

## **Beantwoording openstaande (technische) vragen commissie Middelen d.d. 24-10-2019**

In de commissie Middelen van vorige week zijn nog drie vragen onbeantwoord gebleven. Het betreft de volgende vragen:

- 1. de vraag n.a.v. de mogelijkheid om al dan niet versneld de ontwikkeling met zonnevelden te maken, antwoord wordt schriftelijk beantwoord (Afdeling ruimtelijke ordening)**

Antwoord:

Wij werken aan een afwegingskader voor grootschalige duurzame initiatieven (zon en wind). Wij verwachten deze in het Q1 2020 aan de raad aan te kunnen bieden. Wij zien ook dat gronden langs infrastructurele kansrijk zijn, maar hoe dat wordt opgenomen in het afwegingskader moet nog nader worden uitgewerkt.

- 2. er wordt nagegaan of wachtgeld op een aparte post staat en er dus nu al een opbrengst doordat er vijf in plaats van vier wethouders zijn (Afdeling financiën)**

Antwoord:

De gemeente heeft inderdaad een voorziening wachtgeld voormalig wethouders. Daar zijn bedragen in gestort om aan de wachtgeldverplichtingen te voldoen van voormalige wethouders. Jaarlijks aan het einde van het jaar wordt de stand van de voorziening aangevuld om aan de wachtgeldverplichtingen van het eerstkomende jaar te kunnen voldoen. We hebben na het aftreden van wethouder Anita van Loon te maken met een extra storting in de voorziening. Voor 2020 is dit verwerkt in de 2e voortgangsrapportage 2019.

Voor zover er in 2021 nog wachtgeldverplichtingen zijn, dan zullen deze in de 2e voortgangsrapportage 2020 worden verwerkt. De wachtgeldregeling geldt tot medio 2021, maar vervalt eerder zodra en voor zover betrokkene een nieuwe betaalde werkring heeft gevonden. Vanaf 2022 is de besparing als gevolg van vermindering van het aantal wethouders structureel, deze is in 2023 e.v. als bezuinigingsvoorstel ingeboekt.

- 3. de regionale huisvestingsafspraken worden schriftelijk verstrekt (Afdeling ruimtelijke ordening)**

Antwoord:

Bijgevoegd zijn de Liemerse woonagenda 2017 en de Regionale strategie wonen bij subregionale Woonagenda's regio Arnhem-Nijmegen.



## Het recept van de Liemerse Woonagenda 2017-2027

3 oktober 2017

# Het recept van de Liemerse Woonagenda 2017-2027

## Diversiteit van de Liemers

De Liemers -gelegen tussen twee rivieren en doorkruist door snelwegen en treinverbindingen- kent een breed palet van woonkernen en woningaanbod. Van de historisch stadjes Doesburg en 's-Heerenberg, Zevenaar met een breed voorzieningenaanbod, Arnhem op fietsafstand van Westervoort en Duiven en vele landelijk gelegen vitale kleine kernen met een actief dorpsleven waarin de schutterijen nog altijd een belangrijke rol spelen.

### 1. De kwalitatieve opgaven in de woningmarkt

In opdracht van de regio Arnhem-Nijmegen is een analyse gemaakt van de kwalitatieve woningbehoefte voor de komende jaren. De hierin opgenomen trends op de Liemerse woningmarkten geven richting aan de opgave in de Liemers.

We zien dat de groep alleenstaande huishoudens de komende jaren sterk toe neemt. Het aantal gezinnen met kinderen zal verder afnemen. Tot 2025 ligt het zwaartepunt in de nieuwbouwopgave in de koopsector en bij grondgebonden woningen. In het onderzoek naar de nieuwbouwopgave wordt gesteld dat de harde plancapaciteit aan duurdere koopwoning nog niet voldoende is ingevuld. Anderzijds wordt een overschot aan plannen voor goedkope koopwoningen gesignaleerd. In de koopsector zijn het middel dure en het duurdere segment het meest kansrijk in termen van afzetkansen. In het goedkope koopsegment (tot € 180.000) doet zich juist een potentiële mismatch voor. Er wordt een vraag voorzien naar deze woningen, maar ze lijken kwalitatief niet aan de vraag te voldoen of staan op plaatsen waar de vraag zich niet op richt. Dit vraagt om aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad om verloedering en mogelijke leegstand te voorkomen.

Er is in de Liemers vooral behoefte aan nieuwbouw in het klein-stedelijke en centrum dorpse woonmilieu. Dit beeld past bij het beeld van een vergrijzende bevolking die dichter bij voorzieningen wil wonen. Op het niveau van de subregio is er in mindere mate behoefte aan nieuwbouw in een landelijk woonmilieu. Volgens de ramingen zal de omvang van de sociale huursector in de Liemers moeten afnemen. Tot 2025 is nog sprake van een groeiende behoefte aan woningen met een huur net onder de liberalisatiegrens, maar na die tijd daalt de behoefte aan huurwoningen in alle prijssegmenten. In het verlengde daarvan geldt dat volgens het rapport er een overschot aan plannen is in de sociale huursector en een tekort aan plannen in de vrije sector.

De huishoudensgroepen die de komende jaren nog groeien zijn alleenstaande huishoudens en senioren. Dat bepaalt een belangrijk deel van onze opgave. Deze hebben we vertaald in zeven uitgangspunten voor zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw. De meeste kansen doen zich voor, mede gelet op nabijheid voorzieningen voor de groep ouderen, in klein-stedelijke en centrum dorpse woonmilieu. Bijna spiegelbeeldig daaraan ligt, getalsmatig lager, ook een opgave voor landelijk wonen. Er dreigt een mismatch in het goedkope segment. Er is wel vraag, maar het aanbod is niet altijd geschikt. Aandacht dus voor de kwaliteit van de bestaande voorraad.



