13	12	9	51	35	71	60	90	2	1	35	48	13	93	37	37	19	-18
Veenendaal	97	0	190	252	371	295	146	200	213	150	432	182	667	345	220	295	326	191	357	165
Wageningen ¹	152	20	165	55	23	52	33	275	189	231	224	54	317	439	203	536	120	236	117	
FoodValley	1.351	1.464	1.346	1.345	1.713	1.056	1.377	1.807	1.505	1.789	1.510	1.528	1.973	1.542	1.604	1.760	2.339	1.455	1.653	198

Tabel A4: gereedgekomen woningen in FoodValley-gemeenten 2000-2016¹

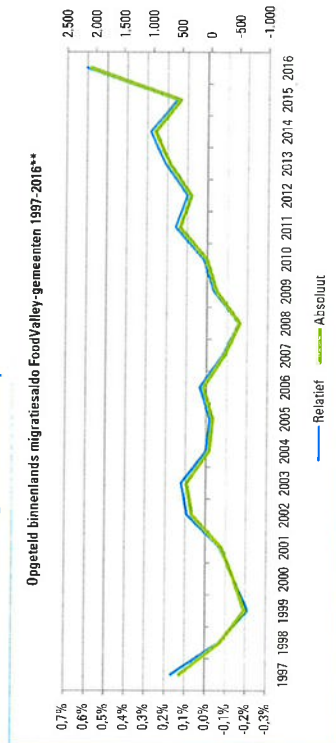
stec groep

Bijlage B onderbouwing potentiële extra overloop FoodValley

Binnenlands migratiesaldo loopt op in FoodValley

Het binnenlands migratiesaldo in de FoodValley-gemeenten nam gemiddeld sterk toe de afgelopen jaren, zie figuur B1. Deze groei komt grotendeels door de instroom van personen met een migratieachtergrond. De sterke groei van het regionale binnenlandse migratiesaldo wordt vooral verklaard door de gemeenten: Ede, Barneveld, Nijkerk en Rhenen. Veenendaal en Wageningen dragen minder bij de extra groei. In de periode 2011-2015 kwamen de meeste verhuizers richting FoodValley uit Amersfoort (6%) en Utrecht (5%). In totaal kwam 24% uit de provincie Utrecht. De overige 69% kwam van elders, zie figuur B1 rechts.

Figuur B1: binnenlandse migratie FoodValley



Bron: CBS Statline (2017). *Relatief: binnenlands migratiesaldo afgezet tegen totale bevolking. **Het betreft een optelsom van de binnenlandse migratiesaldi van alle FoodValley-gemeenten. Onderlinge verhuisdynamiek tussen FoodValley-gemeenten is dus ook meegenomen (circa 30% van de totale binnenlandse migratie).

Vooraf sterke verhuisrelatie met Amersfoort

In tabel B1 hebben we de verhuisrelaties tussen de gemeente Utrecht, de gemeente Amersfoort, de provincie Utrecht en de FoodValley-gemeenten inzichtelijk gemaakt. Daaruit blijkt dat de verhuisrelaties met Amersfoort het sterkst zijn.

Als we de afzonderlijke verhuisrelaties bij elkaar optellen, concluderen we dat de extra overloop het sterkst landt Nijkerk. Ook Barneveld en Ede kunnen een aanzienlijk aandeel opvangen. Veenendaal en Wageningen vangen een kleiner deel van de overloop op. Renswoude, Scherpenzeel en Rhenen hebben hierin slechts een relatief beperkte functie.

* Voor een langere periode is de splitsing naar herkomst niet bekend.

Tabel B1: uitgaande verhuizingen Utrecht, Amersfoort en provincie Utrecht (2011-2015)

Vestigingsgemeente	Utrecht (gemeente)	Amersfoort	Provincie Utrecht*	Extra overloop?
Top 3		21%	25%	23%
1	Amsterdam	12%	Utrecht	15%
2	Zeist	5%	Leusden	4%
3	Nieuwegein	5%	Amsterdam	4%
FoodValley		3%	Den Haag	8%
Barneveld		0%		1%
Ede		1%		2%
Nijkerk		0%		2%
Renswoude		0%		0%
Rhenen		0%		1%
Scherpenzeel		0%		0%
Veenendaal		1%		1%
Wageningen		1%		1%
Elders		73%	64%	69%
Totaal		100%	2%	100%

Bron: CBS Statline (2017), Exclusief Veenendaal, Rhenen en Renswoude. Berekening Stec Groep (2017).

Conclusie: extra overloop betekent komende 10 jaar maximaal 830 extra woningen

In totaal verwachten we voor de regio FoodValley een maximale extra overloop van +5% ten opzichte van het prognosegemiddelde. Dat komt neer op maximaal circa 830 woningen in de komende 10 jaar in FoodValley. We baseren ons op het verschil tussen de bovenmatige instroom van de afgelopen drie jaar (2014-2016) en een langere periode daarvoor (2008-2014). In de volgende box lichten we onze rekenmethode toe.

TOELICHTING REKENMETHODE MAXIMAAL +5% EXTRA OVERLOOP

De afgelopen drie jaar trok de binnenlandse migratie¹ in FoodValley sterk aan ten opzichte van de jaren daarvoor. In Primos 2016 - één van de gehanteerde prognoses in tabel 2 - is de migratie meegenomen in de periode 2008-2014¹⁰. De significante instroom van de periode daarna is als zodanig niet verwerkt in de prognose. We hebben daarom een inschatting gemaakt van de maximale extra instroom ten opzichte van de prognose als deze trend de komende jaren doorzet:

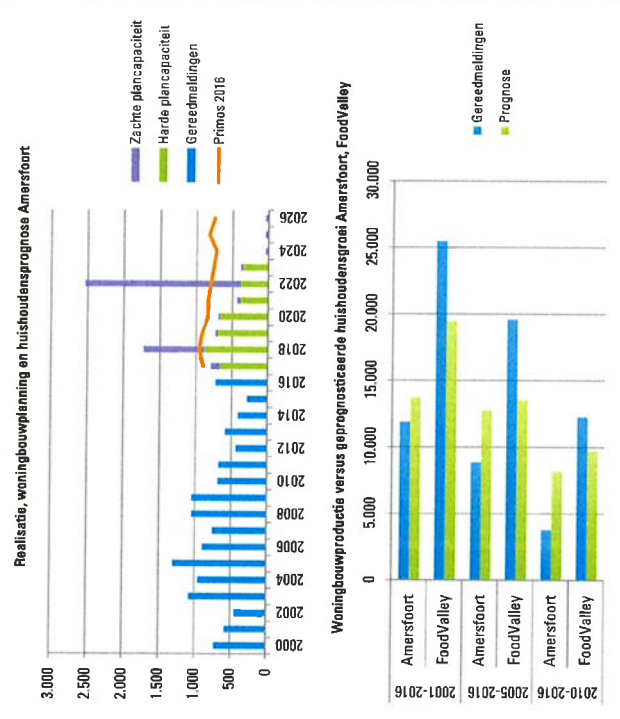
- In de periode 2008-2014 steeg het binnenlands migratiesaldo in FoodValley met gemiddeld 52 huishoudens per jaar. In de periode 2014-2016¹¹ groeide het migratiesaldo gemiddeld harder, met 135 huishoudens per jaar.
- Het verschil in toename van het binnenlands migratiesaldo in de periodes 2008-2014 en 2014-2016 is 83 huishoudens per jaar. Als we dit aantal doortrekken naar de komende 10 jaar, komt dit neer op +830 huishoudens. Dat is circa +5% ten opzichte van de gemiddelde prognose in tabel 2.

* Het gaat om het binnenlands migratiesaldo van de gehele FoodValley in- en uitstroom van en naar gemeenten van buiten FoodValley. Migratie tussen gemeenten binnen FoodValley is buiten beschouwing gelaten (gemiddeld vindt circa 30% van de verhuisinteractie van FoodValley-gemeenten plaats met andere gemeenten binnen FoodValley).

¹⁰ Primos berekent binnenlandse migratie op woningmarktregio-niveau. FoodValley is daarbij ook een woningmarktregio, net als Amersfoort en Utrecht. Ook het woningbouwprogramma wordt meegenomen.

¹¹ Om pieken (2014 en 2016) en dalen (2015) enigszins uit te vlakken hanteren we een driejaarsperiode: 2014-2016.

- De overloop die de afgelopen jaren plaatsvond kwam voornamelijk door de instroom van personen met een migratieachtergrond. Mogelijk hield de overloop ook deels verband met de achterblijvende woningbouwproductie in Amersfoort. Uit onderstaande figuur blijkt dat de woningbouwontwikkeling sterk daalde gedurende de crisis. Ten opzichte van prognoses uit het verleden kon de gemeente de geprognosticeerde huishoudensgroei niet inflossen. In FoodValley bleef de productie wel op peil, waardoor huishoudens mogelijk zijn verhuisd van Amersfoort naar FoodValley. Overloop in de komende jaren is vooral afhankelijk van de toekomstige instroom van personen met een migratieachtergrond. Daarnaast is de overloop mede afhankelijk van het al dan niet aantrekken/waarmaken van de productie in Amersfoort.
- Ten opzichte van de prognose (Primos 2016) en de huidige plancapaciteit op basis van de provinciale planmonitor lijkt de plancapaciteit (hard en zacht) in Amersfoort voldoende om in de huishoudensgroei te kunnen voorzien. Op basis daarvan is een doorzettende overloop richting FoodValley niet vanzelfsprekend.





Werken aan extra woonkwaliteit in regio FoodValley

Position & inspiration paper

Stec Groep aan Regio FoodValley

Peter van Geffen, Joep Arts en Bouke Timmen
5 september 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Introductie.....	3
1.2	Regionale woonagenda.....	4
1.3	De Ladder voor duurzame verstedelijking en Ladder-denken	5
1.4	Werken aan kwaliteit.....	5
1.5	Doel van het traject.....	5
2	Thema's in regio FoodValley	6
2.1	Vraagontwikkeling middellange en lange termijn	6
2.2	Meer focus op de bestaande voorraad	8
2.3	Economische ontwikkeling en kenniswerkers	12
2.4	Sociale doelgroepen, inclusief statushouders.....	13
2.5	Enkele financiële en juridische dilemma's.....	14
3	Kwalitatieve programmering: wat samen?	15
3.1	Werken aan een Ladderproof woonprogrammering	15
3.2	Kwalitatieve programmering 2.0: onderscheidende plekken die moore plus zijn op bestaande wijken en woningen	17
3.3	Middel dure huur verhogen als oliemannetje op uw woningmarkt... 18	18
4	Hoe nu verder?	19
4.1	Belangrijke thema's voor kwalitatieve programmering	19
4.2	Voorzet acties werkprogramma 2018-2019.....	19
	Bijlage A: verhuisdynamiek in beeld	20
	Bijlage B: uitkomsten marktconsultaties	30

1 Inleiding

1.1 Introductie

De woningmarkt is afgelopen twee jaar snel aangetrokken. Veel starters huren of kopen hun eerste woning, doorstroming komt op gang van mensen die al langer een stap in hun wooncarrière willen zetten. Huishoudens van buiten FoodValley oriënteren zich ook op onze mooie regio, mede door de stijgende prijzen in de Randstad.

De hijskranen draaien weer op veel plekken in FoodValley, in de steden en in kernen; marktpartijen als bouwers, ontwikkelaars en beleggers investeren volop. Beoogde nieuwbouwprojecten worden opgestart of juist na een lange periode afgerond. Zowel aan randen van kernen en steden, als woningbouw in inbreidingsplekken of transformatie van leegkomende scholen, winkels of kantoren.

Deze hoogconjunctuur zal waarschijnlijk nog zeker enkele jaren aanhouden. Vanuit de markt dienen zich veel initiatieven aan. Overheden moeten daarbij qua woningbouw keuzes blijven maken die in lange termijn belang van FoodValley zijn. Het blijft zaak de in kwalitatief opzicht goede woningen toe te voegen, vooral gelet op de vergrijzing en de huishoudingsverdunding. Ook duurzaamheid en betaalbaarheid zijn belangrijk thema's, en de noodzaak om tussen sociale huur en koopwoningmarkt de categorie middeldure huur te laten groeien. Ten slotte is blijvende inspanning op inbreiden en transformatie van gebieden nodig, net als op de deels verouderde bestaande woningvoorraad.

