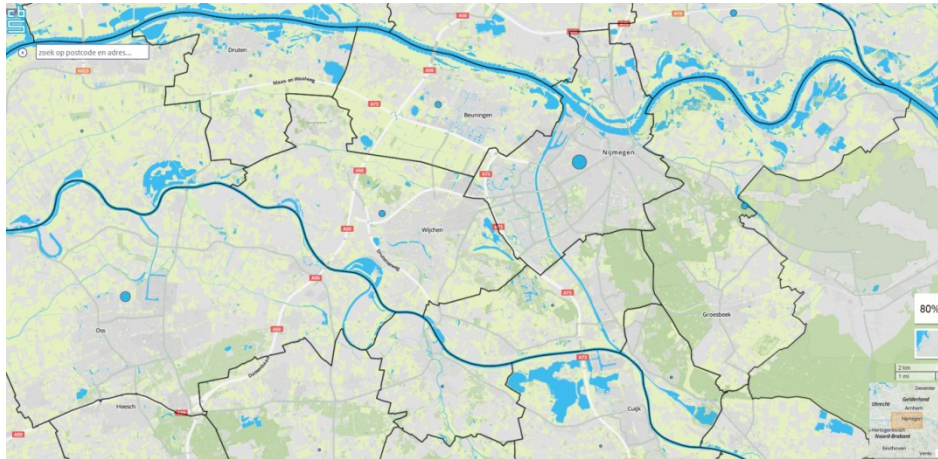


WOONAGENDA SUBREGIO NIJMEGEN EN OMSTREKEN 2017 – 2027

GEMEENTEN BERG EN DAL, BEUNINGEN, DRUTEN, HEUMEN, MOOK EN MIDDELAAR, NIJMEGEN, WIJCHEN.



SAMEN

In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Nijmegen aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. De agenda is opgesteld met betrokkenheid van de provincie Gelderland. De provincie is ook graag partner bij de uitvoering van de agenda. Samen met gemeenten en stakeholders gaan we de komende jaren voor het waarmaken van de in deze agenda genoemde ambities.

1. AANLEIDING NIEUWE WOONAGENDA

1.1. WAAROM WORDT DE BESTAANDE WOONAGENDA GEACTUALISEERD?

In 2014 zijn de Regionale en subregionale Woonagenda's 2013-2020 vastgesteld. In 2015 is de subregionale Woonagenda geactualiseerd in een Bestuurlijke verklaring. Hierin is afgesproken om de gemeentelijke woningbouwprogramma's in lijn te brengen met de bevolking- en woningbehoefteprognose door toepassing van het stoplichtmodel.

Met het uitkomen van de regionale woningmarktanalyse 2017 en de provinciale doorrekening van de Primos huishoudensprognoses 2016 zijn er nieuwe inzichten ontstaan over de ontwikkeling van de bevolking en de woningmarkt in de subregio.

De verdergaande huishoudensgroei, individualisering, ontgroening en vergrijzing leiden tot een andere woningbehoefte. Daarnaast zet de regio Arnhem-Nijmegen sterk in op grotere economische groei. "Een gemêleerde, groene regio die aantrekkelijk is om te wonen en voor de diverse bedrijven om zich te vestigen", staat daarbij centraal. Tegelijkertijd laten de prognoses zien dat op termijn de huishoudensontwikkeling overgaat in krimp, waarbij het tempo waarin dat gebeurt per gemeente en per scenario op basis van (economische) groei verschilt.

Als we er in de regio in slagen om de economische groei een boost te geven, plukken we daar samen de vruchten van en kan dat tot andere vraagpatronen op de woningmarkt leiden.

Daarmee staan we voor het dilemma van een korte termijn groei en een lange(re) termijn krimp. Dit vraagt om een andere kijk op de regionale ontwikkeling en de doorvertaling naar de subregio's en vice versa. Wat is de opgave voor wonen, beredeneerd vanuit de (sub)regionale ambities? Maar ook, wat is de opgave voor wonen, beredeneerd vanuit de lokale opgaven?

We hebben te maken met een bestaande woningvoorraad en er is (beperkt) ruimte voor nieuwbouw. Wanneer we de lokale en regionale opgaven en ambities daarmee confronteren, tot welke keuzes in het woning(ver)bouwprogramma leidt dat dan?

Omdat ook de onzekerheid over de lange termijnontwikkeling een plaats moet krijgen, is het tijd voor een nieuwe subregionale Woonagenda. Een agenda die is opgesteld vanuit een ander vertrekpunt dan het nieuwbouwprogramma en de aantallen, maar vanuit ambities en opgaven. Een agenda die om nieuwe spelregels, een andere tijdshorizon en verdergaande samenwerking vraagt. En een agenda waarin meer ruimte voor flexibiliteit, duurzaamheid en oog voor de bestaande voorraad is. Een agenda waarin ruimte wordt geboden aan de huidige versnellingsbehoefte, maar waarin ook verantwoordelijkheden worden genomen richting de onzekerheden van de toekomst. In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Nijmegen aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. De agenda is opgesteld met betrokkenheid van de provincie Gelderland. De provincie is ook graag partner bij de uitvoering van de agenda. Samen met gemeenten en stakeholders gaan we de komende jaren voor het waarmaken van de in deze agenda genoemde ambities.

1.2. VERHOUDING SUBREGIONALE WOONAGENDA TOT PROVINCIALE WOONBELEID, REGIONALE WOONAGENDA EN GEMEENTELIJK BELEID

Vanuit het provinciale doel 'goed wonen in Gelderland' wil de provincie bijdragen aan toekomstbestendige keuzes in de woningbouwprogrammering van gemeenten, die bijdragen aan het verminderen van disbalansen op de woningmarkt, nu en in de (nabije) toekomst. De provinciale koers wonen is recent door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Deze koers geeft richting aan de

gewenste samenwerking om tot een toekomstbestendige woonomgeving te komen. De opgaven kunnen per (sub)regio verschillen. Er bestaan ook gedeelde opgaven, de provincie vertaalt deze in drie thema's:

1. nadruk op bestaande woningen
2. duurzaamheid en zorgvuldig omgaan met de ruimte
3. vraaggericht en flexibel bouwen

Ook in deze subregio zijn dit herkenbare thema's die (extra) aandacht verkrijgen. Dit is onder anderen doorvertaald naar kwaliteitscriteria waar (nieuw)bouwprojecten aan dienen te voldoen (zie hoofdstuk 2). Een regionale strategische woonagenda staat stil bij de woonopgaven voor de regio. Die opgaven worden mede op basis van raakvlakken met andere domeinen vormgegeven. Hoe kun je bijvoorbeeld als regio ruimte bieden aan innovatie en economische groei? Wat vraagt dat van het wonen? De regionale strategische woonagenda verbindt de subregionale woonagenda's met elkaar.

Hierin staat centraal wat ons kenmerkt als regio en hoe dat effect heeft op het wonen. Naast de strategische uitdagingen die betrekking hebben op de gehele regio zijn binnen de regio Arnhem Nijmegen drie verschillende woningmarkten herkenbaar met eigen opgaven. Daarom worden er drie verschillende subregionale woonagenda's vastgesteld (ook één voor Arnhem e.o. en één voor de Liemers. Die laatste is reeds vastgesteld). De verschillen tussen de gemeenten in onze eigen subregio zijn groot, ook op het gebied van wonen. Elke gemeente heeft een eigen woonagenda of woonvisie vastgesteld of in afronding. In al deze visies is opgenomen welke lokale thema's er spelen en wat als kwaliteit wordt gezien. Veel thema's spelen binnen de gehele regio, maar het belang en de prioriteit die aan bepaalde thema's wordt gegeven kan per gemeente verschillen. Deze verschillen werken ook door in de woningbouwprogramma's en de keuzes die daarin worden gemaakt. De gemeentelijke woonagenda's en –visies zijn vertaald in de subregionale woonagenda. Waarbij naast de prioritering op basis van lokale kwaliteit, ruimte is voor afweging op basis van regionale kwaliteit.

Woningmarktregio

De regio Arnhem-Nijmegen is in diverse domeinen als regio te duiden. Zo vormen de gemeenten samen een woningmarktregio die bij de sociale huurmarkt van groot belang is. Alle woningcorporaties die deze woningmarktregio als kernwerkgebied hebben, mogen actief zijn in alle gemeenten binnen dit gebied. Buiten dit gebied geldt een uitbreidings-verbod. Het gezamenlijk woningverdeelsysteem entree.nu verdeelt de 90.000 sociale huurwoningen in de regio en is gebaseerd op de regionale huisvestingsverordening. De ontwikkelingen en de opgaven in de sociale huurmarkt zijn voor de regio Arnhem-Nijmegen daarmee grotendeels in kaart te brengen.