## **2. De zeven uitgangspunten voor de Liemerse Woonagenda**

### **I. We leggen meer en meer nadruk op transformatie**

Door de veranderende economie en bevolkingsopbouw verliezen panden in de bestaande kernen hun functie. Denk aan bedrijfspanden, winkels, kantoren en maatschappelijk vastgoed. Om in te spelen op de behoefte nabij voorzieningen benutten we locaties waar transformatie aan de orde is. Ook voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid is transformatie naar een nieuwe functie belangrijk. In de komende jaren koersen we er in de Liemers op om in ieder geval 30% van de woningbouw op transformatielocaties te realiseren.

#### *Onze aanpak*

Een aantal grotere transformatie locaties zijn de sigarettenfabriek (BAT) in het centrum van Zevenaar, de centrumvernieuwing in Didam en Duiven. Maar ook kleinere locaties, zoals een basisschool in Westervoort en leegstaande bedrijfspanden aan de oever van de Oude IJssel in Doesburg worden onderzocht om te transformeren tot woonruimte. Daarnaast wordt er in een aantal wijken in Duiven en Zevenaar met een relatief hoge bebouwingsdichtheid bewust gekozen om de vrijkomende (school)gebouwen niet te transformeren, maar te benutten als extra (openbare) ruimte voor de buurt.

### **II. We leggen de prioriteit bij inbreiding en bouwen de capaciteit op de uitleglocaties verder af**

In lijn met de behoefte die is gericht op centrum stedelijk en centrum dorps wonen zoeken we in eerste instantie binnen de kernen naar ruimte om te voorzien in de woningvraag. In onze woningbouwprogrammering zetten we in op een verdere afbouw van het aandeel uitleglocaties om ruimte te geven aan (transformatie) kansen binnen de kernen. We spreken af om nieuwe uitleglocaties pas toe te voegen nadat we elkaar in de Liemers daarover hebben geïnformeerd.

#### *Onze aanpak*

In haar structuurvisie heeft Duiven in 2015 uitleglocaties geschrapt, Zevenaar heeft in het kader van de vorige woonagenda het programma op de uitleglocaties bij de kleine kernen met ruim 200 woningen naar circa 80 teruggebracht. Voor Groot Holthuizen wordt afhankelijk van de binnenstedelijke bouw mogelijkheden het programma na 2020 neerwaarts bijgesteld.

### **III. We zetten in op verduurzaming en vernieuwing van de woningvoorraad**

De verduurzaming en de verjonging van de woningvoorraad stimuleren we en jagen we aan. Deels hebben we de opgaven al in beeld en heeft dit geresulteerd in concrete plannen. Maar het vraagt voor een aantal wijken nog om een verdere verkenning en vertaling naar strategisch voorraadbeleid. We hebben aandacht voor de groeiende groep ouderen en de mensen met een zorgvraag ondersteunen we om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

#### *Onze aanpak*

Om de Liemerse duurzaamheidsagenda te verwezenlijken, werken we in DEC Liemers samen met verschillende stakeholders (zoals woningcorporaties, gemeenten, banken en ondernemers) om verduurzaming van huidige woningen te bevorderen. Hierbij focussen we ons juist ook op de woningen die particulier bezit zijn. In Montferland, Zevenaar en Rijnwaarden zijn duurzaamheidsleningen beschikbaar waarmee particulieren kunnen investeren in het verduurzamen van hun woningen. In Westervoort en Doesburg gaat men deze invoeren. Met corporaties zijn prestatieafspraken gemaakt over het verduurzamen van



het corporatiebezit, zij werken naar een gemiddeld energielabel B voor hun woningbezit in 2020-2025. In Montferland is met de corporatie afgesproken dat nieuwbouw in principe 'nul op de meter' woningen zijn.

In Montferland zijn concrete afspraken gemaakt met de corporatie over de verjonging, verduurzaming en de geschiktheid (i.v.m. langer zelfstandig wonen) van de woningvoorraad. Er is gestart met een grootschalige transformatie van de wijken Bloemenbuurt en Molenwijk in Didam (circa 300 woningen), waarbij ook de sociaal-maatschappelijke problematiek aandacht krijgt. Andere wijken, die in meer of mindere mate te kampen hebben met sociaal-maatschappelijke problematiek worden geanalyseerd en een visie voor opgesteld. Ook in Doesburg zijn er afspraken gemaakt over vervanging van oudere corporatiewoningen. Het betreft hier net als in Didam de Bloemenbuurt (wijk De Ooi), waar 95 woningen worden gesloopt en door circa 85 worden vervangen. Het streven is om deze woningen niet langer op het aardgas aan te sluiten.

In Zevenaar staat de vernieuwingsopgave op de agenda in de afspraken met de corporaties, maar is nog niet vertaald in concrete plannen. Ook in Rijnwaarden en Westervoort is dit gezien de leeftijd van de woningvoorraad en de veranderende vraag een aandachtspunt voor de komende jaren.

In Zevenaar, Montferland, Westervoort en Duiven wordt het langer zelfstandig wonen bevordert onder de noemer 'Aangenaam Wonen', 'Thuis in Montferland' en 'Vertrouwd wonen in Westervoort en Duiven'. Naast bewustwording en informatieverstrekking behelst dit onder andere huisbezoeken en een stimuleringsregeling om woningen aan te passen en waar nodig de openbare ruimte.

#### **IV. We zetten in op flexibiliteit en kleinschalige invullingen**

Planontwikkeling bestaat meer en meer uit maatwerk met kleinschalige invullingen. Op een enkele uitzondering na wordt een projectgrootte van maximaal 25 woningen steeds meer de norm.