Op dit moment maakt regio FoodValley vooral afspraken over aantallen voor nieuwbouw. Voor de middellange termijn staat u voor andere, structurele uitdagingen op de woningmarkt:

- Niet alleen afstemming over aantallen te realiseren woningen, maar ook adaptief kwalitatief programmeren. Nieuwbouw toevoegen die kwalitatief de bestaande voorraad maximaal verrijkt.
- Alles in lijn brengen met de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Bestaande woningen aanpassen aan de (toekomstige) zorgbehoefte, het verduurzamen en betaalbaar houden van de woningmarkt in de regio FoodValley.
- Het zoeken en vinden van nieuwe verdienmodellen en instrumenten om de kwaliteitsslag in onze wijken, kernen en steden te financieren.

Dit position & inspiration paper is een startpunt (momentopname) om kwalitatieve woonprogrammering als regio op te pakken. Doel is inzichtelijk te maken op welke kwalitatieve woonthema's binnen de gemeenten de meeste energie zit. Het document biedt voldoende flexibiliteit aan gemeenten om door te vertalen naar de lokale situatie.



1.2 Regionale woonagenda

De complexiteit van de uitdagingen op het gebied van wonen vraagt om een gedeelde visie, gevoel van urgentie en aanpak die de gemeentegrens overstijgt. Soms speelt ook simpelweg het voordeel van efficiency: het delen van kennis en kunde binnen regio FoodValley. U bent zich hiervan bewust, eind 2014 heeft u namelijk ingestemd met de regionale woonagenda. Het doel van deze woonagenda is het vergroten van de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen in de FoodValley regio.

Deze doelstelling is uitgewerkt in het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad (denk aan energiezuinigheid/duurzaamheid, levensloopbestendigheid, leefbaarheid) en voorzien in de (nieuwe) woningbehoefte van specifieke doelgroepen als starters, (zorgbehoevende) ouderen, studenten, statushouders, kenniswerkers en doorstromers. U heeft hierbij de volgende kernthema's benoemd:

Thema 1: betaalbaarheid;
Thema 2: wonen, zorg en welzijn;
Thema 3: duurzaamheid;
Thema 4: kwaliteit.

Naast de gemeenten zijn de corporaties binnen de regio FoodValley ook nauwer gaan samenwerken, al zijn er nog geen regionale afspraken gemaakt. Sinds 2015 zijn de huurdersverenigingen op regionaal niveau georganiseerd (Huurders Samenwerkingsverband FoodValley). Ook werkt u via de Stichting Vastgoedmonitor al nauw samen met marktpartijen in uw regio. De activiteiten van de stichting bestaan niet meer uitsluitend in het monitoren en presenteren van de gegevens, maar juist nu ook voor het benutten van de platformfunctie. Samen met de regio agendeert de stichting thema's van de woonagenda (zie onderstaande box) en draagt de Stichting bij aan het uitwisselen van kennis tussen partijen.

UITKOMSTEN VASTGOEDMONITOR FOODVALLEY REGIO 2017

De belangrijkste conclusies van de meest recente vastgoedmonitor zijn:

1. Volgens de Primas prognoses blijft de FoodValley regio de komende 10 jaar sterk groeien.
2. De uitdaging voor de regio ligt erin om meer grip te krijgen op de toekomstige bevolkingsontwikkeling en de bijbehorende woningvraag (kwantitatief en kwalitatief) om de planvoorraad voor de regio toekomstbestendig te krijgen.
3. In de planmonitor is vooral op de langere termijn sprake van een oververteenwoordiging van uitleglocaties.
4. De bestaande voorraad staat voor een opgave van enorme energetische verbetering. In een periode van 32 jaar zal vrijwel de hele bestaande woningvoorraad onder handen moet worden genomen.
5. Gezien de grote voorraad nieuwbouwplannen is er de kans om direct een antwoord te bieden op de groeiende tekorten door extra aanbod in de koop en de middeldure huur (€ 710,68 tot circa € 950).
6. De vraag naar sociale huurwoningen is tijdens de crisis sterk gestegen.
7. Gezien de krapte op de markt, de overloop vanuit de Randstad, en de veranderende samenstelling van doelgroepen blijft er behoefte aan een verdere toename van met name het middeldure huurprogramma tot een huur van circa € 950.
8. Er ligt een opgave voor de regio om er voor te zorgen dat de publieke voorzieningen meegroeien met het tempo van de economische en bevolkingsgroei.

Bron: Vastgoedmonitor FoodValley regio 2017

Verder hebt u al de volgende stappen gezet:

- U heeft met gemeenten, provincies en corporaties intensief samengewerkt aan het regionale project statushouders. Het heeft geleid tot landelijke bekendheid van de regio als het gaat om huisvesting van statushouders. Bovendien heeft het project geleid tot wederzijdse inspiratie en kennisuitwisseling die is uitmondend in lokale activiteiten buiten het project om.
- U maakt regionale woningbouwafspraken.
- U hebt de Ladder voor duurzame verstedelijking omarmd en u wilt uw regionale woningbouwprogrammering Ladderproof maken.

1.3 De Ladder voor duurzame verstedelijking en Ladder-denken

U heeft ook te maken met de Ladder voor duurzame verstedelijking. De juridische kant van de Ladder is de bottom line, daar moet u bij ieder bestemmingsplan aan voldoen. Maar de context is veel belangrijker. De komende decennia staan in het teken van kwaliteit en doorontwikkeling van alles wat er al is. Woningbouw is nog steeds nodig in uw regio, maar moet een goede toevoeging zijn en de wijken, kernen en steden in de regio FoodValley maximaal versterken. Daarnaast is het belangrijk dat tijdig ingespeeld kan worden op veranderingen: door adaptief en slim te zijn.

Het aandeel nieuwbouw was de afgelopen decennia jaarlijks gemiddeld nog geen 1% van uw woningvoorraad. Tijdens de crisis lag dit aandeel nog lager. De groei van uw woningmarkt ligt sinds de crisis in 2008 rond de 2.000 woningen per jaar. Dat betekent dat de sturing op uw woningmarkt en het voeren van strategisch voorraadbeleid door middel van nieuwbouw een weg van zeer lange adem is. Nieuwbouw heeft maar zo'n klein aandeel dat dit onvoldoende is om de gehele woningmarkt van de regio FoodValley te verbeteren. Daarom is ook sloop-nieuwbouw, verversing, verbetering van bestaande woningen en wijken noodzakelijk. Lastig is dat een groot deel in eigendom is van particuliere eigenaren. Uw sturingsmogelijkheden hierop zijn beperkt. Terwijl juist hier een grote uitdaging ligt.

1.4 Werken aan kwaliteit

In oktober 2015 heeft u kwantitatieve afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma. Onderdeel van deze afspraken is dat u in het kader van de regionale woonagenda aan de slag gaat met de kwaliteit van het wonen in de FoodValley. Hierbij wordt zowel naar de bestaande voorraad als de nieuwbouw gekeken. Om hier handen en voeten aan te geven, start u een traject om tot een kwalitatieve programmering te komen, waarvan dit position paper het startpunt is. In dit document worden op verschillende thema's de grote kansen en grote risico's van regionale samenwerking benoemd. Specifiek wordt gekeken naar onderwerpen waar een gemeenschappelijke deler is op de (middel)lange termijn.

Na het benoemen van de kwalitatieve aspecten is met de Stichting Vastgoedmonitor een interactief proces in gang gezet met marktpartijen en corporaties, zie bijlage B voor de uitkomsten. Aan de hand van de uitkomsten van deze marktconsultaties is het position paper verder ingekleurd.

Als regio wilt u niet in alle schappen hetzelfde merk wijn, u wilt immers diverse doelgroepen met verschillende smaak kunnen bedienen in uw markt. Daarnaast is het belangrijk aandacht te hebben voor de voorraad die reeds in de koelkast staat. Voor sommige wijnsoorten is immers tijdig aandacht nodig voordat deze over de datum gaan.

1.5 Doel van het traject

U vindt het essentieel om een paar thema's bij de kop pakken die ook snel tot resultaat kunnen leiden. Het doel is om een aantal kernafspraken en gemeenschappelijke uitgangspunten overeen te komen waar iedereen achter staat, met daaruut volgend een aantal concrete actiepunten. Meer hierover in hoofdstuk 4.

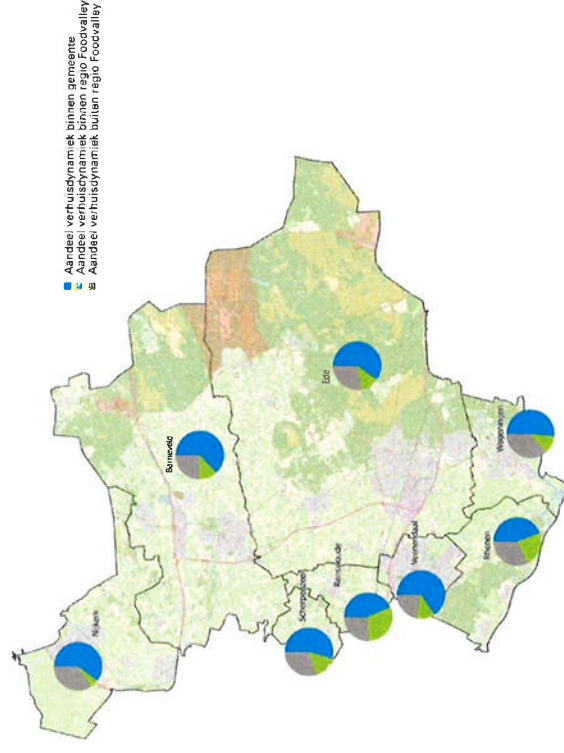
2 Thema's in regio FoodValley

2.1 Vraagontwikkeling middellange en lange termijn

FoodValley heeft een sterke natuurlijke bovenregionale aantrekkingskracht

De regio FoodValley heeft een overwegend open woningmarkt. De regio trekt huishoudens uit heel Nederland. Daarnaast is er bij de inkomende verhuizingen een relatief sterke samenhang tussen de gemeenten binnen FoodValley¹, zie figuur 1². Bij sociale huurwoningen vinden de verhuizingen vooral binnen de gemeentegrenzen plaats, zie figuur A17 in bijlage A.

Figuur 1: verhuisdynamiek regio FoodValley (alle inkomende verhuizingen)



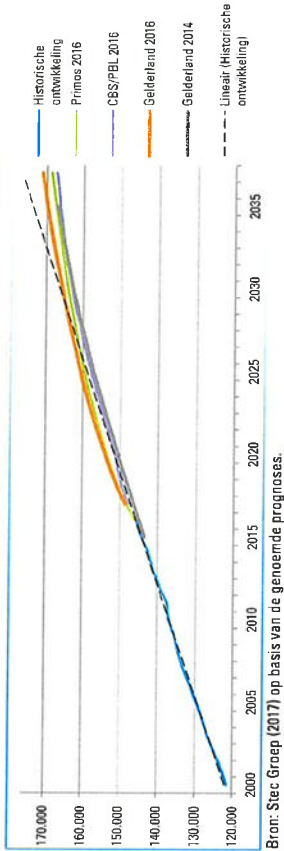
Bron: CBS (2011 t/m 2014). Cijfers hebben betrekking op alle inkomende verhuizingen.

¹ De gemeente Nijmegen vormt hierop een uitzondering en heeft een significante samenhang met Amersfoort.

² Deze figuur geeft een overzicht van alle inkomende verhuizingen. Zie bijlage A voor een compleet overzicht van inkomende en uitgaande verhuizingen.

FoodValley groeit komende jaren volop maar op termijn mogelijk afvlakking ten opzichte van trend. De komende 10 jaar is de verwachting dat de historische huishoudensgroei trendmatig doorzet. Vanaf 2030 wordt lichte afvlakking geprognosticeerd. De figuur hierna geeft een indicatie van de ontwikkeling tot 2037. De daadwerkelijke huishoudensontwikkeling is uiteraard mede afhankelijk van politieke-, sociale- en economische factoren.

Figuur 2: indicatie huishoudensontwikkeling op lange termijn in de regio FoodValley



Bron: Stec Groep (2017) op basis van de genoemde prognoses.