1.3. LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt de subregio Nijmegen en omstreken kort beschreven. Wat is de kracht, wat zijn zwaktes en wat zijn de ambities van de subregio? Welke rol speelt wonen en welke thema's spelen daarbinnen?

Hoofdstuk 3 zoomt in op de vertaling van opgaven en ambities naar kwaliteitseisen en legt de spelregels vast over hoe we de komende jaren willen omgaan met wonen in de subregio. En hoe we daarmee bijdragen aan wonen in de regio.

Ten slotte beschrijven we in hoofdstuk 4 hoe we de uitvoering van deze Agenda op willen pakken. Het is een opmaat naar een uitvoeringsagenda.

2. Kracht, opgaven en ambities

2.1. WAT KENMERKT DE SUBREGIO NIJMEGEN EN OMSTREKEN?

De subregio kenmerkt zich door de centrale ligging van de stad Nijmegen met daarom heen verschillende kernen die variëren in woonmilieu en beleving. Er is sprake van een grote diversiteit, zowel in landschappen als in bedrijvigheid en opbouw van de bevolking. Er zijn veel kennis- en onderwijsinstellingen en innovatieve ondernemingen gevestigd. De bevolking is relatief hoogopgeleid en er zijn naar verhouding weinig banen voor laagopgeleiden. De sectoren zorg en zakelijke dienstverlening zijn sterk vertegenwoordigd, wat afhankelijk van de economische en maatschappelijke ontwikkelingen zowel een risico als een kans kan zijn.

Naast de 'hybride motoren' (de steden Arnhem en Nijmegen en de dynamiek met het ommeland) is de kracht van de regio ook 'het hybride landschap'. Stad-ommand zijn geen tegenpolen, maar vormen een stad-land continuüm. "Zo zijn er wel 150 nieuwe categorieën uit het stad land continuüm te herleiden: stadsrandzones, overgangsgebieden, tussenland, volkstuincomplexen, rommelzones etc. Het zijn misschien maar kleine gebieden, maar samen vormen ze wel 28% van de regio" (*Spot On, het landschap als vestigingsvoorwaarde (Vereniging Deltametropool, september 2017)*).

Deze grote diversiteit in de regio, die zich niet laat vatten in stad en ommeland, geeft de subregio veel potentie, maar blijft door de "*vastomlijnde ideeën over het begrip stad en land*" onbenut. Een kwaliteitsslag in deze veel voorkomende gebieden draagt sterk bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor inwoners en bedrijven, zo adviseert de verenging Deltrametropool. Dit wordt nog eens ondersteund door de

Uitnodigingsagenda MIRT 2015 en het Bestuursakkoord Investeringsagenda stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen (zie kader).

De gemeenten proberen gezamenlijk de kracht van de subregio te versterken door verbeteringen te realiseren op de gebieden wonen en leefbaarheid, duurzaamheid, zorg en welzijn en werk, innovatie en onderwijs. De diversiteit aan steden, dorpen, landschappen en bedrijvigheid moet behouden en/of versterkt worden om de regio aantrekkelijk te houden voor (nieuwe) inwoners, bedrijven en instellingen. De diversiteit aan woonmilieus is een van de sterke punten die moet worden behouden en verder uitgebouwd.

"Het stedelijk netwerk functioneert als één stedelijke agglomeratie (ook wel 'daily urban system' genoemd). De verwevenheid van wonen, werken, alsook recreëren is één van de belangrijkste troeven van het stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen. In deze stedelijke agglomeratie zijn er veel gevarieerde woonmilieus te vinden (van grootstedelijk tot suburbaan), binnen een aantrekkelijke omgeving met volop mogelijkheden voor recreatie,...".

Uit: Uitnodigingsagenda MIRT 2015, basis voor Bestuursakkoord Investeringsagenda stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen

2.2. WONEN ALS KRACHT VAN DE SUBREGIO NIJMEGEN

Het wonen is een van de sterke punten van de subregio. De Subregio Nijmegen e.o. vormt één samenhangende woningmarkt en bestaat uit meerdere onderdelen. Deze onderdelen zijn onderling verbonden, aanvullend, en werken optimaal samen. Het is een duurzaam systeem, of zoals eerder benoemt: een sterk stad-land continuüm. Het hybride landschap biedt een breed palet aan woonmilieus dat aansluit bij de meeste woonbehoeften. In de woningmarkt gaat het om woonmilieus met aanvullende kwaliteiten: de kracht van de steden en het fraaie en diverse landschap. In de overgang van groeidenken naar duurzame kwaliteit is deze diversiteit een belangrijke kwaliteit.

Hoe werkt de woningmarkt in onze regio?

Op het terrein van het wonen is er sprake van een 'open regio' met veel relaties met andere regio's. Nijmegen is de belangrijkste motor in de regio en trekt als universiteitsstad veel studenten uit de wijde omgeving en daarbuiten. De instroom van jonge huishoudens is de brandstof die de dynamiek in de regionale woningmarkt voedt. Er stroomt meer naar binnen dan naar buiten. De

woningvoorraad van de stad biedt ook ruimte aan de instroom van studenten. Deze instroom vraagt om onzelfstandige wooneenheden, van waaruit studenten weer een vervolgstap kunnen maken in hun wooncarrière. De woningvoorraad bestaat voor een relatief groot deel uit huurwoningen van corporaties en van particulieren. De dynamiek in deze woningmarktsegmenten is hoog, met relatief veel verhuizingen.

Ook binnen de regio trekken jongere 1&2 persoonshuishoudens naar Nijmegen, om daar een opleiding te volgen. Soms is hun verhuismotief woninggerelateerd: In de steden zijn doorgaans meer betaalbare woningen voor starters te vinden. De stroom van jongeren naar de stad is in omvang de grootste beweging binnen de regio. Daarnaast is er veel doorstroming. Vaak willen huishoudens die voor hun opleiding in de regio zijn komen wonen er graag blijven. Zij willen en kunnen binnen de regio hun (woon)carrière voortzetten. Een aanzienlijk deel van hen blijft in de stad wonen, maar ook de omliggende woonkernen zijn populair als vestigingsplaats. Een opvallend positief kenmerk is de aanwezigheid van zowel kleinstedelijke, dorpse als landelijke kernen op zeer korte afstand van de grote stedelijke kern Nijmegen.

Hoe ontwikkelt de bevolking zich?

De nieuwste Primos-prognoses leveren de volgende conclusies op:

- De totale bevolking in de regio groeit. Dit komt vooral door Nijmegen. De bevolking kent een afnemende groei na 2020 waarbij het omslagpunt in de regio rond 2035 ligt. Veel gemeenten hebben of krijgen op langere termijn te maken met een krimpende bevolking.;
- Het aantal huishoudens groeit met ca 8% tot 2025, daarna wordt er een sterk afnemende groei van het huishoudens in de regio voorspeld;
- Er is vooral groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Op de korte termijn is er groei in alle leeftijdsgroepen, behalve in de groep 45-64 jarigen;
- De groep alleenstaande 75+ die de woningmarkt verlaat en een woning achterlaat, wordt groter en laat ook steeds vaker een koopwoning achter.

2.3. BEDREIGINGEN/OPGAVEN

Niet alleen onze bevolking veroudert, dit geldt ook voor de woningvoorraad waarvan het grootste gedeelte vanaf de jaren zestig is gebouwd. Kwalitatieve analyses, zoals de meest recente regionale woningmarktanalyse (Companen d.d. 10 januari 2017) wijzen uit dat er behoefte blijft aan sociale huurwoningen, terwijl er tegelijkertijd een overschot in dit segment wordt voorspeld. Hier is sprake van een kwalitatieve mismatch. Bepaalde delen van de voorraad, zoals portiekwoningen zonder lift, voldoen minder aan de vraag, terwijl er een tekort dreigt aan specifieke woningen zoals levensloopbestendige huurwoningen, beschut wonen, energieneutrale woningen e.d. Middeldure en dure huurwoningen zijn ondervertegenwoordigd in de meeste gemeenten, waardoor veel woningzoekenden in het bekende gat tussen sociale huur en koop terechtkomen.