Bij transformatie en inbreiding zullen we er rekening mee moeten houden dat een deel van de plannen de eindstreep niet zal halen, omdat er uiteindelijk geen haalbaar plan te maken is. Om niet onnodig lang een reservering voor een plan in het programma te laten staan, stellen we een maximale termijn in waarbinnen een plan tot realisatie moet komen. Binnen twee jaar na de principe-uitspraak voor planologische medewerking moet dat juridisch vertaald zijn in vastgesteld bestemmingsplan of omgevingsvergunning voor de bouw. Daarna moet binnen twee jaar met de bouw gestart worden.

Door vooraf deze termijnen te stellen wordt juridische voorzienbaarheid gecreëerd, die het mogelijk maakt om de principe-uitspraak of juridische bouwtitel in te trekken als het plan niet van de grond komt. Dat geeft ons de mogelijkheid om bij de periodieke herijking van het programma nieuwe kansrijke projecten in het woningbouwprogramma groen licht geven.

Voorafgaand aan het creëren van voorzienbaarheid gaan we in overleg met marktpartijen over hun huidige posities en in hoeverre alternatieve oplossingen voorhanden zijn.

#### ***Onze aanpak***

In de afspraken voor nieuwe bouwinitiatieven zullen we een realisatietermijn van twee jaar opnemen. Bij bestaande initiatieven, die al langere tijd niet van de grond komen, gaan we in gesprek met de ontwikkelaar en creëren we voorzienbaarheid voor het intrekken van de toezegging of harde bestemmingsplancapaciteit wanneer plannen niet haalbaar zijn.



De gemeenten in de Liemers gaan de juridische uitwerking in brieven en overeenkomsten gezamenlijk uitwerken.

#### **V. We kiezen voor maatwerk per kern bij het aanvullend woningaanbod**

Bij kleinen kernen kiezen we voor maatwerk die optimaal bijdraagt aan de woningvraag en leefbaarheid in de specifieke kern. Dat doen we door actief in gesprek te gaan met de bewoners en op basis van aard, schaal en de specifieke woningbehoefte bepalen welke aanvullingen gewenst zijn. Dat kan erin resulteren dat we in het kwalitatief woonprogramma kiezen om actief te sturen in de toe te voegen woning categorieën. Dit gesprek kan ook resulteren in CPO-projecten. Maar nieuwbouw hoeft daarbij niet altijd de oplossing te vormen, ook binnen de bestaande woningvoorraad en met andere maatregelen kunnen oplossingen gevonden worden.

##### *Onze aanpak*

Enkele voorbeelden zijn de kernen Groessen en Loo. Daar geldt dat een groot deel van de voorraad in deze dorpen bestaat uit koopwoningen, die niet betaalbaar zijn voor jongeren/ jonge gezinnen. Terwijl deze jongeren hard nodig zijn om de kernen in leven te houden. Nieuwbouw is maar voor een klein deel de oplossing, daarnaast moet er ruimte zijn tot splitsing van grotere woningen zonder dat dit al te zeer ten koste gaat van de reguliere nieuwbouwopgave. Ook in de kleine kernen in Montferland staan veelal wat grotere, duurdere woningen. Jongeren en starters hebben moeite een geschikte betaalbare woning te vinden in de kernen. De wijk Beinum in Doesburg kent nauwelijks nul-tredenwoningen, terwijl ook in deze wijk de bevolking ouder wordt. Het voornemen is om in het hart van deze wijk meergezinswoningen toe te voegen en dit te combineren met vervangende nieuwbouw voor het in deze wijk aanwezige winkelaanbod.

#### **VI. We spelen in op veranderingen met flexibel en tijdelijk woningaanbod**

De huidige druk op vooral de goedkopere delen van de woningvoorraad en dan in het bijzonder de sociale huursector (onder meer jongeren, bijzondere doelgroepen en statushouders zorgen voor deze druk) vraagt om extra woningaanbod. Daartegenover staat dat we rekening moeten houden met een afvlakking van de vraag op de langere termijn. Wij zien het antwoord in een flexibele woonschil met woningsplitsing, tijdelijke woonunits en onzelfstandige woonruimte in onder meer bestaand vastgoed.

Meer woningen beschikbaar betekent niet een-op-een meer nieuwe woningen bouwen. Gedacht kan worden aan oplossingen zoals kamerverhuur in woningen ('friendscontracten'), het realiseren van tijdelijke woonunits of het splitsen van woningen. We willen werk maken van een flexibele woonschil, waarbij kleinschaligheid en verdeling over de kernen voor ons belangrijke uitgangspunten zijn.

##### *Onze aanpak*

Woningcorporaties in de Liemers zien een afname in de vraag naar sociale huurwoningen op de lange termijn, terwijl de huidige druk op de huursector in gemeenten zoals Westervoort buitengewoon hoog is. Met de corporaties willen we kijken naar woonconcepten die aansluiten op deze situatie.

We constateren een toenemende vraag naar kleinschalige woonzorgconcepten. In Zeddam, waar (voormalige) hotels leeg zijn komen te staan worden nieuwe initiatieven genomen, onder andere ten behoeve voor de huisvesting van arbeidsmigranten (veelal werkzaam op het euregionaal bedrijventerrein in 's-Heerenberg). In Didam wordt met de woningcorporatie samengewerkt aan de renovatie van een leegstaand pand om kleinschalige huisvesting voor jongeren te realiseren. In Zevenaar wordt het schoolgebouw van het Liemers college, nabij het station en centrum, tijdelijk verbouwd en ingericht voor jongeren.



In Doesburg is recent een tweede woongebouw Groepswonen Ouderen opgeleverd. De 55-plussers die hier hun intrek nemen, tekenen ervoor dat zij bij fysieke ongemakken elkaar helpen. Een woning is ingericht als gemeenschappelijke ruimte om hiermee het groepsverband te versterken.