Een prognose staat niet op zichzelf maar is een van de instrumenten om grip te krijgen op de woningvraag in de regio en in gemeenten. Vaar daarom nooit blind op één cijfer maar beschouw prognoses binnen bandbreedtes en onzekerheden. In bovenstaande figuur zijn daarvoor enkele recente huishoudensprognoses en de historische ontwikkeling in perspectief geplaatst. Zo ontstaan richtingen voor de ontwikkeling van de woningvraag in FoodValley op (middellange termijn).

Prognoses geven op regionaal niveau vaak een betrouwbaar beeld. Ook uit bovenstaande figuur blijkt dat prognoses op het niveau van FoodValley een vergelijkbaar beeld geven op (middellange termijn) waarbij de regio volgens de jongste prognoses de komende 10 jaar zelfs een bovengemiddelde huishoudensontwikkeling te zien geeft. In de jaren na 2030 wordt een afvlakking van de groei geprognosticeerd. Voor de komende 10 jaar gaat het om een toename van ruim 14.000 huishoudens. Voor meer achtergrond over prognoses verwijzen we u naar de notitie met de advies toedeling woningbehoefte FoodValley 2017-2027.

Woonvoorzaken voor gezinnen en senioren lopen uiteen

De komende jaren groeien binnen FoodValley vooral het aantal gezinnen en senioren. Als we inzoomen op de woonvoorzaken van deze twee doelgroepen, dan valt op dat gezinnen een sterke voorkeur hebben voor grondgebonden woningen en voor het koopsegment. Qua woonmilieu kiezen ze veelal voor een stedelijke of suburbane omgeving. Senioren hebben daarentegen een sterkere voorkeur voor appartementen (of multiredenwoningen). Bij deze doelgroep (met name de 75-plussers) zien we een relatief hoge voorkeur voor vrijesectorhuur.

Tabel 3: woonvoorzaken van doelgroepen in de regio Food Valley²

Doelgroep	Appartement	Grondgebonden	Sociale huur	Vrijesectorhuur	Koop
Alleenstaanden t/m 24 jaar	75%-80%	20%-25%	60%-65%	5%-10%	25%-30%
Alleenstaanden 25 t/m 34 jaar	50%-55%	45%-50%	35%-40%	10%-15%	45%-50%
Stellen t/m 34 jaar	20%-25%	75%-80%	15%-20%	10%-15%	70%-75%
Gezinnen	10%-15%	90%-95%	20%-25%	5%-10%	70%-75%
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 54 jaar	30%-35%	70%-75%	30%-35%	5%-10%	55%-60%
Alleenstaanden en stellen 55 t/m 74 jaar	55%-60%	40%-45%	35%-40%	15%-20%	50%-55%
Alleenstaanden en stellen 75+	80%-85%	20%-25%	35%-40%	30%-35%	25%-30%

Bron: WOON2015, bewerking Stec Groep (2016). Afgerond op vijf tellen in bandbreedte.

² Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van WOON2015. We raden u aan om woonvoorzaken regelmatig te actualiseren en te zorgen voor voldoende flexibiliteit in uw programmering.

Uitdagingen door scheiden van wonen en zorg

Door de extramuralisering van de zorg ontstaat er in FoodValley naar verwachting aan de ene kant een overschot aan intramurale plaatsen en aan de andere kant een grotere vraag naar nieuwe woon- zorgconcepten. Deze vraag wordt opgestuurd door de toenemende vergrijzing. Het rijksbeleid is erop gericht om ouderen en zorgbehoevende (langer) zelfstandig te laten wonen. Het is zinvol om op regionale schaal de (toekomstige) voorraad en de (zorg)opgave in beeld te brengen, om een gemeenschappelijke strategie te ontwikkelen. Afstemming met belangrijke stakeholders (zorgaanbieders, woningcorporaties, belangenorganisaties) is hierbij van groot belang.

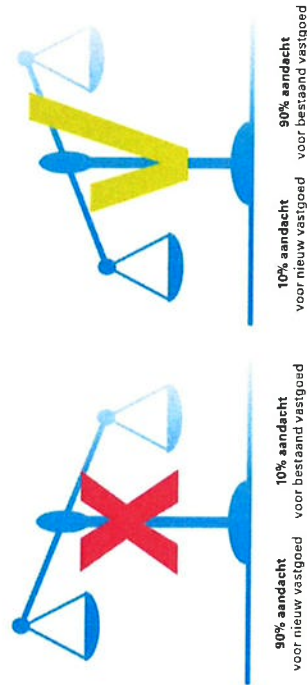
BELANGRIJKE VRAGEN IN HET KADER VAN KWALITATIEF PROGRAMMEREN:

- Hoe kan de verduurzaming van de bestaande voorraad gerealiseerd worden? Hoe ziet energieneutrale nieuwbouw er uit?
- Kloppen de indicatieve woonvoorkeuren zoals hierboven met de voorkeuren zoals ze in de markt worden ervaren?
- Hoe kan de adaptiviteit van de uitleglocaties vergroot worden? Hoe zorg je ervoor dat de complementariteit en onderscheidend vermogen van deze locaties wordt geoptimaliseerd?
- Hoeveel ruimte is er in fysiek opzicht voor meer transformaties? Strookt dit met de programmering en bestemmingsplannen? Is er voldoende ruimte voor nieuwe initiatieven?
- Sommige gemeenten hebben meer dan 100% harde bestemmingsplancapaciteit ten opzichte van de indicatieve behoefte. Hoe zit dit en is dit een probleem?
- Welke opgaven op het gebied van wonen en zorg komen er de komende jaren op FoodValley af?

2.2 Meer focus op de bestaande voorraad

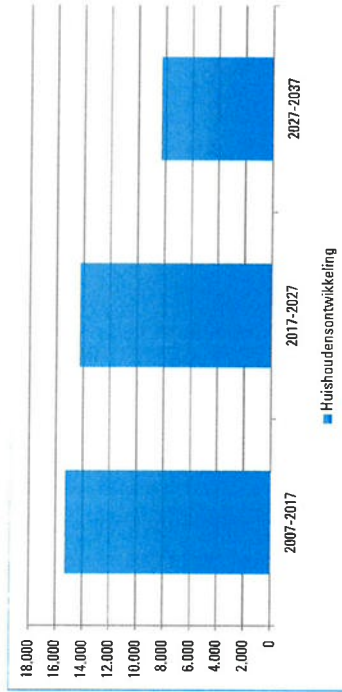
Na tientallen jaren van een sterke focus op nieuwbouw, ligt de komende jaren de focus meer op de bestaande woningvoorraad van FoodValley. Denken als een belegger noemen we dat, zie figuur 5. Het overgrote merendeel van de woningen die u in 2040 nodig heeft, staat er nu al. Daarom is het belangrijk om meer gevoel te krijgen bij de bestaande voorraad in FoodValley en de aanwezige kansen en valkuilen.

Figuur 3: omslag naar kwaliteit en denken en werken als belegger



Omslag naar kwaliteit is noodzakelijk
 Figuur 4 maakt het belang van de omslag naar kwaliteit inzichtelijk. Zoals daaruit blijkt, groeit FoodValley nog, maar de huishoudensgroei neemt de komende jaren steeds verder af. Bovendien komen er meer ouderen en eenpersoonshuishoudens. De verwachting is dat rond 2035 het aantal huishoudens in Nederland stabiliseert. De nieuwbouw die u nu nog in de planning heeft staan is mogelijk de laatste golf die u gaat toevoegen. Het is dus van belang dat iedere woning 'raak' en toekomstbestendig is. Bovendien is de wisselwerking met de bestaande voorraad van groot belang. Hierdoor zorgt u ervoor dat FoodValley een aantrekkelijke woonregio blijft, voor zowel starters en doorstromers als instromers.

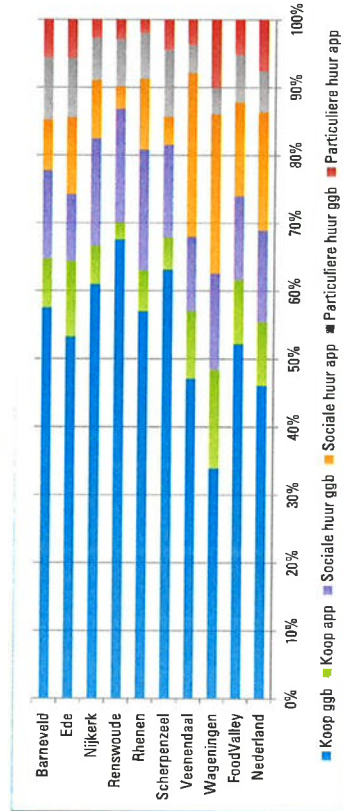
Figuur 4: huishoudensontwikkeling FoodValley 2007-2037



Bron: CBS 2016, Gelders prognose, 2016. Bewerking Stec Groep, 2017.

Grote onderlinge verschillen in opbouw woningvoorraad FoodValley
 Als we de opbouw van de woningvoorraad van de regio FoodValley vergelijken met die van Nederland, zien we geen grote verschillen. Als we dieper inzoomen op de gemeenten, zien we wel grote diversiteit. Zo hebben Veenendaal en Wageningen bijvoorbeeld bovengemiddeld veel sociale huurappartementen, zie figuur 5.

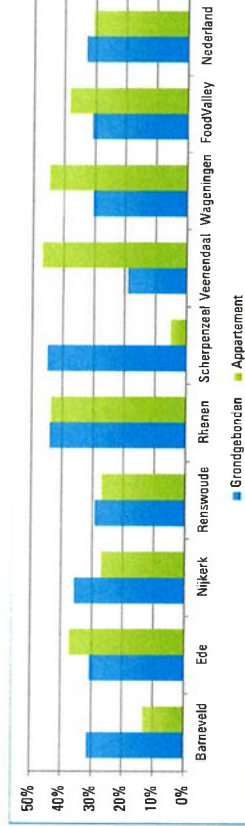
Figuur 5: opbouw woningvoorraad FoodValley en Nederland



Bron: Spwvov, 2012.

FoodValley heeft relatief veel potentieel incourante appartementen
 Als we inzoomen op de opbouw van de woningvoorraad naar bouwjaar, dan valt op dat FoodValley relatief veel appartementen heeft met een bouwjaar tussen 1945 en 1975. Uit onderzoek van het CPB (2010) blijkt dat deze woningen relatief gezien het minst courant zijn. Hier ontstaan de komende jaren risico's, aangezien deze woningen nog maar beperkt aansluiten bij de toekomstige woningvraag. Het gaat hierbij voornamelijk om gestapelde bouw. In Rhenen, Veenendaal en Wageningen is deze voorraad relatief gezien het grootst, zoals blijkt uit figuur 6.

Figuur 6: aandeel woningen met bouwjaar 1945-1975 in totale woningvoorraad



Bron: CBS, 2016.

Vanuit het portefeuilleperspectief is het belangrijk dat er op regionaal niveau een visie wordt ontwikkeld op de courantsheid van de woningvoorraad in FoodValley. Wat voor minder aantrekkelijke woningen (zoals portiekflats, bloemkoolwijken) zijn oververtegenwoordigd? Hoe is het gesteld met de duurzaamheid? Wat is het toekomstige risico hiervan? En hoe kunnen deze risico's vermeden worden? De gemeente Veenendaal schetst deze risico's al in haar woonvisie, zie onderstaande box.

GRIP OP KANSEN EN RISICO'S BESTAANDE WONINGEN EN WIJKEN

De gemeente Veenendaal constateert in haar woonvisie dat problemen in de bestaande voorraad zich in toenemende mate concentreren aan de onderkant van de koopwoningmarkt en in wijken met een zeer eenzijdig of kwalitatief slecht woningbestand: de jaren '70 en '80-bloemkoolwijken en erfjes, hoogbouw wijken uit de jaren '60 en begin '70 en vroeg naoorlogse wijken. Door veroudering voldoen veel van die woningen niet meer aan de huidige eisen en wensen. Bovendien staat Veenendaal voor vergrijzing, het toegankelijk maken van bestaande woningen voor minder mobiele, energiereductie en veranderende woonvoorkeuren. Dit biedt ook kansen. De jaren '70 en '80-wijken kennen de snelste vergrijzing. Hier neemt de behoefte aan zorg en nieuwe woonvormen voor ouderen toe. Tegelijkertijd zit hier een groot investeringspotentieel van midden- en hogere inkomens.

Bron: Woonvisie Veenendaal 2014-2019.