Mismatch aanbod

De woonwensen van verhuisgeneigde huishoudens in de subregio laten een wens naar eengezinswoningen zien, terwijl de algemene opvatting is dat door huishoudingsverdunding (mede door toename van het aantal ouderen en aantal alleenstaanden) een groeiende vraag naar meergezinswoningen ontstaat. Dit heeft echter te maken met een kwalitatieve mismatch. Ouderen laten vaker een eengezinswoning achter en zijn op zoek naar een geschikte levensloopbestendige woning, doorgaans een meergezinswoning in de nabijheid van voorzieningen. Tegelijkertijd weten we dat deze doelgroep ook 'honkvast' is en soms met moeite daadwerkelijk deze verhuisstap maakt. Het Planbureau voor de Leefomgeving wees al in 2013 op het risico rondom vraaguitval door de uitstroom van ouderen vanaf 2030. Door een groot aanbod aan (ruime) gezinswoningen uit de bouwperiode 1970-1980, kunnen jonge huishoudens snel doorstromen op de woningmarkt en kan een overschot ontstaan in segmenten waarin deze huishoudens hun wooncarrière traditioneel beginnen. Bijvoorbeeld kleine appartementen (Companen, 2015). *'Op dit moment komen er als*

gevolg van de uitstroom van oudere huishoudens jaarlijks circa 30.000 koopwoningen vrij. In 2030 zal het aantal door uitstroom van ouderen vrijkomende koopwoningen stijgen naar ongeveer 50.000. Ter vergelijking: dat is ongeveer evenveel als de totale jaarlijkse nieuwbouwproductie aan koopwoningen van vóór de kredietcrisis', aldus het PBL.

Veroudering woningen

Verder verouderd de woningvoorraad en zijn onderhoud en aanpassing nodig. De vraag is of de eigenaren van oudere woningen voldoende middelen hebben om hun woning kwalitatief te verbeteren of aan te passen en daarmee de concurrentie met nieuwbouwwoningen aankunnen. Dat vraagstuk wijst wederom in het belang van een goede afweging tussen nieuwbouw en (de stimulering) van renovatie en herontwikkeling.

Analyse van de bestaande woningvoorraad

In 2015 heeft Companen een analyse gemaakt van de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad van de (stadsregio) Arnhem-Nijmegen. Op basis van zeven indicatoren zijn alle wijken in beeld gebracht. In het algemeen kan daarover gezegd worden: *Gelet op de score van woongebieden op de zeven indicatoren, zijn in de steden vooral wijken met veel kleine gezinswoningen en kleine appartementen in de sociale huur nabij het centrum of juist ver van het centrum af, kwetsbaar. In Arnhem zijn dit vooral de wederopbouw wijken. In Nijmegen zijn het de wijken met doorzonwoningen verder van het centrum. De wijken nabij het centrum profiteren in Nijmegen van de woningvraag van studenten. Kijken we naar de grotere kernen buiten de steden dan zijn vooral vergrijsde wijken met relatief veel appartementen (huur en koop) uit de bouwperiode '65-'75 kwetsbaar en wijken met goedkope rijwoningen (huur en koop) uit de periode 1970-1990. In de kleine kernen dichtbij de steden springen er geen specifieke segmenten uit. Dorpen op afstand van de steden die hun grootste groei hebben doorgemaakt na 1965 met relatief veel huurwoningen, zijn kwetsbaar.*

Toevoeging van woningen in gewenste woonmilieus

Er bestaan verschillende woonmilieus in onze subregio, maar dit geldt meer voor de ligging (stedelijk, dorps, landelijk) dan voor de woningen in die woonmilieus. Nu blijken veel voorkomende woonmilieus als Stedelijk naoorlogs en Centrum-dorps onverkort populair bij veel woningzoekenden. Het is daarnaast ook gewenst dat in de regio weinig voorkomende woonmilieus en woonvormen ontwikkeld en aangeboden worden, zodat woningzoekenden meer keuze krijgen. Volgens de Woningmarktverkenning Subregio Nijmegen e.o. 2016 is er in de landelijke gemeenten een tekort aan het woonmilieu Landelijk wonen met kenmerken zoals een lage(re) dichtheid, gesitueerd aan groen en/of water. Een landelijke uitstraling is echter niet voorbehouden aan het landelijke gebied. Ook in Nijmegen blijkt er behoefte te zijn aan de woonmilieus groen stedelijk en landelijk wonen.

Sturing op woningmarkt nieuwe stijl

Tot op heden beoordelen de gemeenten in de subregio Nijmegen e.o. met het stoplichtmodel in hoeverre de woningbouwprogrammering aansluit bij de huidige en verwachte woningvraag. Deze systematiek heeft haar waarde bewezen, omdat meer dan voorheen gestuurd is op de kwalitatieve vraag en het voorrang geven aan projecten die goed scoren op verschillende kwaliteitsaspecten. De sturing op kwaliteit willen we voortzetten en verbeteren naar een sturing nieuwe stijl, waarin rekening gehouden wordt met het voortschrijdend inzicht over het stoplichtmodel: *"Het model beschouwt de bestaande voorraad als een gegeven en houdt daarmee geen rekening met in de toekomst noodzakelijke herstructureringen of te verwachten toekomstige verschuivingen op de woningmarkt"*, aldus Companen in hun analyse naar de toekomstwaarde van de bestaande woningvoorraad in relatie tot het stoplichtmodel.

Willen we als subregio meer aandacht geven aan de kwaliteit van de bestaande voorraad, dan zal er meer aandacht moeten komen voor de bebouwde omgeving en wat die vraagt aan ingrijpen om de kwaliteit te waarborgen of verbeteren.

Conclusies: de opgaven samengevat

- Wonen is een belangrijke positieve factor voor het vestigingsklimaat in onze regio: een woonagenda is nodig!
- Diversiteit in woonmilieus is een belangrijke kwaliteit;
- Een kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad is nodig: mismatch, veroudering voorraad, verduurzaming;
- Nieuwbouw moet aanvullend zijn op de bestaande woningvoorraad;
- Er is een korte-termijnvraagoverschot, maar het beeld op de (middel)lange termijn is diffuser en onzeker;
- Een duurzame en flexibele voorraad is nodig om mee te bewegen met veranderingen;
- Verschillen tussen gemeenten kunnen zich vertalen in verschillende prioriteiten;
- Sturing nieuwe stijl moet meer gericht zijn op:
 - kwaliteit (nieuwbouw, bestaande voorraad)
 - toekomstbestendigheid (duurzaamheid, levensloopbestendigheid)
 - flexibiliteit (versnellen c.q. vertragen wanneer nodig, plannen bijstellen op basis van kwaliteitscriteria, werken met voorzienbaarheid bij planontwikkeling)

2.4. UITGANGSPUNT EN AMBITIES

Op basis van bovenstaande analyse van de opgaven kunnen we onze gezamenlijke uitgangspunten en ambities als volgt samenvatten.

Uitgangspunt

Centraal staat goed wonen en leven voor alle huidige en toekomstige inwoners van onze gemeenten. De woningvoorraad en woonomgeving moet kunnen voldoen aan de (veranderende) woonbehoeften van de inwoners met voldoende aanwezige of bereikbare voorzieningen in de buurt.

Ambities

Ambitie 1: Beschikbaar en betaalbaar: snel én verantwoord inspelen op behoefte

We hebben de ambitie om in onze subregio snel maar verantwoord gehoor te geven aan de actuele woningvraag. Dus mét oog voor de bestaande woningvoorraad, beschikbaarheid en betaalbaarheid voor de verschillende doelgroepen, duurzaamheidsdoelstellingen en flexibele mogelijkheden en door een passende woningmarktsturing nieuwe stijl. Een aantal kernwoorden hierbij:

- Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de verschillende doelgroepen
- Focus op bestaande voorraad, transformatie cruciaal
- Kwaliteit als vertrekpunt
- Flexibeler plannen en programmeren: snel, flexibel én met verantwoordelijkheid voor gemeenten om tijdig bij te sturen, indien behoefteontwikkeling en marktomstandigheden veranderen.
- Vinger aan de pols: gezamenlijk onderzoeken en monitoren.