Daarnaast zien we in Duiven een woningvraag van bijzondere doelgroepen (GGZ, (licht) verstandelijk gehandicapten) en kinderen uit de jeugdzorg (die na hun 18de nog behoefte hebben aan begeleid wonen) die voorheen nauwelijks woonachtig waren in Duiven.

## **VII. Ruimte bieden aan goede woningbouwplannen**

De laatste prognosecijfers laten voor de Liemers een groei zien van 2.800 huishoudens voor de periode 2017-2027. Na een periode van het schrappen en bijstellen van woningbouwplannen, ontstaat er nu weer ruimte om nieuwe plannen toe te staan. Dit neemt de noodzaak om bestaande plannen tegen het licht te houden niet weg. Nog steeds hebben gemeenten last van woningbouwplannen die al jaren op lijstjes staan, maar waar geen ontwikkeling plaatsvindt.

We blijven ons inzetten om plannen te ontwikkelen die aansluiten op de marktvraag en sturen bij waar nodig. Daarnaast vinden we het belangrijk om gedurende de looptijd van de afspraken ruimte te houden om nieuwe geschikte plannen toe te voegen.

Voor het bepalen van de woningbehoefte voor de komende jaren maken we gebruik van de door de provincie uitgevoerde bevolkings- en huishoudensprognose (Primos 2016 Gelderse variant). Voor de periode 2015 tot 2027 voorziet deze prognose een groei van 3.300 huishoudens in de Liemers. De gewenste woninguitbreiding bij deze huishoudensgroei ligt iets hoger (3.370 woningen). Wanneer ook het inlopen van het huidige "theoretische tekort" wordt meegerekend, komt de uitbreidingsbehoefte in de regio uit op ongeveer 4.500 woningen. Bij deze berekeningen zijn aannames gemaakt over aantal starters en het aantal huishoudens die de woningmarkt verlaten en is rekening gehouden met de kenmerken van de huidige woningvoorraad en gewenste frictieleegstand.

Om te komen tot de woningbehoefte voor de periode 2017-2027 zijn de gerealiseerde woningen in de jaren 2015 en 2016 (totaal 551) afgetrokken van de totalen.

- basisvariant: 2.847 woningen
- plusvariant: 3.979 woningen

We hanteren het cijfer van de basisvariant. Het verleden heeft uitgewezen dat prognoses fluctueren en we willen als Liemers de ruimte hebben om in te spelen op goede plannen en de mogelijkheden hebben om deze bij te stellen waar nodig. Wat ook meespeelt is dat in deze prognose rekening is gehouden met een zeer hoge instroom van asielzoekers zoals in 2016. Bij een volgende prognose zal dat aantal, gezien de huidige situatie, omlaag worden bijgesteld. We gaan tweejaarlijks de gewenste ontwikkeling bezien aan de hand van de meest recente behoeftecijfers.

Hieronder is in tabel 1 een overzicht van de woningbehoefte in de basisvariant per gemeente weergegeven. Binnen deze behoefte zijn de gemeenten vrij om woningbouwplannen toe te staan en te ontwikkelen waarbij de kwalitatieve uitgangspunten gehanteerd worden.

|  | Doesburg | Duiven | Montferland | Rijnwaarden | Westervoort | Zevenaar | Liemers totaal |
|--|----------|--------|-------------|-------------|-------------|----------|----------------|
|  | 99       | 366    | 880         | 111         | 281         | 1.110    | 2847           |

Tabel1. Woningbouwbehoefte basisvariant 2017-2027



Om in beeld te brengen welke ruimte er is om woningbouwplannen toe te voegen, is het van belang om een overzicht te hebben van alle zogeheten harde plannen, plannen waar woningbouw is toegestaan op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan. In tabel 2 is een overzicht gegeven van het aantal woningen dat vastgelegd is in harde plannen per gemeente.

|                      | Doesburg | Duiven | Montferland | Rijnwaarden | Westervoort | Zevenaar | Liemers totaal |
|----------------------|----------|--------|-------------|-------------|-------------|----------|----------------|
| Harde plancapaciteit | 68       | 260    | 350         | 311         | 183         | 1.547    | 2.693          |

Tabel 2. Harde plancapaciteit per 1-1-2017

Het totaal aantal woningen vastgelegd in harde plannen past binnen de behoefte voor de Liemers. Wanneer per gemeente de woningbehoefte van de basisvariant en de harde plancapaciteit naast elkaar worden gelegd, ontstaan grote verschillen. De harde plancapaciteit sluit niet voldoende aan op de plekken waar de behoefte zich manifesteert. Er ligt in de Liemers dus een opgave om de behoefte en beschikbare plancapaciteit beter in verhouding te krijgen. Er zijn namelijk gemeenten die ruimte hebben om nieuwe bestemmingsplannen voor woningbouw vast te stellen (Doesburg, Duiven, Montferland en Westervoort) en gemeenten die een fors overaanbod aan harde plannen hebben (Rijnwaarden en Zevenaar).

Onderdeel van de afspraken is om gemeenten met overaanbod ruimte te bieden om onder voorwaarden toch nieuwe plannen te kunnen toevoegen. Om deze gemeenten de mogelijkheid te geven om plannen in procedure te brengen, is het noodzakelijk dat er een relatie komt met het terugbrengen van harde plancapaciteit. Soms gaat het om plannen die al jaren geleden zijn opgesteld, maar niet van de grond komen omdat deze niet worden verkocht. Soms gaat het om locaties die geen voorkeur (meer) hebben, omdat deze niet bijdragen aan de opgave die we zien in bestaande wijken (waar inbreidings- en transformatielocaties beter aansluiten bij de woningbehoefte van ouderen en jongeren). Door actie te ondernemen en deze plannen binnen afzienbare tijd te schrappen krijgen de gemeenten met overcapaciteit ook de ruimte om goede plannen toe te staan.