Vraaggericht bouwen, complementair aan bestaande voorraad

Het is belangrijk om de koppeling te leggen met wat voor woningen de komende jaren nodig en complementair zijn aan de huidige voorraad. De woningvraag vanuit consumenten wordt steeds kwalitatiever van aard; consumenten worden steeds kritischer op hun woning. De tijd dat woningen zonder meer verkocht werden, is op veel plekken voorbij. Consumenten hebben meer keuzemogelijkheden en maken een rationele afweging waar en hoe ze willen wonen. Hoewel er in verschillende gemeenten een overschot lijkt aan appartementen, is dat in veel gevallen kwantitatief van aard. Veel bestaande voorraad sluit onvoldoende aan bij de huidige vraag. De nieuwbouw van gelijkvloerse woningen is door de vergrijzing nodig, maar moet kritisch en goed gebeuren.

Daarnaast blijft er vanuit het groeiend aantal gezinnen een grote vraag naar kwalitatief sterke suburbane woonmilieus. Ook hierin moet voorzien worden.

Volop kansen voor herstructurering en transformatie

We zien volop kansen voor herstructurering en transformatie in de FoodValley. Door te kiezen voor inbreidingsplanologie kunnen 'rotte plekken' aangepakt worden. De provincie Gelderland ziet deze kansen en zet er met het nieuwe ontwikkelprogramma Steengoed Benutten op in. Bij deze aanpak wordt gezocht naar kansen en mogelijkheden voor leegstaand vastgoed en gebieden om de leefomgeving mooier, leefbaarder en economisch aantrekkelijker te maken. Het vernieuwende van dit programma is dat de leegstand in samenhang met de omgeving wordt gezien. De aanpak is elke keer anders en vraagt daarom om maatwerk. In de regio FoodValley wordt momenteel per gemeente de transformatieopgave in verschillende typen vastgoed besproken en er worden, wanneer hier behoefte aan blijkt te zijn, regionale werkateliers georganiseerd rondom thema's waar meerdere gemeenten tegenaan lopen.

In de onderstaande tabel zetten we de kansen ten aanzien van deze beoogde transformatie op een rij. Deze cijfers zijn een indicatie, maar geven al een goed beeld van de mogelijkheden. Daarnaast is het belangrijk om alert te zijn op (toekomstige) transformatiemogelijkheden, we verwachten dat er meer kansen zijn dan u nu in het vizier heeft.

Tabel 5: Indicatie leegstand vastgoed en transformatiepotentie in regio FoodValley

Type vastgoed	Indicatie leegstand (m²)	Omzetbaar (afhankelijk van locatie en kenmerken pand)	Aantal woningen (gemiddelde woning 70-80 m²)
Kantoren	250.000	15-20%	500 tot 670
Winkels	70.000	20-25%	190 tot 230
Bedrijfsruimte	290.000	5-10%	130 tot 350
Maatschappelijk vastgoed			
Zorg	30.000	30-35%	120 tot 140
Onderwijs	70.000	30-35%	280 tot 320
Sport	20.000	30-35%	80 tot 90
Breienkunst	80.000	25-30%	270 tot 320
VAB's (jaarlijks vrijkomend)	65.000	10-15%	90 tot 130
Totaal	875.000		1.720 tot 2.300

Bron: Alterra, 2014; CBS, 2014 & 2015; Funda in business, 2016.

U kunt deze kansen onder andere benutten door ruimte te houden in uw programmering. De programma-druk die dan ontstaat, zorgt ervoor dat leegstand eerder kan worden omgezet naar wonen (vooral naar appartementen). Sturen is vervolgens mogelijk door zelf duidelijke keuzes te maken in gebieden en panden waar wel en geen transformatie wenselijk is en door deze keuzes helder te communiceren naar de markt. U kunt bijvoorbeeld overwegen om een kantorenloods aan te stellen die vraag en aanbod (transformatie) matcht.

Volop transformatiepotentie in FoodValley

Uit een recent rapport van het PBL blijkt dat er in Nederland veel transformatiepotentie is om extra woningen binnenstedelijk op te vangen. In de studie zijn op COROP-niveau twee verschillende scenario's doorgetrokken, dus niet op het niveau van de regio FoodValley. Uit het lage groeiscenario blijkt dat op de Veluwe 49-100% van de realiseerbare woningbouwopgave in bestaand gebouwd gebied kan worden ingevuld in de periode tot 2050. In Utrecht gaat het om 63-100%. In een hoog groeiscenario gaat het op de Veluwe om 13-45% en in Utrecht om 19-47%. De potentie zit naast de transformatie van leegstaande panden ook vooral in de transformatie van (on)der)benutte terreinen. Dit zijn indicatieve cijfers.

BELANGRIJKE VRAGEN IN HET KADER VAN KWALITATIEF PROGRAMMEREN:

- In hoeverre zijn de transformatielocaties voor de middellange termijn voldoende in beeld?
- Hoeveel fysieke ruimte is er voor inbreiding en herontwikkeling?
- Welk deel van de meer stedelijke behoefte kan hierin worden voorzien?
- Welke risico's zitten er in de bestaande voorraad, en hoe kan je via kwalitatief programmeren van nieuwbouw hier op inspelen?
- Hoe verbeter je de woningmarkt voor FoodValley via betere woonproducten en woonmilieus, zowel binnenstedelijk als in uitleg? Hoe accommodeer je dit via de programmering?
- Wat doe je samen? Wat doet iedere gemeente voor zichzelf?

2.3 Economische ontwikkeling en kenniswerkers

Regio FoodValley is een economisch sterke regio en heeft een aantrekkelijke woonomgeving met veel natuurlijke kwaliteiten vanuit bijvoorbeeld de Veluwe, Utrechtse Heuvelrug en het Rijnlandschap. Daarbij valt op dat FoodValley relatief veel huishoudens van buiten trekt. Om deze positie te behouden en versterken, is het van belang dat economisch belangrijke doelgroepen passende huisvesting vinden in de regio. Denk hierbij aan:

- Afgestudeerden van onderwijsinstellingen in de regio zoals de WUR en VHL.
- Kenniswerkers (expats) in de voor de regio belangrijke sectoren zoals het foodcluster en bijvoorbeeld de energie- en milieusector. Zij wonen overigens voor een groot deel in Ede en Wageningen⁴.
- Brede zoekers die verliefd worden op FoodValley door haar gunstige ligging met veel natuurlijke kwaliteit nabij diverse steden.
- Tijdelijke woningzoekenden en doorstromers die FoodValley moet binden.
- Creatieve klasse, hoogopgeleide doelgroep die veelal hoge eisen stelt aan woonomgeving.

550 BANEN ERBIJ OP WAGENINGEN CAMPUS DOOR KOMST UNILEVER

Unilever komt met zijn afdeling research en development naar Wageningen. Het bedrijf vestigt zich in 2019 in een nieuw Global Foods Innovation Center aan de zuidzijde van de campus van Wageningen UR. De multinational neemt 550 banen mee. Met Unilever kiest opnieuw een grote naam in de foodsector voor Wageningen. Eerder koos Friesland Campina al voor de Wageningse Campus, recent maakte TNO bekend zich in Wageningen te vestigen met de afdeling voedingsonderzoek.

Economisch belangrijke doelgroepen voelen zich vaak niet aangetrokken tot een standaard woning op een uitleglocatie. Ze kiezen juist vaak voor een onderscheidende woning en locatie. Voorbeelden hiervan zijn:

- Middeldure huurprojecten in stedelijke woonmilieus.
- Kleinere appartementen nabij voorzieningen voor kenniswerkers.
- Onderscheidende suburbane woonmilieus (met veel diversiteit).
- Open planvormen zoals organische gebiedsontwikkeling (bijvoorbeeld in Oosterwold), creatieve (C)PO projecten. Denk ook aan small living-concepts en tiny housing.

BELANGRIJKE VRAGEN IN HET KADER VAN KWALITATIEF PROGRAMMEREN:

- Op welke doelgroepen wil FoodValley zich gaan richten?
- Worden de economisch belangrijke doelgroepen goed bediend in FoodValley?
- Welke woonbehoeften moeten nog beter in de woonprogrammering worden vertaald?

⁴ Bron: Woonvoorkeuren van kenniswerkers, Companen (2016).

2.4 Sociale doelgroepen, inclusief statushouders

Betaalbaarheid is één van de kernthema's van uw regionale woonagenda. In 2015 is er volop aandacht besteed aan dit onderwerp, onder meer via een regionale verkenning en forum. De uitkomsten heeft u doorvertaald in woningbouwprogramma's, prestatieafspraken, voorraadbeleid en woonlastenbeleid. Betaalbaarheid (in combinatie met beschikbaarheid en duurzaamheid) is echter nog steeds een belangrijk onderwerp van discussie, vooral nu de gevolgen van de herziene Woningwet zich verder uitkristalliseren.

In juni 2016 zijn de woningmarktregio's vastgesteld. Met uitzondering van Nijkerk vormen alle FoodValley gemeenten samen één woningmarktgebied. Nu is het zaak om als regio de volgende stappen te zetten om de regionale concurrentiekracht te vergroten. De woningcorporaties in de FoodValley maken namelijk nog geen regionale afspraken. Regionale afstemming is nodig om onderlinge concurrentie te voorkomen en te zorgen dat investeringen daar terecht moeten komen waar ze het hardst nodig zijn. Het is een keuze om regionaal in overleg te gaan om het te hebben over betaalbaarheidskwesties, de omvang van de kernvoorraad en het project rondom statushouders, waar het ook gaat over de verdringing en schaarste in verschillende gemeenten.

Regionale afspraken tussen corporaties moeten gaan over:

1. Op welke onderwerpen kunnen corporaties in de FoodValley samenwerken?
2. Hoe groot moet de kernvoorraad in de FoodValley zijn? Hoeveel sociale huurwoningen moeten de komende jaren nog toegevoegd worden? En waar?
3. Hoe stimuleren we de doorstroming vanuit sociale huurwoningen naar middeldure huurwoningen en goedkope koopwoningen? Welke maatregelen hebben corporaties en gemeenten in handen?
4. Hoe kijken corporaties aan tegen het huisvesten van middeninkomens? Willen ze niet-DAEB bezit behouden, of gaan ze aftoppen of verkopen?
5. Wat voor woningen gaan corporaties komende jaren uitpanden? Zijn dat vooral goedkope sociale huurwoningen of juist sociale huurwoningen aan de bovenkant?
6. Hoeveel en welke sociale huurwoningen kunnen corporaties aan statushouders toewijzen? Hoe kunnen we er samen voor zorgen dat de taakstelling wordt behaald?

Taakstelling statushouders

Omdat het aantal statushouders dat moest worden gehuisvest voor 2015 en 2016 hoger uitviel dan voorzien, is daarom in februari 2015 in de regio FoodValley besloten om regionaal innovatieve oplossingsrichtingen te verkennen voor de huisvesting van de groep extra statushouders in de regio. In het regionale project "Huisvesting van statushouders" werkten gemeenten, provincies, corporaties, COA en Vluchtelingenwerk nauw samen.

BELANGRIJKE VRAGEN IN HET KADER VAN KWALITATIEF PROGRAMMEREN:

- Moeten er regionale afspraken tussen corporaties vormgegeven worden?
- Kunnen de financiële middelen van corporaties beter in de regio verdeeld worden?
- Hoe groot is de (toekomstige) vraag naar sociale huurwoningen in FoodValley?
- Voorziet de huidige programmering hierin?
- Wat voor effect heeft de taakstelling omtrent de huisvesting van statushouders?

2.5 Enkele financiële en juridische dilemma's

Veel gemeenten hebben samen met marktpartijen geïnvesteerd in plannen, waaronder suburbane plannen. Veel investeringen en onderliggende contracten met marktpartijen hebben betrekking op de grote hoeveelheid suburbane plannen die nog planologisch hard moeten worden gemaakt. Gemeenten hebben vaak al afgeboekt, maar er zal vast nog grote druk zijn om suburbane plannen naar de markt te brengen. Een deel van de bestaande suburbane plannen kan daarnaast mogelijk nog kwalitatief verbeteren, bijvoorbeeld extensiveren, maar dat heeft consequenties voor de onderliggende grondexploitaties.