Ambitie 2: Diversiteit versterken

We voegen woningen toe waar aantoonbaar behoefte aan is, mét kwaliteit. Om te voorkomen dat we daardoor alleen 'meer van hetzelfde' krijgen, willen we ook kansen benutten om nieuwe woonmilieus en woonvormen te ontwikkelen, zodat de subregio een breed aanbod aan kwaliteit kan blijven aanbieden aan huidige en nieuwe inwoners. Daar hoort ook een flexibele woningvoorraad bij, die duurzaam kan meebewegen met de veranderende omstandigheden. Maar zeker ook een breder scala aan vernieuwende woonvormen en woonmilieus (stedelijk én landelijk, zie ook de opgave uit SpotOn en het Bestuursakkoord Investeringsagenda stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen). Denkbaar is:

- Verkenning tijdelijke woonvormen of andere oplossingen voor het vraagstuk van korte termijn vraag en lange termijn vraaguitval sociale huur
- Verkenning nieuwe tussenvormen tussen verpleeghuis en zelfstandig thuis ('verzorgingshuis 2.0')
- Verkenning potentie nieuwe woonmilieus in stad, omgeving én hybride landschappen (zie bijvoorbeeld pilot in het kader van SpotOn)
- Unusual suspects: we zoeken structurele samenwerking en verbinding met stakeholders, óók met de minder voor de hand liggende samenwerkingspartners.
- Naast deze verkenningen maken we in de op te stellen uitvoeringsagenda concreet wat gemeentententen met ondersteuning van de provincie al op de korte en middellange termijn gaan doen om de maatschappelijke opgaven op te lossen. We betrekken een aantal samenwerkingspartners bij (het opstellen van) deze uitvoeringsagenda.

Ambitie 3: Op en top duurzaam en flexibel!

De woningvoorraad kan alleen blijven voldoen aan de veranderende woonbehoeften als ze duurzamer en flexibeler wordt. Vanwege de omvang ervan moet de meeste aandacht uitgaan naar de kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad. Zowel op het gebied van duurzaamheid (energiebesparing, alternatieve energieopwekking, klimaatadaptie) als op het gebied van aanpassingsmogelijkheden voor veranderende doelgroepen. Vanzelfsprekend kan nieuwbouw hier ook aanvullend een rol spelen. We (ver)bouwen woningen en wijken met het oog op de toekomst. We bouwen geen woningen die op termijn de opgave voor bijvoorbeeld levensloopbestendigheid en duurzaamheid vergroten.

Als er een tekort is aan bepaalde soorten woningen of er een scheve verhouding bestaat tussen vraag en aanbod moet de woningvoorraad worden aangevuld door transformatie of nieuwbouw. Nieuwbouw is dus een aanvulling op de bestaande woningvoorraad en mag er niet mee gaan concurreren. Dit om te voorkomen dat de zwakkere delen van de bestaande woningvoorraad verloederen.

3. Woonafspraken in subregio Nijmegen e.o.

In het vorige hoofdstuk hebben we op basis van de opgaven die we nu kennen, de ontwikkelingen die we nu zien en voorzichtig kunnen 'voorspellen' en de kwaliteiten waar we reeds over beschikken onze ambities beschreven. Deze ambities sluiten aan bij die van de Provincie, maar vraagt om een doorvertaling in concrete afspraken die past bij de subregionale en lokale omstandigheden.

3.1. WAAROM AFSPRAKEN?

De afspraken die we gezamenlijk maken, gelden voor alle gemeenten uit de subregio. Ze hebben nadrukkelijk tot doel om:

- De relevante informatie met elkaar te delen (plannen, kwaliteiten, doelstellingen, knelpunten);
- Elkaar te inspireren;
- Dezelfde taal te spreken, én;
- Om de gezamenlijke ambities waar te maken.

Daarover willen we het gesprek met elkaar aan gaan en gaande houden: samen werken aan het juiste woon- en leefklimaat, op basis van gedeelde informatie en diverse inzichten. En waarom? Zodat we ook in de toekomst een sterke (sub)regio houden en er samen voor zorgen dat de juiste woningen op de juiste plek worden gerealiseerd.

Verder dragen de afspraken bij aan een gezamenlijk kader voor een succesvolle ladderonderbouw van individuele bestemmingsplannen om (onder meer) woningbouw mogelijk te maken. We spreken gezamenlijk af dat elke gemeenten bij de planonderbouw van woningbouwinitiatieven gebruik maakt van een aantal van dezelfde uitgangspunten (zie pagina 13).

3.2. WELKE THEMA'S?

De thema's die uit de analyse en ambities voor de subregio naar voren komen, zijn:

1. De bestaande woningvoorraad
2. Duurzaam en flexibel
3. Diverse woonmilieus
4. 'Verantwoord versnellen': programmering en afstemming

3.3. DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD

De huidige woningvoorraad vormt de grootste uitdaging. De woningvoorraad is aan het verouderen en de grote voorraad aan eengezinswoningen begint steeds meer uit de pas te lopen met de vergrijzende bevolking. Er lopen wel de nodige projecten en regelingen om de woningvoorraad kwalitatief te verbeteren, maar gezien het zeer grote aantal woningen kan hiermee maar een beperkt deel van de voorraad aangepakt worden. Deze problematiek speelt vooral in de particuliere koopsector. Een goede oplossing is nog niet voorhanden.

De opgaven in de bestaande voorraad liggen op de volgende terreinen:

- Transformatie, renovatie, sloop/nieuwbouw (met name in de sociale huursector);
- Op termijn risico op vraaguitval in slechtere delen van de particuliere voorraad;
- Verduurzaming en aanpassing ten behoeve van langer zelfstandig thuis blijven wonen van mensen met een beperking (zie § 3.4), met name focus op de particuliere sector.

Afspraak bestaande woningvoorraad

- *We spreken af dat we in samenwerking aandacht schenken aan projecten in een kwetsbare of matig kwetsbare wijk, zoals omschreven in één van de scenario's uit het onderzoek van Companen naar de toekomstwaarde van de woningvoorraad uit 2015. Een ingreep in één van deze wijken heeft een regionale meerwaarde. Dit vraagstuk vraagt ook om aandacht van de afzonderlijke gemeenten zélf: het aanpakken van de slechte plekken in de bestaande voorraad.*
- *We spreken af dat in subregionaal verband en met ondersteuning van de provincie een analyse plaatsvindt van de problematiek in de bestaande woningvoorraad en aangedragen oplossingen uit andere studies. Zodat we tot een*

3.4. DUURZAAM EN FLEXIBEL

Duurzaam: energieneutraliteit, alternatieve opwekking

Duurzaamheid is een must, een maatschappelijke opgave ook in de regio. Ambities zijn vaak al geformuleerd en gemeenten en partijen sorteren voor op grootschaliger ingrepen in de bebouwde omgeving. In het kader van deze subregionale agenda is het goed om de relevante uitgangspunten en voornemens kort aan te stippen.

Energieneutrale woonomgeving in 2050

Alle gemeenten in de subregio hebben zich gecommitteerd aan de landelijke doelstellingen op het gebied van duurzaamheid. Zij streven naar een energieneutrale gebouwde omgeving in 2050, gasloos wonen, een afvalloze samenleving in 2050 en een klimaatbestendige leefomgeving (Deltaprogramma Klimaatadaptatie). Voorts geldt op landelijk niveau als 'tussenstap' naar een energieneutrale woonomgeving dat alle nieuwe gebouwen in 2020 'Bijna EnergieNeutraal' (BENG) moeten zijn. De woningcorporaties hebben zich voor de korte termijn ten doel gesteld dat hun woningvoorraad gemiddeld energielabel B heeft in 2021. Dat vraagt om een versnelling van de investeringen in zonnepanelen, woningisolatie en warmtenetaansluitingen. Op de lange termijn, uiterlijk 2050, zorgen corporaties ervoor dat hun woningen CO₂-neutraal zijn. Daarvoor moet iedere corporatie in 2018 over een vastgesteld plan beschikken (zie de Woonagenda 2017-2021 van Aedes). De corporaties hebben regionaal een "huurtafel" opgericht.

Het Gelders Energie akkoord

Het Gelders Energieakkoord is door 200 partijen ondertekend, waaronder bijna alle gemeenten in Gelderland. Het Gelders Energieakkoord wil een belangrijke bijdrage leveren aan een breder klimaatbeleid, dat ook gaat over aanpassing aan een veranderend klimaat en de uitstoot van bijvoorbeeld methaan en lachgas. Aan 17 thema tafels wordt besproken op welke manier projecten kunnen worden opgestart en partijen kunnen samenwerken om in 2050 klimaatneutraal te zijn in Gelderland. Zo is er een thematafel over o.a. "gasloos wonen", "energiebesparing bij bewoners" en "energiebesparing bij VVE's". Dat loopt, en daar sluiten wij bij aan.