### *Onze aanpak*

De gemeenten in de Liemers krijgen de vrijheid om naar eigen inzicht, maar met de uitgangspunten uit het kwalitatieve deel, plannen te ontwikkelen. Voor gemeenten met een overaanbod aan harde plancapaciteit geldt dat deze gemeente aan de Liemerse gemeenten moet aantonen op welke wijze en met welke concrete acties het overaanbod wordt teruggebracht.

Voor het opstellen van een Liemers totaalbeeld van de plannen wordt vooralsnog het huidige stoplichtmodel gehanteerd. Iedere gemeente, die harde plancapaciteit moet schrappen om nieuwe plannen toe te staan, zal in beeld moeten brengen welke plannen zij op rood zet.

Indien een gemeente nieuwe harde plancapaciteit wil toevoegen, die leidt tot een overcapaciteit die niet gecompenseerd (kan) worden door het op rood zetten van andere locaties, zal zij dit voorleggen aan de Liemerse gemeenten en instemming daarvoor vragen. Om hiervan gebruik te maken is de Leidraad toetsing woningbouwinitiatieven opgesteld (bijlage 1). Bij de beoordeling wordt gekeken naar de ruimte per gemeente die de plusvariant biedt.

|  | Doesburg | Duiven | Montferland | Rijnwaarden | Westervoort | Zevenaar | Liemers totaal |
|--|----------|--------|-------------|-------------|-------------|----------|----------------|
|  | 142      | 507    | 1235        | 156         | 417         | 1.550    | 4.007          |

Tabel 3. Woningbehoefte plusvariant per gemeente 2017-2027

### **3. Een recept dat werkt vraagt om een cyclus van monitoring, evaluatie en herijken**

De Woonagenda De Liemers is onderdeel van de regionale Woonagenda Arnhem Nijmegen.

#### *Overlegcyclus*

Om het recept van de Liemerse Woonagenda te realiseren komen de gemeenten en provincie in ieder geval drie maal per jaar ambtelijk bijeen om kansen en ontwikkelingen rond de thema's van deze woonagenda te bespreken en af te stemmen over initiatieven - en planvorming. Dit overleg vormt de input voor het bestuurlijk afstemmingsoverleg de Liemers.

#### *Stoplichtmodel*

Jaarlijks vullen alle gemeenten het stoplichtmodel in waarin is aangegeven welke plannen de komende tien jaar de ruimte krijgen om tot ontwikkeling te worden gebracht, de zogenaamde 'groene plannen' en (indien van toepassing) welke plannen worden geschrapt, de 'rode plannen' (en daarmee ook het terugbrengen van de plancapaciteit).

De jaarlijkse planningslijst is voorzien van een korte toelichting waarin wordt aangegeven op welke wijze nieuwe 'groene' woningbouwplannen bijdragen aan de Liemerse Woonagenda en concreet wordt gemaakt wat de voortgang is in de procedure is om de 'rode plannen' te schrappen.

#### *Werksessie*

Toekomstbestendige woningbouw is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheden, corporaties, ontwikkelaars, bouwers en burgers. Op organische wijze maken we dit samen waar. We benutten hiervoor de lopende lokale en regionale processen. Voor een toetsing en verdere verdieping van de uitgangspunten wordt een maal per jaar een werksessie georganiseerd met partijen die actief zijn op de lokale woningmarkt. Daarmee versterken wij het netwerk en de kennis in de Liemers. Met het opstellen van dit recept zijn we het gesprek aangegaan met een aantal stakeholder, tijdens dit gesprek is een inventarisatie gemaakt van mogelijke onderwerpen voor de werksessies. Het verslag van het gesprek met de stakeholders is als bijlage bij dit recept gevoegd.

#### *Actualisatie afspraken*

Tweejaarlijks wordt dit recept voor de Liemerse woonagenda geactualiseerd. Daarbij wordt de termijn van de woonagenda opnieuw verlengd naar 10 jaar en wordt in de afspraken gebruik gemaakt van de dan meest recente kwalitatieve en kwantitatieve behoefte cijfers. Daarnaast wordt opnieuw in beeld gebracht op welke wijze de gemeenten gezamenlijk invulling geven aan de afspraken 'onze aanpak'.

De lokale aanpak, input uit de werksessies met lokale partijen en de nieuwe behoeftecijfers kunnen leiden tot een herijking van de afspraken.



## **BIJLAGE 1.      Leidraad toetsing woningbouwinitiatieven**

### **Inleiding**

In de voorgaande hoofdstukken zijn kwantitatieve en kwalitatieve regionale woningbouwafspraken weergegeven. Deze afspraken vormen een leidraad voor de uitwerking van een toetsingskader voor nieuwe woningbouwinitiatieven. In eerste instantie wordt uitgegaan van de eigen verantwoordelijkheid van de gemeente.

Voor initiatieven die door aard en/of omvang bovengemeentelijke effecten hebben, of initiatieven die ontplooid worden in een gemeente met overcapaciteit en daarmee de regionale woningmarkt raken, is regionale afstemming gewenst.

In deze bijlage worden de criteria, het organisatiekader en de toetsingsprocedure uiteengezet.

### **Criteria voor regionale toetsing**

#### *Wanneer toetsen?*

Toetsing vindt op sub-regionaal niveau plaats bij woningbouwinitiatieven (van 5 woningen of meer) in een gemeente waar sprake is van overcapaciteit van harde plannen op basis van de woningbehoefte basisvariant (tabel 1), of bij woningbouwinitiatieven (van 5 woningen of meer) waardoor overcapaciteit ontstaat.