De belangen van gemeenten rondom suburbane plannen kunnen dermate groot zijn dat ze kwalitatief programmeren in de weg zitten. De aangetrokken markt biedt aan de andere kant meer mogelijkheden om ook lastiger locaties te ontwikkelen en meer te investeren in kwaliteit. Dilemma's zijn veelal:

- Gemeentelijke grondexploitaties, waarbij harde en zachte plannen voor nog relatief grote bedragen in de boeken staan. Als afboeken noodzakelijk is om elders kwaliteit tot stand te brengen, betekent dat dat de gemeentelijke begroting binnen enkele jaren weer in evenwicht moet komen. Dat kan grote effecten hebben op extra noodzakelijke bezuinigingen binnen de gemeente. Bovendien zijn nieuwe regionale of gemeentelijke afspraken regelmatig reden voor de accountant om extra onderbouwing te vragen van gemeenten. Zeker voor plannen die een grondexploitatie hebben van meer dan tien jaar (volgens nieuwe BBV-richtlijnen kan dit namelijk niet, tenzij aan een zware motiveringsprocedure wordt voldaan).
- Contracten met marktpartijen, waarin toezeggingen zijn gedaan om maximale planologische medewerking te verlenen. Voor gemeenten is het erg moeilijk om herprogrammeerfspraken te maken zonder contractschade (blokkades van hogere overheden kunnen hierbij helpen).
- Risico op planschade. Gemeenten die harde bestemmingsplannen wijzigen, vrezen het planschadespook. Gezamenlijke actie (via voorzienbaarheid) kan helpen.

Veel regio's in Nederland zetten nu stappen om samen de beren te schieten. Uitrui van bouwclaims met betrokken marktpartijen kan daar een rol bij spelen.

We hebben nog geen analyse gemaakt van de financiële dilemma's in FoodValley. De vraag is of bestuurders dit wensen, en het willen betrekken bij kwalitatief programmeren.

BELANGRIJKE VRAGEN IN HET KADER VAN KWALITATIEF PROGRAMMEREN:

- Hoe groot is de financiële druk van gemeenten om nog meer suburbane woonplannen in procedure te brengen? Hoeveel afwegingsruimte is er voor eventueel extra stappen in kwalitatief programmeren?
- Is verbetering van suburbane plannen gewenst, en wat voor consequenties zijn hieraan verbonden?
- Wat zijn gemeenschappelijke stappen die de regio kan nemen in bovenstaande?
- Zijn gemeenschappelijke stappen en communicatie richting ontwikkelaars zinvol? Hoe dan?

3 Kwalitatieve programmering: wat samen?

3.1 Werken aan een Ladderproof woonprogrammering

Woonplannen die planologisch bezien een nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn, moeten worden onderbouwd volgens de Ladder. Een Ladderproof motivering voor uw woonplannen is sterk gebaat bij een woonprogrammering gebaseerd op de Ladder. De Ladder is zo gezien ook de basis voor woonprogrammering. Basis voor een Ladderproof woonprogrammering is dat er geen overprogrammering is in harde plannen.

In een situatie van overprogrammering waarbij harde plancapaciteit de woningvraag overstijgt, ontstaan majeure risico's in eventuele beroepsprocedures. Voor de Ladder moeten vraag en aanbod in de (markt)regio in ogenschouw worden genomen. Wanneer sprake is van overprogrammering kunnen gemeenten zichzelf maar ook buurgemeenten 'in de weg zitten'. Op het niveau van FoodValley lijkt er nog ruimte om nieuwe woonplannen 'hard' te maken. Dit geldt echter niet voor alle gemeenten in FoodValley.

Het is slim om voldoende vrije ruimte te houden in de woonprogrammering. Vrije ruimte houden in de woonprogrammering vergroot het adaptief vermogen van uw programmering om in te spelen op allerlei nieuwe (onvoorziene) ontwikkelingen. Het gaat dan om vrije ruimte door middel van planologische status maar ook door overeenkomsten met derden die de flexibiliteit sterk kunnen beperken. Voor sterke kwalitatieve programmering is het essentieel voldoende ruimte te houden in de programmering om in te spelen op nieuwe initiatieven, vaak op inbreidingsplekken, en ontwikkelingen in de (kwalitatieve) woningvraag. Hoeveel vrije ruimte u kunt houden is onder meer afhankelijk van de ruimte die alternatieve (inbreidings)plekken in potentie bieden en ontwikkelingen in de woningvraag op de (middellange termijn. Hierna meer daarover.

Ladderonderbouwingen zijn gebaat bij gedeelde uitgangspunten

Gedeelde uitgangspunten in de regio dragen bij aan deze onderbouwingen. Waar gedeelde uitgangspunten helpen voor de Ladder:

1. Een vorm van afstemming binnen afgebakende (markt)regio's, onder andere over vraag en aanbod. De reikwijdte van het woonplan is hierin leidend, voor de Ladder is van belang dat er een vorm van afstemming binnen de (markt)regio plaatsvindt.
2. Zicht op de woningvraag op (middellange termijn. De Ladder vraagt voor reguliere plannen een onderbouwing van de behoefte voor een periode van 10 jaar (bestemmingsplantermijn).
3. Zicht op het planaanbod; voor de Ladder moet het harde planaanbod in mindering worden gebracht op de woningvraag voor een periode van 10 jaar, wat resteert is de nog in te vullen (kwantitatieve) behoefte.
4. Eventueel afspraken over verdelen van behoefte over de regio. Bijvoorbeeld: elke gemeente maximaal 100% harde plancapaciteit ten opzichte van (eigen) behoefte en overheveling van behoefte tussen gemeenten alleen als markttechnisch te onderbouwen is en regionaal afgestemd.

Strategische keuze voor ruimte voor toekomstige initiatieven en Ladder

Belangrijke aandachtspunten in het nieuwbouwbbeleid van de gemeenten zijn: in hoeverre wilt u nu 100% programmeren ten opzichte van de verwachte vraag? Of wilt u ruimte maken voor toekomstige

mogelijkheden? Door 100% van de verwachte vraag al te voldoen met harde plancapaciteit, kunt u goede initiatieven en plannen voor plekken die in de toekomst vrijkomen niet meer faciliteren en daar 'Ladderruimte' voor hebben. Ofwel: u verspeelt flexibiliteit. Daarbij komt dat een deel van de zachte plannen veel beter is dan de harde plannen. Door niet in te grijpen in de harde plannen kunt u in een situatie komen dat u onvoldoende toekomt aan goede woonprogrammering.

Zodra blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte moet worden gekeken of die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan landen: trede 2 van de Ladder. Het gaat dan om mogelijkheden die inbreiding en transformatie bieden. Vaak gaat het hier ook om waardevolle, soms onvoorziene, initiatieven waarvoor u ruimte wilt houden in de programmering. Door de afspraak te maken dat gemeenten maximaal X% van de woningvraag voor de komende 10 jaar (bestemmingsplantermijn) faciliteren in harde plannen ontstaat deze vrije ruimte en flexibiliteit. Ook kan dit sterk helpen om trede 2 van de Ladder te motiveren. U zorgt immers voor ruimte in uw programmering om inbreidingsplekken te vullen.

Ook vraaggericht en adaptief programmeren vraagt in essentie om ruimte voor sterke initiatieven, die u nu nog niet altijd scherp voor ogen heeft. Juist mooie inbreidingsplekken, transformatie van leeg(komend) vastgoed (zoals een schoolgebouw) en projecten die de stedelijke structuur versterken, zijn veelal zeer gewenste ontwikkelingen. Daarnaast helpt het houden van vrije ruimte in de programmering om in te kunnen spelen op minder goed voorspelbare ontwikkelingen in de markt. Hiermee vergroot u het adaptieve vermogen van uw programmering.

Proceduereafspraken voor goede regionale afstemming rondom nieuwe woonplannen

Voor de Ladder is het van belang dat er sprake is van regionale afstemming bij een specifieke nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals een woningplan. Gemeenten hebben veel vrijheid in hoe deze regionale afstemming wordt vormgegeven. Van belang is dat op het niveau van FoodValley dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd.

Zeer goed denkbaar is een afspraak waarbij (grote) uitleglocaties meer afstemming behoeven dan woonplannen op inbreidingslocaties. Dit is geheel in lijn met de gedachte achter de Ladder. Daarnaast sluit dit ook goed aan bij de praktijk waarbinnen woningmarkten functioneren waarbij vooral de (grote) uitleglocaties regionale effecten hebben op buurgemeenten.

Waarschijnlijk is afstemming op het niveau van FoodValley voor de Ladder niet per se altijd noodzakelijk. Vaak is de reikwijdte van een woonplan kleiner, hiervoor kan bijvoorbeeld worden afgesproken dat afstemming in beginsel enkel plaatsvindt met die gemeenten waarmee de gemeente die een nieuw plan in procedure brengt een woningmarkrelatie heeft. Wel kan het zeer zinnig zijn op regionaal niveau te discussiëren over programmering van plannen, de relatie tussen uitleg en binnenstedelijk, de kwaliteit van hun woonplannen en contracten met marktpartijen.

BELANGRIJKE VRAGEN IN HET KADER VAN KWALITATIEF PROGRAMMEREN:

- Welke elementen spreken u aan? Welke niet?
- Hoe wilt u uw adaptieve vermogen vergroten?
- Waar wilt u vooral over verder praten?

3.2 Kwalitatieve programmering 2.0: onderscheidende plekken die mooie plus zijn op bestaande wijken en woningen

Voor werken aan de beste plannen voor FoodValley is het zinvol op regionaal niveau afspraken te maken over kwalitatief programmeren. De vraag is dan wat u op regionaal niveau samen opakt en waar gemeenten zelf aan zet zijn. Regionale samenwerking moet daar plaatsvinden waar maximale meerwaarde mogelijk is. Leidende principes voor FoodValley in de woonprogrammering zijn daarvoor:

- Toegevoegde waarde ten opzichte van de bestaande woningportefeuille neerzetten. Denk bijvoorbeeld aan uitleglocaties die veelal direct concurreren met bestaande bloemkoolwijken.
- Onderscheidend vermogen tussen woonplannen vergroten en deze goed positioneren. Denk bijvoorbeeld aan een portefeuillestrategie voor subuurbaan wonen met aandacht voor goede (grotere) tuinen, exclusief subuurbaan wonen aan de randen, meer ruimte voor (c)po, et cetera.
- Passend en inspelen op ontwikkelingen in de woningvraag op (middellange termijn). Bijvoorbeeld participatieweg voor de groeiende groep ouderen die niet perse allen in gestapelde bouw in stedelijke milieus willen wonen et cetera.

Als regio wilt u niet in alle schappen hetzelfde merk wijn, u wilt immers diverse doelgroepen met verschillende smaak kunnen bedienen in uw markt. Daarnaast is het belangrijk aandacht te hebben voor de voorraad die reeds in de koelkast staat. Voor sommige wijnsoorten is immers tijdig aandacht nodig voordat deze over de datum gaan.

Uitgangspunten voor sterke positionering en vergroten onderscheidend vermogen

Voor kwalitatieve programmering in FoodValley achten wij het zinvol gezamenlijke kwalitatieve uitgangspunten af te spreken. Maak bijvoorbeeld onderscheid tussen meer stedelijke en meer subuurbane woonmilieus binnen de regio en stel per type woonmilieu kwalitatieve uitgangspunten vast. Hiermee zorgt u ervoor dat het onderscheidend vermogen tussen woonplannen in de programmering sterk wordt vergroot. Daarnaast helpt het om plannen goed te positioneren ten opzichte van elkaar en de bestaande voorraad.

Het gaat dan onder andere om ruimte voor initiatieven in de meer stedelijke woonmilieus, uitgangspunten voor onderscheidende subuurbane woonvormen, zorgen voor betere appartementenprojecten en mooie grondgebonden woonprojecten op stedelijke locaties, omgaan met transformatie van leegstaande gebouwen, bijzondere woonmilieus voor de creatieveling en zelfbouwer et cetera.

Eerste mogelijke kwalitatieve uitgangspunten voor locaties en beoogde woonproducten:

1. Visie op het type woningen dat geschikt is in een bepaald milieu, bijvoorbeeld overwegend grondgebonden/ aandeel betaalbare woningen/ruimte voor (c)po et cetera.
2. Uitgangspunten ten aanzien van buitenruimte, bijvoorbeeld ruim balkon of X meter diepe tuinen.
3. Benodigde nabijheid van voorzieningen, bijvoorbeeld scholen, horeca, winkels et cetera.
4. Eisen aan de bereikbaarheid en ontsluiting, bijvoorbeeld goede autobereikbaarheid en voldoende parkeren.
5. Stedenbouwkundige uitgangspunten, bijvoorbeeld maximaal contact met het buitengebied voor meer subuurbane woonplannen.