Regionale routekaart

In regionaal verband (Regio Arnhem Nijmegen) wordt gewerkt aan een nieuwe regionale routekaart energietransitie. Hierin worden afspraken gemaakt over regionale ambities, de strategische thema's en uitvoeringsprojecten voor de komende jaren. De routekaart en agenda moeten begin 2018 gereed zijn. Naar alle waarschijnlijkheid wordt hierin het warmtevraagstuk één van de pijlers: hoe gaan we op regionaal niveau aardgas uitfaseren en vervangen door duurzame bronnen (warmtenetten, geothermie)?

Afspraken duurzaam energieneutraliteit, alternatieve opwekking

- We spreken af dat vanaf nu alle nieuwbouwwoningen in nieuwe woningbouwprojecten gasloos worden ontwikkeld;
- We hanteren de regionale Routekaart als basis voor onze lokale inspanningen en afspraken (lokaal werken we aan de uitvoering);
- We gaan op subregionaal niveau het gesprek aan met de corporaties, en verkennen de meerwaarde van prestatieafspraken op dat niveau. Daarbij betrekken we de in 2018 vast te stellen plannen van corporaties voor een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050. Op lokaal niveau is duurzaamheid in ieder geval een prominent thema in de prestatieafspraken met de lokaal werkzame corporaties;
- Qua inhoud en kennisdelen: sluiten we aan bij de GEA-tafels en de "groene tafel"(regionaal);
- Vorming van 'coalitions of the willing' op subregionaal niveau met betrokken partijen, bedrijven, experts en particulieren over deelthema's die willen experimenteren met nieuwe technologieën en ontwikkelingen.

Duurzaam: inspelen op vergrijzing en ontwikkelingen wonen-zorg

Op het gebied van vergrijzing en wonen en zorg zien we de volgende ontwikkelingen en trends:

- Wijzigingen in wetgeving (Wlz, Wmo) waardoor mensen steeds langer zelfstandig moeten blijven wonen;
- Ouderen blijven langer zelfstandig wonen;
- Andere woningvraag door vergrijzing;
- Goedkope woningen nodig voor bijzondere doelgroepen;
- Gewijzigde taak op het gebied van Beschermd Wonen;
- Extramuralisering: uitstroom van bijzondere (zorg) doelgroepen (maatschappelijke opvang, GGZ, jeugd en beschermd wonen).

Alle gemeenten krijgen in meer of mindere mate met deze trends te maken. De vraag is hoe de afzonderlijke gemeenten hiermee om gaan en wat voor gevolg het heeft voor de (sub) regio. Om een goed beeld te krijgen is de eerste stap om te kijken wat de vraag en aanbod per gemeente is op het gebied van wonen en zorg. Sluiten vraag en aanbod op elkaar aan, als we kijken naar de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte?

Daarnaast is het goed om af te stemmen welke wonen & zorginitiatieven (transformatie, herstructurering en nieuwbouw) er zijn bij de verschillende gemeenten in de subregio. Dreigt er niet een mismatch tussen vraag en aanbod op bepaalde gebieden? (zo worden er bijvoorbeeld de laatste tijd veel woningbouwinitiatieven ondernomen op gebied van woonvormen voor mensen met dementie.) Het is zaak dat gemeenten elkaar kritisch bevragen over de doelgroepen waarvoor ge- c.q. verbouwd wordt bij de bespreking van de woningbouwplannen. Daarnaast zien we een toenemende zorg over mensen die als gevolg van de systeemontwikkelingen tussen wal en schip dreigen te vallen (te 'licht' voor intramuraal, te kwetsbaar voor zelfstandig wonen, zie ook toename 'verwarde personen'). Partijen zijn bezig met nieuwe woonvormen om hierin te voorzien. Ook dit heeft een bovengemeentelijke component.

Afspraken duurzaam vergrijzing, wonen-zorg

- *We zorgen voor voldoende levensloopgeschikte woningen in de stad, wijk en dorp. Daartoe brengen we op basis van bestaande bronnen vraag en aanbod op korte en langere termijn in beeld;*
- *We faciliteren langer zelfstandig thuis blijven wonen van ouderen;*
- *Onderzoek en analyse: vraag en aanbod in beeld (op basis van monitor provincie): regionaal 2018 gereed in 2019*
- *We brengen in beeld welke mensen 'tussen wal en schip vallen' (te licht voor intramuraal, maar te zwaar om zelfstandig thuis te wonen) en verkennen oplossingen samen met betrokken partijen.*
- *We agenderen de volgende thema's voor gesprekken met betrokken partijen:*
 - *afstemming uitstroom Beschermd Wonen*
 - *verkenning behoefte/mogelijkheden en realiseren nieuwe tussenvormen*
 - *vitale senioren en de nieuwe woonwensen*

Flexibiliteit

Het thema flexibiliteit heeft verschillende aspecten:

- Woningniveau: woningen met een kortere exploitatietermijn, ofwel tijdelijke woningen. Enerzijds is de financiële haalbaarheid van deze tijdelijke woningen in de praktijk vaak nog lastig. Anderzijds lijken deze woningen wel van belang gezien de afvlakkende woningmarkt en de verwachting omtrent de veranderende kwalitatieve woningbehoefte op korte en lange termijn (bijvoorbeeld in de sociale huur: nu nog lange wachttijden en lage slaagkansen, op termijn mogelijk afnemende vraag). Ook kan het een rol spelen bij het voorzien in de behoefte onder arbeidsmigranten (economische component);
- Woningniveau: woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, ongeacht leeftijd en mate van fysieke beperking (levensloopbestendigheid);

- Programmering: het is van belang flexibele ruimte te houden in de voorziene programmeringsruimte teneinde ‘verantwoord te groeien’, in te kunnen spelen op initiatieven en toekomstige opgaven die we nu nog niet kunnen voorzien en om bij te kunnen sturen indien prognoses in de toekomst naar beneden lijken te gaan. Van belang hierbij is om bij nieuwe initiatieven afspraken te maken over de termijn waarbinnen het project gerealiseerd moet zijn (creëren voorzienbaarheid, zie pagina 15, derde bullit blauwe kader).

Afspraken flexibiliteit

- *We delen kennis en ervaring met betrekking tot flexibele/tijdelijke woonvormen met elkaar (inclusief stakeholders als de corporatiesector en uitzendbureaus);*
- *We hanteren de richtlijn op pagina 13 als afspraak over kwalitatieve uitgangspunten op basis waarvan we 2 x per jaar de ruimte voor kansen voor nieuwe initiatieven en opgaven met elkaar bespreken.*

3.5. DIVERSE WOONMILIEUS

Één van onze ambities is meer diverse woonmilieus. We voegen niet alleen meer van hetzelfde toe (daar waar nodig doen we dat, naar behoefte, mét kwaliteit), maar we werken samen in de zoektocht naar vernieuwende woonvormen en woonmilieus. Het gaat hier om een breed palet van woonvormen en -milieus, bijvoorbeeld (er zijn nog meer vormen denkbaar):

- Tiny houses, kleiner en goedkoper wonen, vanuit idealisme of noodzaak. In sommige gevallen geheel zelfvoorzienend;
- Particulier opdrachtgeverschap, zelf bouwen;
- Collectief particulier opdrachtgeverschap, zelfbouwen met een groep. Van gezamenlijk bouwen tot gezamenlijk wonen (denk aan meergeneratiewoningen);
- Wooncoöperatie, een organisatievorm voor wonen waarbij het zeggenschap beheer of eigendom bij het collectief ligt. Mede opdrachtgeverschap, ontwikkelaars die voor en met bewoners ontwikkelen en bouwen;
- Tijdelijk woonvormen (zie hiervoor);
- Nieuwe woonmilieus in het kader van de verbinding met economie en bereikbaarheid (Investeringsagenda);
- Nieuwe vormen tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in (ook: mengen met andere vormen van wonen, intramuraal en extramuraal, zie wonen-zorg);
- Flexibele woningen: bijvoorbeeld nu klein/goedkoop, later om te bouwen naar groter/duurder;
- Verkenning mogelijkheden middeldure huur.