#### *Tijdstip informeren*

De regiogemeenten worden geïnformeerd over deze projecten als er binnen de gemeente voorlopige interne besluitvorming heeft plaatsgevonden (gemeente staat onder voorwaarden positief ten opzichte van het initiatief/principe-uitspraak), of zo veel eerder als richting initiatiefnemers verantwoord is. Vervolgens kan besloten worden of een nadere toetsing gewenst is of niet, en kan er een advies van het Portefeuillehoudersoverleg de Liemers richting de betreffende gemeente gaan.

#### *Toetsingscriteria*

In oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een wijziging doorgevoerd. Hierin is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan/projectafwijking dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling (waaronder detailhandel) mogelijk maakt, moet voldoen aan de systematiek van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt als inspiratiekader gebruikt om woningbouwinitiatieven in de subregio te kunnen beoordelen. Om in te stemmen met een initiatief, dient een initiatief aan een aantal criteria te voldoen. Deze zijn opgenomen in de volgende stappen, hierna te noemen 'de woonladder'.

Aan nieuwe woningbouwontwikkelingen wordt in principe meegewerkt als:

- De initiatiefnemer aan kan tonen dat het initiatief een meerwaarde voor de lokale en/of regionale woningaanbod heeft. Deze meerwaarde kan zich uiten in het toevoegen van een bijzonder woonmilieu, wanneer het initiatief voorziet in een consumentenbehoefte die momenteel nog onvoldoende wordt ingevuld (niet meer van hetzelfde) of een toename van de keuzemogelijkheden voor de consument, bijvoorbeeld omdat een type woning of doelgroep zwak vertegenwoordigd is. Of als er sprake is van een nieuw woonmilieu die zich onderscheidt door kwaliteit, locatie en/of gerichtheid op één of meer bepaalde doelgroepen. Ook zal moeten worden aangetoond dat het niet mogelijk is om bestaande plannen om te bouwen zodat deze aansluiten op de marktvraag.

- De gemeente dient een plan te hebben op welke wijze zij werkt aan het in evenwicht brengen van woningbehoefte en plancapaciteit. Door middel van het wegbestemmen van woningbouwlocaties of de stappen die daaraan voorafgaan, zoals het aanschrijven van ontwikkelaars, of het niet in actieve verkoop hebben van gemeentelijke woningbouwlocaties.

Om initiatieven te beoordelen zal er informatie uitgewisseld worden over het plan. Hieronder is een overzicht gemaakt van de onderwerpen die hierbij in ieder geval besproken worden:

- Omvang, als in aantal woningen
- Locatie: zijn er andere locaties beoordeeld?
- Doelgroep: is het een aanvulling?
- Fasering
- Meerwaarde voor de bestaande woningmarkt
- Kwaliteitsimpuls
- Doelgroep, segmentatie: aansluiten bij woningbehoefte
- Bereikbaarheid en parkeren
- Input marktpartijen
- Belangstelling potentiële kopers
- Kansen / oplossingen / maatregelen voor sanering en herstructurering

Wanneer er op regionaal en gemeentelijk niveau ingestemd wordt met een initiatief, dient het initiatief onderbouwd te worden op basis van ruimtelijke ordening relevante criteria (bijv. in de ruimtelijke onderbouwing).

### **Werkwijze en verantwoordelijkheden**

De gemeenten in de subregio werken samen in de Liemers, maar uiteindelijk ligt de formele besluitvorming over woningbouwontwikkelingen bij de individuele gemeente. Dit betekent dat de subregio waar nodig of gevraagd de individuele gemeente adviseert over woningbouwontwikkelingen die om regionale afstemming vragen.

Om de relevante woningbouwinitiatieven snel en efficiënt te kunnen toetsen, zal er een "Toetsingscommissie Woningbouw" in het leven geroepen worden. Deze commissie komt naar aanleiding van een verzoek tot toetsing bijeen en adviseert het Portefeuillehoudersoverleg Wonen de Liemers. Hierbij kan de commissie eventueel ook randvoorwaarden voor realisatie formuleren of suggesties doen voor aanpassingen van het concept. Als deze commissie het gewenst vindt, kan als tussenstap het voorlopig advies voorgelegd worden aan het Portefeuillehoudersoverleg Wonen.

Het Portefeuillehoudersoverleg bekrachtigt het advies van de Toetsingscommissie. De toetsingscommissie is samengesteld uit ambtelijke vertegenwoordigers Wonen van de gemeenten in de subregio de Liemers.

De initiatieven worden door de betreffende gemeente ingebracht bij de Toetsingscommissie. Op basis van de door de gemeenten ingebrachte en gemelde woningbouwinitiatieven wordt door de Toetsingscommissie jaarlijks een monitoringsrapport opgesteld.