BELANGRIJKE VRAGEN IN HET KADER VAN KWALITATIEF PROGRAMMEREN:

- Welke van bovenstaande ideeën kunnen werken?
- Hebt u nog andere ideeën?
- Wat wilt u komende maanden bespreken?
- Wat kunt u via samenwerking verbeteren?

3.3 Middeldure huur verhogen als oliemantje op uw woningmarkt

Steeds meer huishoudens vallen tussen wal en schip: sociale huurwoningen worden minder goed toegankelijk en de hypotheeknormen worden steeds strenger. Bovendien kiezen steeds meer huishoudens bewust om te huren, helemaal in de lijn met de trends van flexibilisering en deeleconomie. Zo groeide volgens het Woononderzoek in Nederland de voorkeur voor middeldure huur van 8% in 2009 naar 13% in 2015.

Ook in de FoodValley verwachten we een groeiende voorkeur voor middeldure huurwoningen. Hieronder verstaan we grofweg huurwoningen met een huurprijs tussen € 711 en € 1.000. Maar ook huurwoningen vanaf € 630 kunnen daartoe gerekend worden, des te meer omdat corporaties zich in veel gevallen enkel nog toeleggen op huurwoningen tot de aftoppingsgrens. Plus zoals gezegd vinden we dat er sterke relaties zijn tussen uw economische FoodValley-strategie en het binden van belangrijke economische doelgroepen via middeldure huur.

U bent zich al bewust van de groeiende voorkeur voor middeldure huur, aangezien u regionaal heeft benoemd dat u wilt acquireren naar investeerders voor middeldure huur. Dit wilt u doen door een regionaal bidboek op te stellen om beleggers te verleiden om in FoodValley te investeren. Ook bent u in 2016 aanwezig geweest op de Provada. In opdracht van de gemeente Veenendaal hebben we onlangs een onderzoek gedaan naar een slimme langetermijnstrategie voor middeldure huur. Dit alles met het doel om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen en het palet aan woningtypologieën in FoodValley te verbreden.

Belangrijke manieren om de middeldure huur in FoodValley een stap verder te brengen:

1. Meer grip krijgen op welke product-marktcombinaties in FoodValley goed kunnen werken. Bijvoorbeeld grondgebonden huurwoningen in en nabij steden en kernen versus op uitleglocaties.
2. Programmeringsafspraken, bijvoorbeeld een aandeel middeldure huur in uw programmering of een minimum aantal middeldure huurwoningen.
3. Meer kennis ontwikkelen over de markt voor middeldure huurwoningen in FoodValley. Door te zorgen voor een actueel inzicht in vraag en aanbod creëert u transparantie voor uzelf en marktpartijen.
4. Gezamenlijke communicatie met beleggers, zoals een bidboek of het maken 'prestatieafspraken'.
5. Afspraken tussen beleggers en gemeenten en corporaties, bijvoorbeeld doorstromers vanuit de sociale voorraad krijgen voorrang bij nieuwbouw middeldure huurwoningen van beleggers.

BELANGRIJKE VRAGEN IN HET KADER VAN KWALITATIEF PROGRAMMEREN:

- Hoe groot is de daadwerkelijke vraag naar middeldure huurwoningen?
- Wat zijn nu de kansen van middeninkomens op de regionale woningmarkt?
- Op welke manier kan middeldure huur de doorstroming vanuit sociale huur bevorderen?
- Welke stappen zijn op lokale en regionale schaal gewenst?

4 Hoe nu verder?

4.1 Belangrijke thema's voor kwalitatieve programmering

Tijdens het bestuurlijk overleg op 2 februari is duidelijk naar voren gekomen dat de bestuurders de onderwerpen in dit position paper herkennen. Met name het vergroten van de flexibiliteit werd door de bestuurders onarmd. Daarnaast kwam duidelijk naar voren dat de bestuurders achter een regionale aanpak op FoodValley-niveau staan, maar dat ze ook de onderlinge verschillen tussen de gemeenten terug willen laten komen. Belangrijke thema's in het kader van kwalitatieve programmering zijn:

1. Ontwikkelen van een regionale visie op duurzaamheid/energie-neutraliteit in de bestaande voorraad en nieuwbouw.
2. Vergroten adaptiviteit en differentiëren van de kwaliteit van de uitleglocaties in FoodValley.
3. Stimuleren van meer middeldure huur in FoodValley voor doorstroming vanuit sociale huur en kansen voor middeninkomens.
4. Kansen en bedreigingen van de bestaande voorraad in beeld brengen, inclusief meer gevoel krijgen bij de (toekomstige) transformatiemogelijkheden.
5. Ontwikkelen van een regionale visie op transformaties en andere binnenstedelijke ontwikkelingen.
6. Regelmatig monitoren van gerealiseerde woningen, afzet, planning en programmering.

De bestuurders willen bovenstaande thema's in 2018 bij de kop pakken. Ze hebben gevraagd om een concreet actieplan met daarin verschillende acties. Ook werd geopperd dat de wethouders grondzaken onderdeel van het proces moeten worden.

4.2 Voorzet acties werkprogramma 2018-2019

Op basis van de bovenstaande onderwerpen lijnen we het proces verder uit richting 2018 en 2019:

Acties	Uitwerking	Concept planning
1. Ontwikkelen visie op duurzaamheid	• Uitdagingen in verduurzaming/energie-neutraliteit bestaande voorraad en nieuwbouw in kaart brengen. • Ontwikkelen van een (regionale) visie op dit thema.	Q1 2018 – Q3 2018
2. Kansen en ambities uitleglocaties benoemen	• Verkennen welke kwalitatieve indicatoren passen bij uitleglocaties. • Sessies organiseren met projectleiders van uitleglocaties om samen de kwaliteit te beoordelen en complementariteit te optimaliseren. • Afstemming bereiken over wat kwaliteit betekent voor uitleglocaties. • In beeld brengen op welke onderdelen de adaptiviteit vergroot kan worden. • Adaptiviteit in contracten en afspraken vergroten.	Q1 2018 – Q3 2018
3. Meer aanbod middeldure huur realiseren	• Huidige en toekomstige vraag naar middeldure huurwoningen in FoodValley in beeld brengen. Vervolgens matchen met huidige aanbod en nieuwbouw. • Kansen en knelpunten van middeldure huurwoningmarkt in FoodValley inzichtelijk maken: ontwikkelen van een visie op middeldure huur. • In gesprek gaan met woningcorporaties en beleggers over portefeuilestrategie (huidige voorraad & nieuwbouw) komende 10 jaar. • Beleggers verleiden om meer te investeren in middeldure huur: opstellen regionaal bidboek.	Q1 2018 – Q3 2018
4. Duidlichten bestaande voorraad	• Toekomstbestendigheid (kansen en bedreigingen) van de bestaande woningvoorraad in beeld brengen, samen met andere stakeholders. • Concrete acties benoemen en taken verdelen.	Q4 2018 – Q2 2019
5. Ontwikkelen visie op transformaties en binnenstedelijke ontwikkelingen	• In beeld brengen hoeveel transformatiepotentie er nu en de komende jaren is. • Inzichtelijk maken welke initiatieven er momenteel in FoodValley lopen. • In gesprek gaan met stakeholders (provincies, woningcorporaties, marktpartijen) over gewenste rolverdeling.	Q4 2018 – Q2 2019
6. Monitoren planning en programmering	• Vraag en aanbod (halfjaarlijks monitoren via planmonitor en tussentijds via corporaties, beleggers, makelaars, ontwikkelaars en andere stakeholders.	Continu

Bijlage A: verhuisdynamiek in beeld

stec
groep
werken aan woonkwaliteit

Figuur A1: Inkomende verhuizingen Barneveld



Bron: CBS (2011 t/m 2014). Cijfers hebben betrekking op inkomende verhuizingen.

Figuur A2: herkomst kopers nieuwbouwwoningen Barneveld



Bron: BZK/WB/Neprom (2005 t/m 2014). Bewerking Stec Groep, 2016.



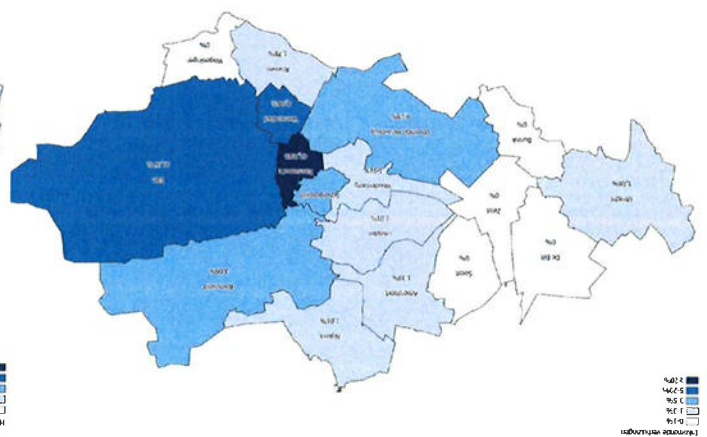
Figuur A6: herkomst kopers nieuwbouwwoningen Nijkerk



Figuur A4: herkomst kopers nieuwbouwwoningen Ede



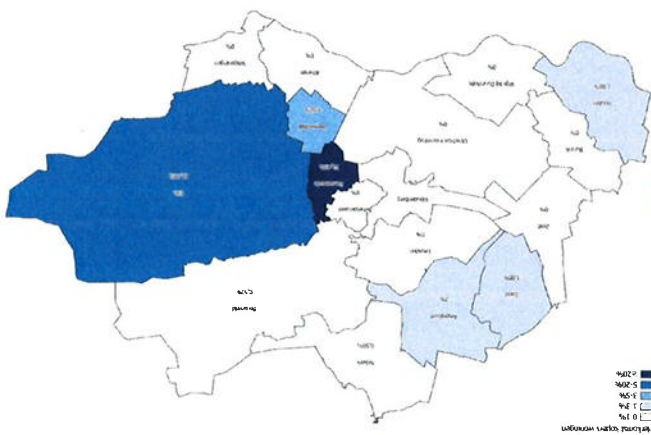
Figuur A7: Inkomende verhuizingen Renswoude



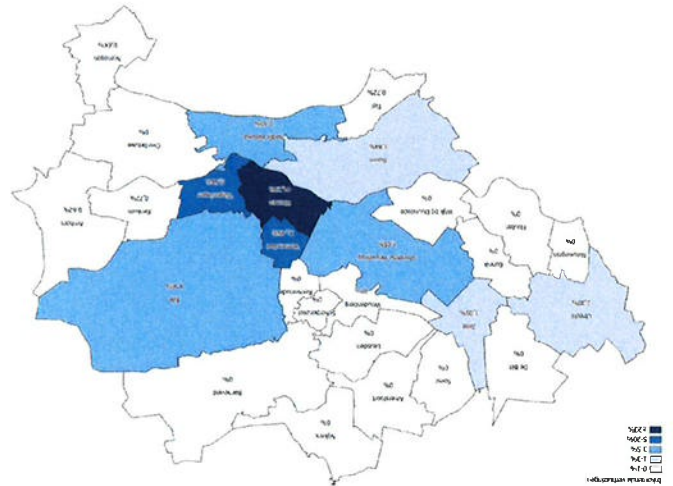
Bron: CBS (2011 t/m 2014). Cijfers hebben betrekking op inkomende verhuizingen.

Bron: BZK/WB/Neprom (2005 t/m 2014). Bewerking Sted Groep, 2016.