Innovatieve woonmilieus, transformatie stad en land, bijdrage aan Investeringsagenda

Maar we denken niet alleen aan nieuwe woonvormen. Ontwikkelingen in stad (transformatie kwetsbare wijken) en omgeving (verandering agrarisch gebied, natuurontwikkeling, voorkomen natte voeten, landschap als vestigingsvoorwaarde) bieden bij uitstek kansen om vernieuwende, duurzame woonmilieus en woonsferen te creëren. Daarmee werken we aan een gevarieerde, groene regio en een kwalitatief hoogstaand vestigingsklimaat voor mensen en bedrijven. Denk hierbij aan:

- landschappelijk aantrekkelijk bossen- en rivierlandschap, stedelijke en dorpse woonmilieus bieden kansen voor bijzondere woonvormen/-milieus. Dit kan op termijn tevens van strategisch economisch belang zijn;
- stad/ommelanden vullen elkaar aan (wonen, werken, studie), hybride landschap;
- transformatielocaties (zowel in stad als de dorpen: verschillende transformaties);
- (Centrum)dorpswonen, landelijk wonen op fietsafstand van steden;
- hoe draagt wonen bij aan de economische ontwikkeling van de regio? Hoe zit het met de bereikbaarheid? Wat zijn daar de trends en wat is de relatie met wonen? Wat betekent de ligging van wegen en werk/woongebieden (bijvoorbeeld doortrekking A15).

Afspraken diverse woonmilieus

We verkennen wat nodig en mogelijk is op het gebied van diversiteit in wonen/woonmilieus bestaand en nieuw binnen de regio, mede in het kader van de Investeringsagenda (wonen als vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en mensen), om de kracht van de regio te behouden en te versterken. In gesprek met onder andere de Economic Board. We spreken af dat we werken aan het behouden en versterken van een divers woningaanbod.

3.6. 'VERANTWOORD VERSNELLEN': PROGRAMMERING EN AFSTEMMING

Van kwantiteit (prognose als spiegel en toetssteen)...

Door de crisis op de woningmarkt is in de afgelopen jaren een achterstand opgelopen in de oplevering van voldoende nieuwe woningen. Door de opgeveerde woningmarkt voelen alle gemeenten een grote druk om snel te voldoen aan de toegenomen woningbehoefte en verhuiskbereidheid. Volgens de prognose bedraagt de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad van 2017 tot 2027 15.000 woningen. Als subregio houden we een richtgetal van circa 16.400 woningen aan. Dit aantal is hoger dan de provinciale primos-prognose. De subregio zet namelijk ook bewust in op het inlopen van het woningtekort dat in de afgelopen jaren is ontstaan. We beschouwen dit aantal als een spiegel en toetssteen voor programmering, realisatie van woningbouwinitiatieven en monitoring en verantwoording. Bij de ontwikkeling van woningbouwplannen staat meer dan in het verleden (VINEX-periode) kleinschaligheid en zorgvuldige fasering centraal.

... naar kwaliteit (toetsing en sturing aan kwaliteitscriteria)

Belangrijker en inspirerender dan 'planning en control' aan de hand van 'contingenten' is de sturing op de juiste kwaliteiten van plannen. Daarover willen we met elkaar in gesprek gaan. Dat zal nog wat verdieping vragen en we zullen tegen wat hobbels in de uitvoering aanlopen. Openheid, transparantie én het besef dat we samen werken aan een gezamenlijk doel en gedeelde ambities zal ons helpen hier stappen verder in te zetten.

Afspraken kwaliteitscriteria

We spreken af dat nieuwe woningbouwplannen zoveel mogelijk bijdragen aan deze vijf kwalitatieve uitgangspunten. Bij het bespreken van elkaars woningbouwplannen in het halfjaarlijkse overleg mogen we elkaar hier op aanspreken.

1. Inspelen op de kwalitatieve woningbehoefte (sociale woningbouw goedkoop, middeldure huur, levensloopbestendig, woningen voor kleine huishoudens)
2. Transformatie- en herstructureringsopgaven van overtollig of verouderd vastgoed;
3. Inbreiding gaat voor uitbreiding.
4. Innovatieve en flexibele woonvormen en woonmilieus;
5. Versterking ruimtelijk-maatschappelijke kwaliteit (behoud van cultureel erfgoed, versterking van het openbaar groen of natuur en landschap in de bebouwde kom, bijzondere architectonische kwaliteit).

... met verantwoordelijkheid (monitoring, wat als het mis gaat...)

Met deze manier van werken speelt de kwaliteit de boventoon. Kwantiteit is in de huidige marktomstandigheden wellicht eerder van belang vanuit de vrees dat er te weinig woningen *gerealiseerd* worden, en minder vanuit de vrees dat er teveel *geprogrammeerd* wordt. Maar daar ligt wel een extra verantwoordelijkheid bij de gemeenten en de subregio (samenhang van meer vrijheid én verantwoordelijkheid). Als we kwantiteit minder leidend laten zijn, is het des te belangrijker dat we de ontwikkelingen in de woningmarkt en de wijken, buurten en kernen nauwgezet volgen. Dat vraagt om:

- Goede toetsing van planvoornemens aan (de genoemde) kwaliteitsaspecten, inclusief transparantie tussen gemeenten hierover;
- Goede monitoring van voortgang en ontwikkelingen (zie kader);
- Een risicoparagraaf bij de programmering als de nieuwbouw ten koste gaat van een goede werking van de woningmarkt (bijvoorbeeld verslechtering afzetbaarheid/verhuurbaarheid in de bestaande voorraad, toenemende leegstand, negatieve waardeontwikkeling koopsector, versneld optredende problematiek in kwetsbare woningmarktsegmenten, et cetera). Meer ruimte/vrijheid bij planontwikkeling gaat samen met - als overheid - verantwoordelijkheid nemen voor een goede kwaliteit op korte én lange termijn!
- De verantwoordelijkheid van gemeenten om hun huidige woningbouwprogramma's bij te sturen wanneer nodig wordt geacht in het regionale overleg. En de verantwoordelijkheid van gemeenten om overprogrammering in termen van een overschot aan harde plancapaciteit t.o.v. de behoefte te voorkomen.
- De provincie als gesprekspartner (op tijd) aan tafel in een kritische, meedenkende en ondersteunende rol.

Voorzet inhoud monitor

- voortgang uitvoering Woonagenda
- ontwikkeling kwalitatief en versnelling, getoetst aan meest recente gegevens over behoefte (ook wonen-zorg)
- marktindicatoren (afzetbaarheid nieuwbouw, verhuurbaarheid huur, slaagkansen huur, leegstand, waardeontwikkeling koopsector, leefbaarheid)

Daarom is het de verantwoordelijkheid van de gemeenten om flexibele ruimte te houden in de woningbouwprogrammering teneinde 'verantwoord te groeien', in te kunnen spelen op initiatieven en toekomstige opgaven die we nu nog niet kunnen voorzien en om bij te kunnen sturen indien prognoses in de toekomst naar beneden lijken te gaan. Van belang hierbij is om bij nieuwe initiatieven afspraken te maken over de termijn waarbinnen het project gerealiseerd moet zijn (creëren voorzienbaarheid), zodat de programmeringsruimte niet 'volloopt' met plannen die niet van de grond komen. In plannen kun je niet wonen (vrij naar Jan Schaefer)....

Afspraken ‘Verantwoord versnellen’: programmering en afstemming

- *We zien de 16.400 woningen voor de komende 10 jaar als voorlopige toetssteen en monitoren tussentijds wat de positieve en negatieve consequenties zijn van deze nieuwe manier van werken. Gemeenten spreken hierbij de bereidheid uit om afspraken bij te stellen als de nieuwe werkwijze niet werkt of negatieve consequenties heeft (zie monitoring).*
- *We actualiseren de subregionale woningbouwopgave elke twee jaar aan de hand van de provinciale prognose;*
- *We spreken af dat initiatiefnemers van nieuwe plannen aantonen dat zij binnen twee jaar na het verkrijgen van een bouwtitel beginnen met de start bouw. Zo niet, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om het plan af te voeren van het woningbouwprogramma en de bouwtitel in te trekken (nader uit te werken in de Uitvoeringsagenda);*
- *In 2014 en 2015 hebben de gemeenten naar aanleiding van de toen vigerende woonagenda hun woningbouwprogramma's opgeschoond met behulp van het Stoplichtmodel. Niet passende of niet lopende projecten zijn geschrapt, aangepast of gefaseerd. Wij gaan er daarom vanuit dat de huidige gemeentelijke woningbouwprogramma's toekomstbestendig zijn en de projecten daarin voldoen aan de gehanteerde kwaliteitscriteria;*
- *Bij de onderbouwing (kwalitatief en kwantitatief) van nieuwe woningbouwplannen spreken we af dat gemeenten in ieder geval in een onderbouwing aangeven hoe het plan zich verhoudt tot/bijdraagt aan:*
 - *Bovengenoemde kwalitatieve uitgangspunten van de regionale woonagenda*
 - *De eigen gemeentelijke woonvisie*
 - *De meest recente provinciale Primos-prognose*
 - *De meest recente gezamenlijke regionale woningmarktanalyse*
 - *In het geval van CPO/zelfbouw projecten: aantonen directe vraag wanneer mogelijk.*
- *We werken met een flexibele bandbreedte van 11.000 – 16.400 (5.400 woningen). De onderkant zijn de huidige woningbouwafspraken tot 2025 en de bovenkant is de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad inclusief het huidige woningtekort, rekening houdend met ca 10% planuitval;*
- *Wij spreken af dat - gelet op de sense of urgency in de huidige woningmarkt - een versnelling van planontwikkeling in de eerste 5 jaar van belang is. We hanteren als uitgangspunt dat we in de komende 5 jaar 70% van het totaal van de richtlijn realiseren.*