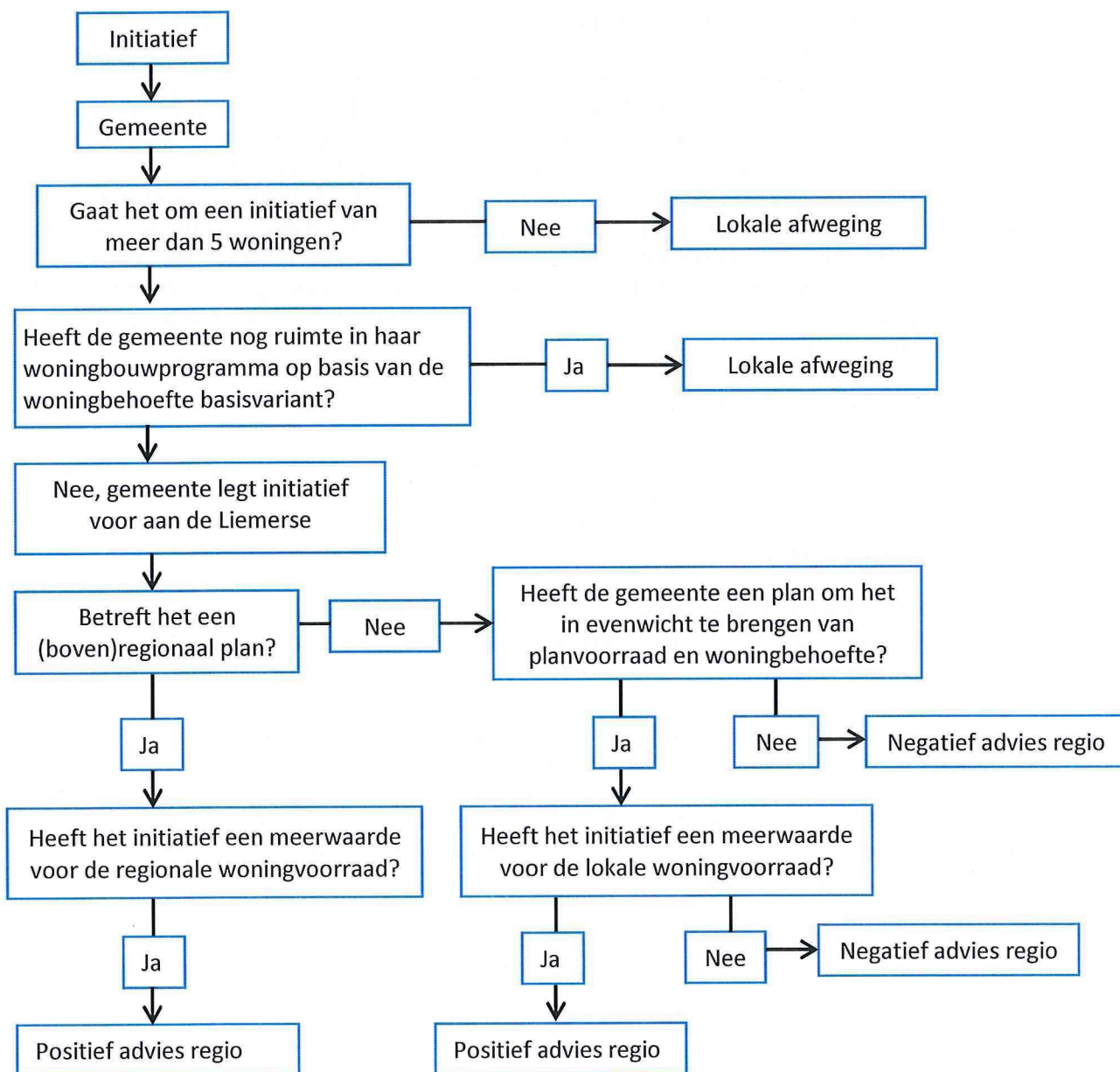
### **Handhaving**

Omdat de formele beslissingsbevoegdheid over woningbouwontwikkelingen in de subregio bij de individuele gemeente ligt, beschikt de subregio niet over rechtstreekse sanctiemogelijkheden bij het negeren van adviezen. Maar omdat de vinger aan de pols gehouden wordt op het punt van de regionale woningbouwontwikkelingen, zal een individuele gemeente door de overige gemeenten wel aangesproken kunnen worden op het negeren van de gezamenlijke afspraken.



De Provincie Gelderland kan eventueel wel handhavend optreden bijvoorbeeld door het inbrengen van zienswijzen bij bestemmingsplanprocedures of een reactieve aanwijzing. Door de provincie op de hoogte te stellen van ontwikkelingen in de Toetsingscommissie Wonen is men op de hoogte van woningbouwontwikkelingen in de subregio en kan men ook adviseren over eventuele consequenties van het niet nakomen van adviezen van de subregio aan individuele gemeenten.

Hieronder is een checklist voor de beoordeling van nieuwe woningbouwinitiatieven in de Liemerse gemeenten opgenomen.



Figuur 2. Checklist woningbouwinitiatieven, variant 2

## BIJLAGE 2.

## Verslag gesprek met Stakeholders, d.d. 13-07-2017

De provincie heeft ons een brief gestuurd met de uitnodiging om regionaal en sub-regionaal afspraken te maken over Wonen. Hierop zijn de gemeenten in de Liemers aan de slag gegaan en hebben een 'recept' geschreven. Deze is positief ontvangen door de wethouders Wonen in de regio en we willen dit recept graag met de stakeholders bespreken. Met als doel dat er een breed gedragen agenda ontstaat waarbij ook bij de uitvoering gezamenlijk stappen gezet kunnen worden. Het recept voor de Woonagenda is gepresenteerd en de volgende opmerkingen zijn bij het recept geplaatst:

Wat is het document, waar gaat het over? Na een korte uitwisseling komen we tot de conclusie dat het een vastgoedagenda/spelregels voor woonafspraken zijn. Er wordt door de aanwezige makelaars geen specifieke opgave voor landelijk wonen gezien. Voor het onderwerp verduurzaming blijft na de inzet van de corporaties nog 2/3 van de markt over, de koopwoningmarkt. Hoe zorgen we er voor dat ook deze woningen verduurzamen? De gemeenten zijn bezig met duurzaamheidsleningen om investeringen daarin te stimuleren. Binnen de Liemers wordt samengewerkt met het DEC. Verder wordt het vooral ervaren als een eigen verantwoordelijkheid. In de nieuwbouw worden de eisen de komende jaren aangescherpt maar het blijft lastig om energiezuinige/-neutrale woningen aan de man te brengen, je betaalt meer voor een woning, maar krijgt er geen extra woonmeters voor terug. De makelaars merken wel een verandering bij consumenten, die hier meer en meer aandacht voor krijgen. Theorie en praktijk zijn 2 verschillende werelden, je merkt dat ontwikkelaars niet altijd staan te trappelen om te investeren.

Kleinschalige planontwikkeling wordt als een positief punt ervaren.