Figuur A8: herkomst kopers nieuwbouwwoningen Renswoude



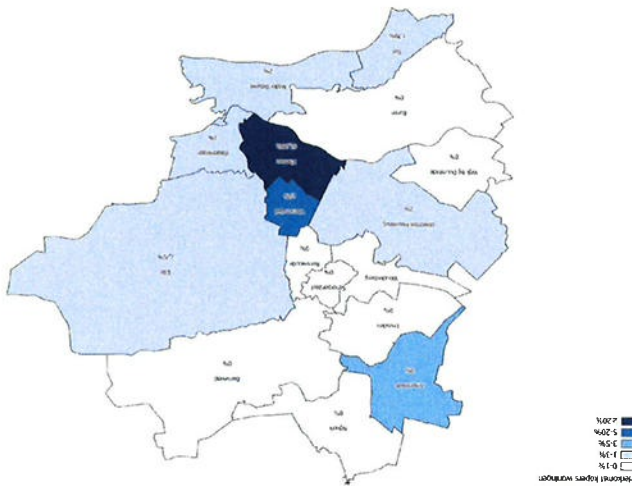
Figuur A9: Inkomende verhuizingen Rheden



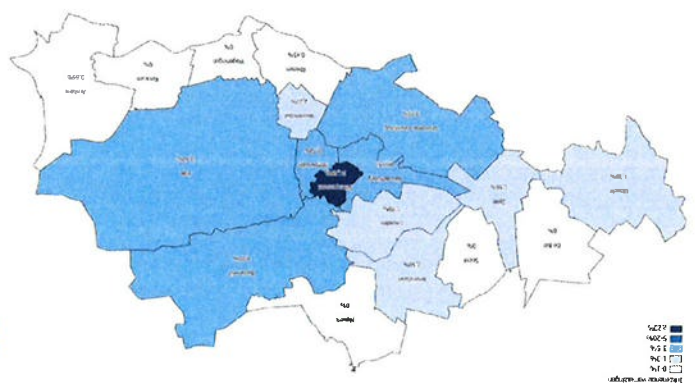
Bron: CBS (2011 t/m 2014). Cijfers hebben betrekking op inkomende verhuizingen.

Bron: BZK/WB/Neprom (2005 t/m 2014). Bewerking Sted Groep, 2016.

Figuur A10: herkomst kopers nieuwbouwwoningen Rheden

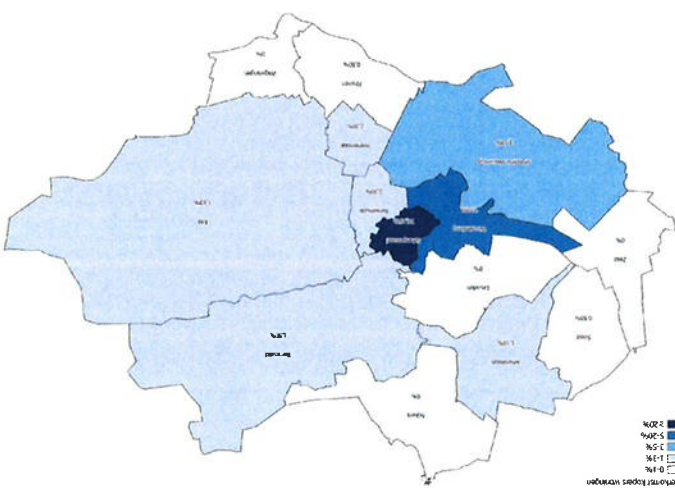


Figuur A11: Inkomende verhuizingen Scherpenzeel



Bron: CBS (2011 t/m 2014). Cijfers hebben betrekking op inkomende verhuizingen.

Figuur A12: herkomst kopers nieuwbouwwoningen Scherpenzeel



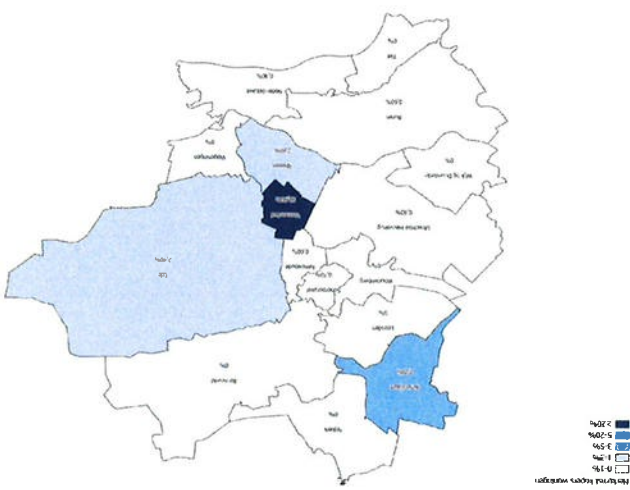
Bron: BZK/WB/Neprom (2005 t/m 2014). Bewerking Sted Groep, 2016.

Figuur A13: Inkomende verhuizingen Veenendaal



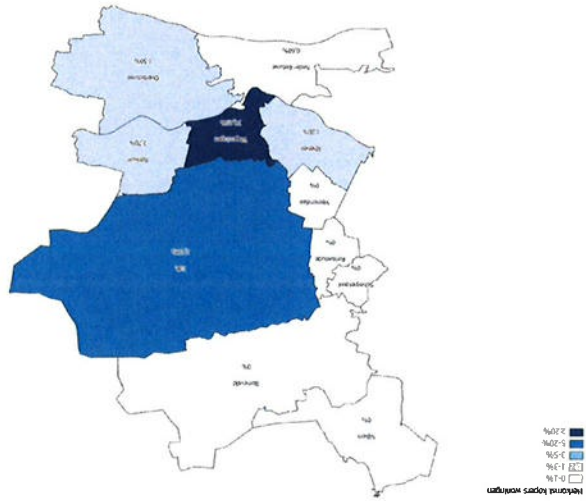
Bron: CBS (2011 t/m 2014). Cijfers hebben betrekking op inkomende verhuizingen.

Figuur A14: herkomst kopers nieuwbouwwoningen Veenendaal

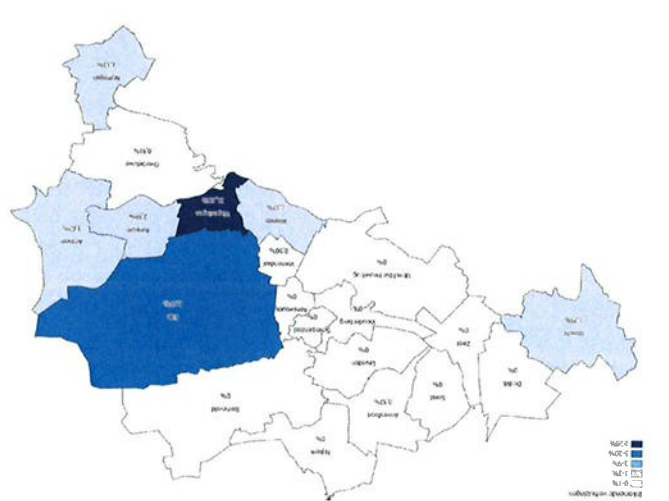


Bron: BZK/WB/Neprom (2005 t/m 2014). Bewerking Sted Groep, 2016.

Figuur A18: herkomst kopers nieuwbouwwoningen Wageningen



Figuur A15: Inkomende verhuizingen Wageningen



Tabel A1: inkomende verhuisstromen gemeenten FoodValley (inwoners)

Gemeente	Binnen gemeente	Binnen FoodValley	Buiten FoodValley	Totaal
Barneveld	10.440	1.946	4.160	16.593
Ede	24.951	4.805	11.967	41.723
Nijkerk	7.082	583	4.121	11.786
Renswoude	561	392	340	1.293
Rhenen	2.580	1.327	1.918	5.825
Scherpenzeel	1.315	356	747	2.418
Veenendaal	13.723	2.541	4.694	20.958
Wageningen	11.720	2.642	8.349	22.711
Totaal	72.372	14.539	38.236	123.307

Bron: CBS (2011 t/m 2014).

Tabel A2: uitgaande verhuisstromen gemeenten FoodValley (inwoners)

Gemeente	Binnen gemeente	Binnen FoodValley	Buiten FoodValley	Totaal
Barneveld	10.440	1.946	4.302	16.688
Ede	24.951	5.035	10.928	40.915
Nijkerk	7.082	591	4.042	11.715
Renswoude	561	462	311	1.334
Rhenen	2.580	1.488	1.629	5.707
Scherpenzeel	1.315	484	753	2.552
Veenendaal	13.723	2.489	4.702	20.924
Wageningen	11.720	2.124	7.129	20.973
Totaal	72.372	14.539	33.797	120.808

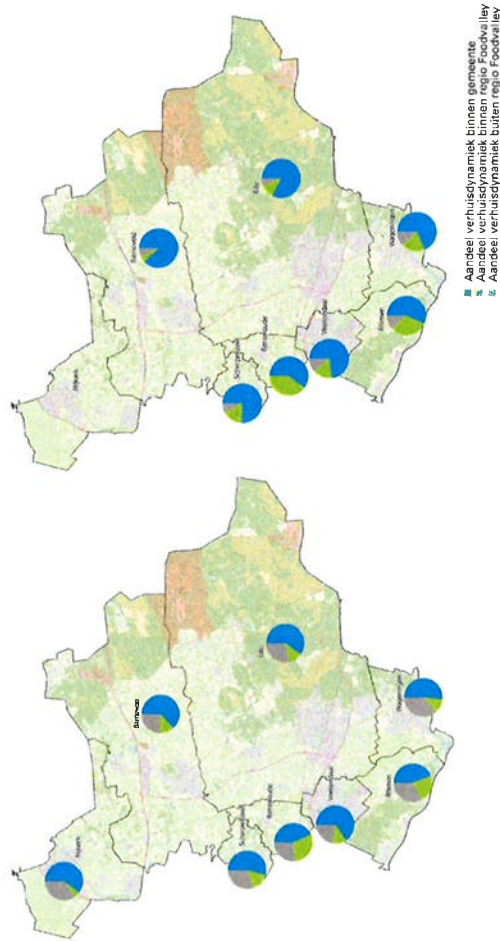
Bron: CBS (2011 t/m 2014).

Tabel A3: inkomende verhuisstromen sociale huurwoningen gemeenten FoodValley (huishoudens)

Gemeente	Binnen gemeente	Binnen FoodValley	Buiten FoodValley	Totaal
Barneveld	407	23	34	464
Ede	3.211	414	268	3.893
Renswoude	3	2	0	5
Rhenen	648	354	140	1.142
Scherpenzeel	46	10	5	61
Veenendaal	3.863	835	622	5.320
Wageningen	1.841	511	346	2.698
Totaal	10.019	2.149	1.415	13.583

Bron: Huiswaars (2007 t/m 2016) *cijfers van Nijkerk zijn niet bekend bij Huiswaars.

Figuur A17: inkomende verhuizingen FoodValley (links totaal, rechts sociale huur⁵)



Bronnen: CBS (2011 t/m 2014); Huiswaarts (2007 t/m 2016). De data van Huiswaarts zijn exclusief Nijkerk.

⁵ De gemeenten Barneveld, Ede, Rheden, Renswoude, Scherpenzeel en Veenendaal hebben een huisvestingsverordening, Nijkerk heeft een verordening licht (alleen urgentieregel).