En hoe gaan we dat met elkaar doen? De spelregels

De nieuwe manier van werken staat in het teken van kwaliteit (minder focus op kwantiteit), versnellen in de komende jaren én het goede onderlinge gesprek daarover. En dat is beslist niet vrijblijvend, want meer vrijheid c.q. ‘loslaten’ van de oude manier van werken is niet zonder risico’s en: Hoe kunnen we met elkaar als samenwerkende gemeenten én de provincie vertrouwenwekkend werken aan een goed functionerende samenhangende woningmarkt? En hoe waarborgen we onderling dat we bijsturen als er ‘ongelukken gebeuren’. Want de volgende situaties zijn risicovol: een gemeente houdt zich niet aan de kwalitatieve afweging of gaat kwantitatief te ver over de scheef waardoor ze ‘kannibaliseren’ op buurgemeenten, de optelsom van alle plannen leidt tot een gevaar van overaanbod in bepaalde woningtypen/-milieus, de monitoring maakt duidelijk dat de nieuwbouwproductie ten koste gaat van waardeontwikkeling en afzetbaarheid in de bestaande voorraad).

De spelregels:

- Gemeenten houden planningslijsten bij conform huidige werkwijze (aantallen en kwalitatieve aspecten)
- We stellen een checklist voor de beoordeling van initiatieven op (onderdeel van de uitvoeringsagenda). Daarbij spreken we af dat de kwalitatieve uitgangspunten in ieder geval worden meegenomen en waar mogelijk verder worden geconcretiseerd (zie p.13). Daarbij bepalen we ook de frequentie van de beoordeling van individuele plannen in het ambtelijk overleg.
- Grote lijn: 2x per jaar vertellen de regiogemeenten hun verhaal over wat er nodig is (opgave) en geven zij inzicht in hun bestaande en nieuwe plannen in het ambtelijk overleg, waarbij in ieder geval aan de orde komt:

- Kwaliteit (op basis van de criteria uit de subregionale agenda) en de confrontatie met de meest recente gegevens over behoefteontwikkeling waaronder vanzelfsprekend het regionale woningbehoefteonderzoek en de meest recente provinciale Primos-prognose)
 - Kwantiteit, planstatus (hard of zacht), fasering verwachte oplevering per jaar in 2018-2022, 2023-2027 en daarna, getoetst aan de meest recente provinciale Primos-prognoses en de kwantitatieve bandbreedte uit deze Woonagenda
 - Verwachte knelpunten, risicoparagraaf met betrekking tot bovengenoemde risico's, inclusief wijze waarop hiervoor verantwoordelijkheid wordt genomen (plannen bijstellen, schrappen, faseren, et cetera)
 - Intervisie: in open gesprek elkaar bevragen, tips geven, adviseren. De provincie zit hierbij als kritische, meedenkende en ondersteunende partner aan tafel.
- De conclusies op hoofdlijnen worden teruggekoppeld aan het bestuurlijk overleg (ook 2x per jaar). Daarbij wordt beknopt en helder weergegeven welke knelpunten ervaren worden, inclusief een voorstel voor oplossing ervan. Dit kan gevolgen hebben voor de subregionale Woonagenda. Zo blijft deze 'levend en rollend'.
 - Na gereedkomen van de eerste resultaten van de nieuwe monitor, worden ook deze resultaten ingebracht en getoetst aan (de voortgang van) de Woonagenda. Frequentie: jaarlijkse monitor, 2-jaarlijks bijstellen Woonagenda op basis van de monitor.
 - De resultaten van de kritische gezamenlijke analyse van plannen (ambtelijk en bestuurlijk) worden 1x per jaar in een formele terugkoppeling aan de hand van de planningslijsten van het subregionaal portefeuillehoudersoverleg Wonen aan de provincie toegezonden. Daarmee beschikt de provincie over een actueel, door de samenwerkende gemeenten opgesteld en op de Woonagenda gebaseerd kader voor haar planbeoordeling.

De formele beslissingsbevoegdheid over woningbouwontwikkelingen in de subregio ligt bij de individuele gemeenten. De subregio beschikt niet over rechtstreekse sanctiemogelijkheden bij het negeren van afspraken en adviezen. Maar een individuele gemeente zal wel door de overige gemeenten aangesproken kunnen worden op het negeren van de gezamenlijke afspraken. Wij beseffen dat die verantwoordelijkheid bij deze nieuwe werkwijze (ook die van het bijstellen van woningbouwprogramma's op grond van een inhoudelijke analyse) sterker bij ons als samenwerkende gemeenten komt te liggen. Transparantie over de planvoorraad en verantwoording afleggen vanuit de inhoud (kwalitatief kunnen onderbouwen van gemaakte keuzes) is dan cruciaal!

De Provincie Gelderland kan uiteindelijk eventueel wel handhavend optreden, bijvoorbeeld door het inbrengen van zienswijzen bij bestemmingsplanprocedures of een reactieve aanwijzing. Door de provincie als gesprekspartner aan tafel te hebben en (i.i.g. jaarlijks) op de hoogte te houden van ontwikkelingen, knelpunten en risico's is men op de hoogte van woningbouwontwikkelingen in de subregio en kan men ook adviseren over eventuele consequenties van het niet nakomen van

4. Agenda in uitvoering

Waar voorheen de Stadsregio processen en taken kon faciliteren en voor haar rekening kon nemen, hebben we nu een nieuwe situatie. Dat is lastig, omdat we naar elkaar moeten kijken om zaken op te pakken. Aan de andere kant biedt het ook kansen: we kunnen het gesprek en de samenwerking nu op een nieuwe manier organiseren. Daarbij speelt een aantal vragen:

- Welke thema's zijn van bovengemeentelijk belang?
- Speelt dat op subregionaal of op regionaal niveau?
- Wat geven we prioriteit?
- Hoe gaan we het organiseren?

Voor de nieuwe wijze van samenwerking gaan we uit van de volgende randvoorwaarden:

- Focus: we doen alleen wat we echt graag willen;
- First things first: we geven duidelijke prioriteiten aan;

Waarden van bovengemeentelijke samenwerking

- Open, geen verborgen agenda's
- Elkaar helpen
- Van elkaar leren
- Elkaar iets gunnen (geven en gegeven krijgen...)
- Toegevoegde waarden creëren. Dus dát wat we als gemeente alléén niet kunnen: oplossen van een knelpunt, pakken van kansen en leren van elkaar
- Voldoende "comfort" op gemeentelijk niveau. Iedere gemeente wil ruimte voor ontwikkeling en vernieuwing (transformatie bestaande voorraad en leegkomend vastgoed, aanvullende nieuwbouw, beide met het oog op toevoegen van kwaliteit). Met elkaar formuleren we de randvoorwaarden, risico's en spelregels (passend bij woningbehoefte nu en straks, duurzaam en levensloopbestendig).

- We houden het “klein” en inspirerend;
- We borgen dat we blijven samenwerken.

4.1 VINGER AAN DE POLS: ONDERZOEK EN MONITORING

Van groot belang bij het ‘verantwoord versnellen’ en om op basis van een gedegen analyse te kunnen bijsturen is een goede vinger aan de pols bij ontwikkelingen in de woningmarkt (vraag en aanbod) en de ontwikkeling van de planvoorraad. Doen we de juiste dingen en hebben die niet ongewenste consequenties? We richten een gericht monitoringsysteem in en gebruiken daarbij goede voorbeelden van elders en zoveel mogelijk gebruik van openbare monitorgegevens die al beschikbaar zijn. Belangrijke thema’s/randvoorwaarden hierbij zijn:

- Monitor op regionaal niveau, verbijzonderd naar subregionaal en lokaal niveau. De monitoring moet ook bruikbaar zijn voor toetsing van beleid en ontwikkelingen op gemeentelijk niveau;
- De monitor moet bruikbare input opleveren voor een tussentijdse beoordeling van de voortgang van nieuwbouw (overlegcyclus bespreken woningbouwplannen);
- Inzicht in de woningbouwplannen van gemeenten (pijplijn: hoeveelheid, status en typen woningen etc.)
- Ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad: waardeontwikkeling verschillende marktsegmenten, indicatoren populariteit marktsegmenten (slaagkansen/wachttijden (koppeling gegevens Enserve), verkoopsnelheid, ontwikkeling transacties koopwoningen), indicatoren leefbaarheid op wijkniveau (leefbarometer)
- Verduurzamen woningvoorraad
- Levensloopbestendig wonen, uitstroom uit Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang

4.2. IN GESPREK MET ONZE STAKEHOLDERS

Tijdens de diverse portefeuillehoudersoverleggen in de subregio en de regio is duidelijk behoefte gebleken aan nieuwe, inspirerende manieren van ontmoeting en agendering van belangrijke thema’s. Helaas is het voor de totstandkoming van deze subregionale Woonagenda niet mogelijk gebleken ons oor bij hen te luister te leggen. Dat willen wij vanzelfsprekend alsnog doen. En niet als wassen neus: inbreng van de stakeholders wordt meegenomen in onze overweging om de Woonagenda periodiek aan te passen en bij het uitwerken van de uitvoeringsagenda van deze woonagenda. Deze samenwerkingspartners zijn namelijk nodig voor het waarmaken van onze ambities. We willen hen commiteren aan de aanpak van maatschappelijke opgaven op het gebied van wonen en het daadwerkelijk realiseren van concrete oplossingen. Deze bedenken we niet voor hen, maar mét hen. Vandaar dat deze woonagenda nog geen concrete uitwerkingsagenda bevat. We geven wij in de volgende paragrafen wel alvast een aantal prioriteiten mee om de regionale samenwerking optimaal in te richten naar de nieuwe spelregels (zie hoofdstuk 3) en werkwijze die nog sterker dan voorgaande jaren gericht is op wendbaar sturen en sturen op kwaliteit. De wijze waarop het gesprek met de stakeholders in het vervolg georganiseerd gaat worden, is onderwerp van gesprek op regionaal niveau..

4.3. HET WAARMAKEN VAN AMBITIES EN HET INRICHTEN VAN DE NIEUWE WERKWIJZE: EEN EXTRA ZETJE?

Het verwoorden van wensen, ambities en goede voornemens in een regionale Woonagenda is één, maar het op een goede manier vasthouden en uitvoeren ervan is een andere. Wij ervaren wat dat betreft een kwetsbaarheid nadat de Stadsregio opgehouden is te bestaan. De taken zijn helder, maar het voortvarend oppakken ervan is niet vanzelfsprekend. Regionale samenwerking blijft echter van belang en wordt wellicht zelfs crucialer als we de opgaven serieus willen nemen (zie bijvoorbeeld de bijdrage van het wonen aan de Investeringsagenda, de ontwikkeling van de sociale huursector en de complexe opgave in het kader van wonen en zorg).

De regio vraagt heeft gekozen voor een ‘lichte’ vorm van regionale samenwerking. Het waarmaken van de ambities uit deze woonagenda en gaan werken met de nieuwe – meer kwalitatieve – werkwijze vraagt echter om een extra inspanning van de gemeenten. Deze nieuwe werkwijze vraagt

met name het eerste jaar ook om extra inzet: het concretiseren/nader uitwerken van de kwalitatieve 'checklist' en het opzetten van een gedegen monitoringsysteem (zie hierna). Dit vraagt misschien ook om een extra zetje middels extra ondersteuning.

Om de zaken op een goede manier op te pakken en de energie vast te houden, pleiten wij voor de tijdelijke aanstelling van een procesregisseur op regionaal niveau. In ieder geval tot eind 2018. Daarna kan in het pfo Wonen worden gezien of deze ondersteuning middels een procesregisseur wellicht een langduriger/meer structureel karakter vereist.

4.4. WAT WIJ VRAGEN AAN DE PROVINCIE

We nemen regionale samenwerking serieus, omdat het ons kan helpen de complexe opgaven waar wij voor staan aan te pakken. Maar dat kunnen we niet alleen. Wij zien toegevoegde waarde in samenwerking met en ondersteuning van de provincie Gelderland. Deze is wat ons betreft met name gericht op:

- Ondersteuning bij een periodiek woningbehoefteonderzoek (regionale woningmarktanalyse updaten om de 2-3 jaar): draagt bij aan de kwalitatieve onderbouwing van woningbouwplannen (ladderonderbouwing);
- Ondersteuning bij de inrichting van een goed monitoringsysteem; Intentie: De regiogemeenten dragen hier ook zelf aan bij (nieuwe colleges besluiten hierover).
- Ondersteuning/facilitering bij de tijdelijke aanstelling van een procesregisseur. Intentie: regiogemeenten dragen hier zelf ook aan bij (nieuwe colleges besluiten hierover).

4.5. DE OPMAAT NAAR EEN UITVOERINGSAGENDA

Niets is zo mooi als in gezamenlijke overeenstemming een Woonagenda opstellen. Maar niets is zo teleurstellend als we na een aantal jaren moeten concluderen dat we er niet of nauwelijks mee aan de slag zijn gegaan. En dat risico ligt op de loer als we onze plannen niet verder concreet maken: wát gaan we wannéér doen, wíe neemt het initiatief (eigenaarschap), wélke partijen betrekken we daarbij, welk budget is hiervoor nodig c.q. beschikbaar (zie het schema als voorbeeld format).

4 Prioriteiten na vaststelling van de agenda

- Aanstellen regionale procesregisseur (regionaal)
- Concretiseren Uitvoeringsagenda
- Uitwerking checklist planbeoordeling
- Opstellen monitor (regionaal)

We spreken af dat het uitwerken van de ambities in deze woonagenda in een concrete uitvoeringsagenda prioriteit heeft. Ambitie is om de uitvoeringsagenda op te stellen voor 1 juli 2018.

Thema	Wat gaan we doen, en hoe	Waarom (doel)	Adoptiege-meente	Overige deelnemers	Planning	Budget

Op basis van de vastgestelde agenda werken we dit verder uit, waarbij we ook op een realistische manier prioriteiten stellen. Naast het aanstellen van een procesregisseur en het opstellen van de uitvoeringsagenda (met stakeholders), heeft het ontwikkelen van de monitor en de uitwerking van een kwalitatieve checklist voor planbeoordeling van woningbouwinitiatieven prioriteit als eerste acties in die uitvoeringsagenda. We hoeven met deze twee acties echter niet te wachten tot het moment dat er een uitvoeringsagenda ligt. Het uitwerken van een kwalitatieve checklist kan ook gebeuren voor 1 juli 2018. Het ontwikkelen van een goed monitorsysteem is een meer complexe klus, die meer tijd vergt. Streven is deze te realiseren voor 1 januari 2019.

Bijlage 1

Richtlijn indicatieve verdeling toevoeging woningen binnen de subregio Nijmegen e.o.

We hanteren de volgende richtlijn. Deze richtlijn is een indicatieve verdeling van het regionaal maximaal aantal te realiseren woningen in de periode 2017 tot 2027. Het is een houvast op grond van de meest recente spiegel van prognoses en kennis over de behoefte. Maar fundamenteel anders dan de werkwijze in de afgelopen jaren: deze verdeling tussen gemeenten zijn dus geen ‘woningbouwcontingenten’ (recht op een aantal te realiseren woningen). Dat past niet meer bij het uitgangspunt van wendbaar (bij)sturen (continu spiegelen van planaanbod en behoefte). Het is dus de richtingwijzer op het moment van het vaststellen van de woonagenda. Gemeenten spreken af hier voorsnog op te koersen. Het kan zijn dat nieuwe prognoses en woningmarktanalyses en/of veranderende marktomstandigheden in de komende jaren reden geven tot herijking. In het vervolgtraject van de Woonagenda gaan de gemeenten hierover verder met elkaar in gesprek.

gemeente	richtlijn 2017 tot 2027
Nijmegen	12.050
Beuningen	950
Berg en Dal	700
Mook en Middelaar	350
Heumen	450
Wijchen	1.100
Druten	800
Totaal	16.400