Bijlage B: uitkomsten marktconsultaties

B1: Uitkomsten marktconsultatie woningcorporaties & huurders 18 januari 2017

1. De onderlinge verschillen tussen gemeenten zijn groot (bijvoorbeeld in termen van de bestaande voorraad en bevolkingsontwikkeling) en worden in de ogen van aanwezigen groter. De woningcorporaties vinden het belangrijk om dit te benadrukken in het position paper en de kwalitatieve programmering.
2. De woningcorporaties vinden het belangrijk dat de flexibiliteit en modulair (ver)bouwen hoger op de gemeentelijke agenda komt en dat de gemeente deze flexibiliteit faciliteert. De focus ligt hierbij op de bestaande voorraad: het verbouwen. Ook harde plannen moet voldoende flexibel zijn.
3. Het verdienvermogen van de woningcorporaties wordt minder, gezamenlijke onderlinge afstemming wordt belangrijker.
4. De woningcorporaties vragen zich af welke gemeenschappelijke opgaven ze regionaal kunnen oppakken. Dit moet worden verkend.
5. De discussie rondom sociale huur en schaarste kan volgens de woningcorporaties verder worden gebracht door niet te focussen op wachttijden, maar bijvoorbeeld op slagingskans en actieve zoektijd. Uitschieters hebben vaak een grote impact op de gemiddelde zoektijd, het helpt door ook naar spreiding van de zoektijd te kijken (en niet alleen naar gemiddelde).
6. Het relatief grote aandeel naoorlogse woningen in verschillende gemeenten vormt volgens de woningcorporaties een kans voor herstructurering (mits ze in eigendom zijn van corporaties), het is dus niet alleen een risico. Bij particulier eigendom is het een ander verhaal.
7. De woningcorporaties vinden het belangrijk dat er veel aandacht uitgaat naar de bestaande voorraad in FoodValley. Het is van belang dat ook gemeenten meer als een belegger gaan denken en wat minder op de korte termijn (ontwikkelarsgedachte) zitten.
8. De woningcorporaties hebben 4 tot 5 jaar geleden een gemeenschappelijk bod gedaan, daar is niet op doorgepakt. Ze onderkennen het belang dat ze met een gezamenlijk verhaal moeten komen. Een logische eerste stap hiervoor is een analyse van de portefeuilleplannen van de FoodValley-corporaties. Belangrijke onderwerpen hiervoor zijn: beschikbaarheid, betaalbaarheid, wat is waar nodig, welke indicatoren deel je, verduurzaming bestaande bouw, opbouw portefeuilles, nieuwbouwplannen. Een ander belangrijk onderwerp is het regionaal afstemmen van huurprijzen op het type product (PMC's), om onderlinge concurrentie te voorkomen.
9. Het is daarnaast van belang om in beeld te brengen wat de gemeenschappelijke kansen & bedreigingen en verschillen & overeenkomsten zijn. De woningcorporaties geven aan sterker te staan als ze hierover een regionale visie hebben en meer onderling afstemmen.
10. De woningcorporaties onderkennen ook het belang van voldoende middeldure huur in FoodValley, onder meer als middel om de doorstroming vanuit sociale huur te bevorderen. Ze bouwen zelf niet meer voor middeninkomens, maar deze doelgroep moet naar de toekomst toe wel bediend worden. Het verleiden van beleggers naar FoodValley kan hiervoor een oplossing zijn, hierin ligt een rol voor gemeenten/provincie. Tijdens het minisymposium op 9 maart kan dit ook verder worden besproken. De oplossing kan ook in de bestaande voorraad gezocht worden, aangezien corporaties deze doelgroep nog wel (deels) in hun huidige voorraad bedienen. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het vergroten van de niet-DAEB voorraad in combinatie met nieuwbouw sociale huur.

B2: Uitkomsten marktconsultatie marktpartijen 23 januari 2017

1. De huidige uitleglocaties in FoodValley zijn vrijwel allemaal sterk productie-gedreven (13 in 1 dozijn), er is niet echt één uitleglocatie die er kwalitatief gezien uit springt. De marktpartijen (ontwikkelaars) geven ook aan dat zij de afgelopen jaren niet een hoogwaardige woonkwaliteit hebben gerealiseerd. Blijkbaar vinden consumenten in FoodValley mainstream goed genoeg, ze kijken sterk naar prijs. Ook de aanwezigheid van voorzieningen op uitleglocaties is bepalend voor het succes.
2. Er zijn relatief weinig sterke binnenstedelijke projecten in FoodValley. De marktpartijen signaleren dat er in FoodValley ook relatief weinig grote binnenstedelijk vrijkomende locaties zijn. De centra zijn niet historisch en daarom veelal niet zo aantrekkelijk als bijvoorbeeld Utrecht. De marktpartijen vragen zich af wat stedelijk wonen in FoodValley inhoudt: wat wil de consument in deze regio?
3. Ze geven aan dat het realiseren van woningen op uitleglocaties makkelijker en goedkoper is dan op binnenstedelijke locaties. Als hier meer nadruk op komt te liggen, moet dat vanuit de overheid komen. De gemeenten mogen hierin meer ambitie tonen.
4. De marktpartijen signaleren dat gemeenten zich grotendeels op uitleglocaties focussen vanwege de financiële belangen (grondexploitatie) die ze daar hebben. De keerzijde is dat gemeenten tot dusver weinig hoge eisen stellen aan de kwaliteit.
5. Ook de marktpartijen signaleren een grotere vraag naar middeldure huurwoningen, ook naar huurwoningen aan de bovenkant van de gereguleerde huur (grofweg vanaf € 630). De Stichting Vastgoedmonitor heeft vorig jaar op de Provada de bestuurders in contact gebracht met beleggers, daar is voornamelijk geen vervolg op gegeven. De aanwezigen ondersteunen aanvullende acties vanuit de gemeenten. Des te meer omdat veel beleggers nu andere wensen en eisen hebben dan een paar jaar geleden. Zo investeren ze bijvoorbeeld ook in de bovenkant van de gereguleerde huur.
6. Mogelijk kan worden afgesproken dat er geen starters-koopwoningen meer op uitleglocaties worden gerealiseerd, omdat die prijs categorie ook volop in de bestaande voorraad aanwezig is. Ouderen die in een grondgebonden woning wonen, moeten verleid worden naar een kleinere woning, dit gaat niet vanzelf.
7. Belangrijk is dat er een uitvoeringsparagraaf aan het position paper gekoppeld wordt. Hierbij is de vraag welke acties daaraan gekoppeld worden: hoe kan worden voorkomen dat op dezelfde voet wordt doorgegaan? En hoe worden de wethouders grondzaken betrokken?
8. De toenemende bouwkosten en steeds strengere duurzaamheidseisen hebben een groot effect op de mogelijkheden die er zijn om meer kwaliteit te realiseren.
9. De marktpartijen vinden niet dat de woningproductie op uitleglocaties moet worden afgeremd om onaantrekkelijke bestaande wijken (bijvoorbeeld met bouwjaar tussen 1945 en 1975) te beschermen: troep is troep. Herstructurering moet geen doel op zich zijn, alleen als er sprake is van een probleem.
10. De ontwikkelaars hebben nu nog weinig gezamenlijk contact om nieuwbouw regionaal af te stemmen en het bijvoorbeeld te hebben over kwaliteit. Er wordt nu een start gemaakt bij de realisatie van 400 woningen ergens in FoodValley.

B3: Uitkomsten minisymposium Stichting Vastgoedmonitor 9 maart 2017

Tafel 1: uitleglocaties

1. Het is volstrekt logisch dat FoodValley goed is in uitleglocaties. Dat heeft te maken met de snelle groei en de weinig historisch gegroeide steden. Er is ook relatief minder inbreidingsruimte en inbreidingskwaliteit in de gemeenten.
2. Zorg voor positieve in plaats van negatieve framing dat de uitleglocaties in FoodValley kwalitatief gezien verbeterd moeten worden. Zie het dus niet als kritiek, maar benadruk kansen en ambities behorend bij uitleglocaties anno 2017.
3. Bereik onderling overeenstemming wat meer kwaliteit op uitleglocaties in FoodValley betekent. Anders heeft iedereen er een eigen visie op.
4. Ga met elkaar in gesprek over de onderliggende grondexploitatie van uitleglocaties. Maak inzichtelijk wat de financiële en maatschappelijk kosten en baten zijn van meer of minder focus op uitleglocaties.
5. Focus vooral meer nieuwe, extra dingen op uitleglocaties, in plaats van andere dingen. Denk bijvoorbeeld aan: particulier opdrachtgeverschap, bijzondere woonvormen, patio's, et cetera. Dan voeg je sowieso waarde toe en zorg je zelfs nog voor meer grondexploitatieopbrengsten.

Tafel 2: transformaties

1. Zorg ervoor dat transformatie positieve connotatie heeft en dat het geen doel op zich is. Transformaties vormen een kans voor een kwalitatieve impuls en spelen in op de behoefte van de wijken en buurten. Transformaties zijn een gezamenlijke opgave: de eigenaren zijn vaak leidend. Zorg dan ook voor voldoende participatie.
2. Leer van goede ervaringen elders in het land (bijvoorbeeld in Houten, Nieuwegein en Utrecht) en laat succesvolle transformaties en mooie initiatieven in FoodValley aan de buitenwereld zien. Deel kennis en ervaringen die hierbij zijn opgedaan.
3. Ontwikkel een regionale visie op transformatie. Breng niet alleen in beeld wat nu leeg staat, maar ook wat er de komende jaren leeg komt. Wat ga je wel of juist niet transformeren? Waar wil je transformatie stimuleren. Focus niet enkel op één pand, maar ontwikkel voor een gebiedsgerichte aanpak. Kies voor focusgebieden en maak bijvoorbeeld een openbare kansenkaart.
4. Zorg als gemeente voor een proactieve aanpak. Zet in op een goede samenwerking met corporaties en marktpartijen. Betrek in de interne organisatie personen die goede kennis hebben van marktpartijen. Bied voldoende duidelijkheid aan de markt. Zorg ervoor dat kansen in de markt opgepakt kunnen worden. Welke kaders geef je vooraf aan stakeholders mee? Wat doe je als gemeente om het proces te stroomlijnen? Hoe ga je om met een bestemmingsplanwijziging?
5. Zorg dat je als gemeente in je woonprogrammering voldoende ruimte hebt om mee te werken aan kansen. Durf ook keuzes te maken. Maak inzichtelijk hoe de individuele gemeenten ruimte voor goede initiatieven kunnen maken.

Tafel 3: huurmarkt

1. Breng de lokale en regionale vraag naar middeldure huurwoningen in beeld: waar ontstaan komende jaren tekorten en overschotten? Naar verwachting is de vraag in het huurprijssegment € 630 tot € 850 het grootst. Belangrijk is om de vraag naar dit segment niet te overschatten. Betrek bij het in beeld brengen van de vraag ook economische en sociale-demografische factoren als de renteontwikkeling, vergrijzing en veranderende woonvoorkeuren.
2. Focus niet alleen op aantallen middeldure huurwoningen, maar kijk onder meer ook naar: kansrijke doelgroepen, haalbare huurniveaus, aantrekkelijke woningtypen en sterke locaties. Ontwikkel een visie op de toekomst middeldure huur in FoodValley.
3. Maak inzichtelijk hoeveel scheefwoningers er in FoodValley zijn die ook in aanmerking komen voor middeldure huur. Ontwikkel daarnaast een strategie om doorstroming op gang te brengen. Focus hierbij bijvoorbeeld op senioren. Benader ze persoonlijk om de mogelijkheden om te verhuizen in beeld te brengen. Zorg voor bewustwording en ga van 'noodverhuizen' naar 'wensverhuizen'.
4. Maak de kansen in de bestaande voorraad inzichtelijk. Middeldure huur is een niche-product en vraagt om specifieke kennis. Bij woningcorporaties wordt middeldure huur niet zonder meer goed verhuurd, ook al kan er voldoende vraag zijn. Dit kan bijvoorbeeld komen door: verkeerde marketing, een onaantrekkelijk product of een minder sterke wijk. Maak ook inzichtelijk wat er de komende jaren met de middeldure huurwoningvoorraad in FoodValley gaat gebeuren: Welke woningen worden uitgepondd? Welke woningen worden afgetopt? Welke woningen worden toegevoegd?
5. Zorg voor een goede onderlinge regionale afstemming over vraag en (toekomstig) aanbod. Ga voor een regionale woontafel, werk hierbij samen met bijvoorbeeld woningcorporaties, institutionele en particuliere beleggers en makelaars.

Tafel 4: woonwensen

1. Begin bij woningbouwontwikkeling met de vraag waar de consument behoefte aan heeft, in plaats van te redeneren welke consument een bepaald woonproduct zou willen kopen. Het is daarom belangrijk om (toekomstige) bewoners goed te betrekken in planvorming. Dat kan rechtstreeks via bewonerstafels of enquêtes, of indirect via woonvoorkeuren- en leefstijlonderzoeken zoals Mosaic.
2. Zorg voor een goede onderbouwing van wensen en voorkeuren; waak voor verkeerde vooronderstellingen. Kleine huishoudens willen bijvoorbeeld niet zonder meer in een kleine woning wonen. Leefstijlen van huishoudens kunnen veel zeggen over de gewenste woonomgeving en voorzieningen.
3. Durf te kiezen voor een specifieke uitstraling van een nieuwbouwontwikkeling, zorg voor voldoende complementariteit ten opzichte van wat er nu in de regio wordt gebouwd.
4. Betrek ook de bestaande voorraad als bewoners worden ondervraagd. Ga na wat voor woning ze achterlaten en waarom ze willen verhuizen. Dit kan input opleveren om ervoor te zorgen dat ook bestaande buurten en wijken voldoende aantrekkelijk blijven.
5. Het is van groot belang dat overheden en marktpartijen goed samenwerken, uiteraard met behoud van ieders verantwoordelijkheid. Die samenwerking kan onder meer door het delen van kennis over woonvoorkeuren en ontwikkelingen op de lokale woningmarkten.