Bouwen voor nu vs. de behoefte van later. Deze tegenstrijdigheid vraagt om flexibiliteit. Tegelijkertijd is een lange termijn-visie utopie, mensen kopen de woning die zij nu willen. Het is juist aan de overheden om hier wel naar te kijken. Wat betekent het plan voor de bestaande woningmarkt. Hoe maak je ook de bestaande woningen flexibel.

In de Liemers gaat het niet zozeer om minder woningen op de lange termijn, maar om een ander type woningen. Corporaties verhuren soms tot wel 70% aan 1- of 2-persoonshuishoudens.

Bereikbaarheid van de regio wordt als een belangrijke voorwaarde voor de Liemerse woningmarkt aangehaald. Door een goede bereikbaarheid trek je consumenten aan en behoud je huidige inwoners. De doortrekking van de A15 en de bereikbaarheid van de A12 zijn belangrijk voor de aantrekkelijkheid van de Liemerse woningmarkt. Ook de mogelijke nieuwe treinstation in Elten net over de grens kan op lokaal niveau een positieve bijdrage leveren aan de woningmarkt.

Door de druk op de huurmarkt wordt er meer overloop van huurders naar de randen van de regio ervaren, bijvoorbeeld naar Doesburg en Montferland. Deze gebieden komen bij huurders in beeld die niet direct in Arnhem en omgeving terecht kunnen vanwege de grote druk in deze gebieden.

Dure huur wordt alleen in steden en een beperkt aantal kernen als kansrijk ervaren, geen serieuze markt voor in Duiven, Westervoort, Zevenaar en Didam.

De stakeholders willen ook een rol krijgen bij de beslissingen die wij als regiogemeenten maken. Het wordt als zeer prettig ervaren dat zij aanwezig mogen zijn deze middag, maar wanneer er een ja/nee beslissing wordt genomen is input vanuit de markt ook zeer waardevol. Een idee kan zijn om dit op te nemen in het afwegingskader voor nieuwe initiatieven.



Aan het eind is de deelnemers bevraagd welke onderwerpen interessant kunnen zijn om als Liemerse stakeholders op te pakken en daar verder over door te praten. Zaken als de bestaande voorraad (noodzakelijke investeringen oudere delen, relatie met nieuwbouw) en hoe kom je tot een goed kwalitatief programma (afweging van het huidig belang en het toekomstig belang voor de woningmarkt) komen aan bod.

Vanuit de provincie wordt aangegeven dat de gedeputeerde daar ook graag bij aanwezig wil zijn. Dit soort sessie worden als zeer waardevol ervaren. Er wordt opgeroepen om met thema's/onderwerpen te komen om in het najaar een dergelijke vervolg sessie te organiseren, waarbij ook specifiek aan de stakeholders wordt gevraagd om hier een rol in te spelen. Vanuit de ambtelijke werkgroep wonen zal een voorzet voor een werksessie worden rondgemaild met de uitnodiging om mee te denken bij de invulling.

Aldus opgemaakt en ondertekend,

De wethouder wonen van de gemeente Doesburg,



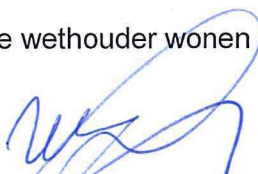
Mevrouw E.L. Mulder-Metselaar, d.d. 3-10-2017, te Aanhem

De wethouder wonen van de gemeente Duiven,



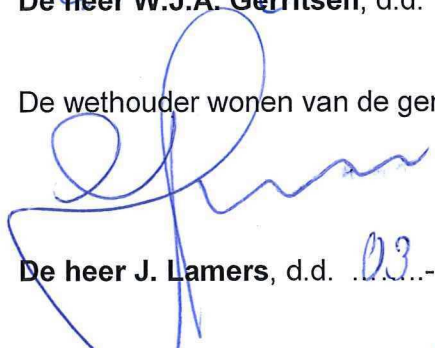
De heer S. van Groningen, d.d. 03-10-2017, te Aanhem

De wethouder wonen van de gemeente Montferland,



De heer W.J.A. Gerritsen, d.d. 3-10-2017, te Aanhem

De wethouder wonen van de gemeente Rijnwaarden,



De heer J. Lamers, d.d. 03-10-2017, te Aanhem

De wethouder wonen van de gemeente Westervoort,



De heer T.E.R.A. Kampschreur, d.d. 3-10-2017, te Aanhem

De wethouder wonen van de gemeente Zevenaar,



De heer S. Bijl, d.d. 3-10-2017, te Aanhem



# Duurzaam, gevarieerd en aantrekkelijk

Regionale strategie wonen bij subregionale Woonagenda's

regio Arnhem-Nijmegen

Definitieve versie 4 december 2018



# 1. Waarom een 'strategische kop' op de Woonagenda's?

## Subregionale woonagenda's zijn vastgesteld

Eind 2017 en begin 2018 hebben de drie subregio's in de regio Arnhem-Nijmegen subregionale Woonagenda's opgesteld. De samenwerkende gemeenten hebben daarin afspraken gemaakt over de wijze waarop de kwaliteit van wonen en leefomgeving in de regio's aantrekkelijk gehouden en verbeterd kan worden. Welke thema's komen dan naar voren, waar liggen gezamenlijke belangen en hoe zorgen we voor een goede agendering en afstemming van het handelen van gemeenten en betrokken partijen op die thema's (waaronder nieuwbouwprogrammering)? Daar geven de subregionale agenda's antwoord op, met meer dan ooit een focus op kwaliteit van wonen en leven.

## Meerwaarde van deze regionale strategische kop

De regio Arnhem-Nijmegen functioneert met haar diversiteit aan woon- en werkmilieus, stedelijke en landelijke landschappen als een gevarieerd gebied en 'daily urban system', met een strategische ligging ten opzichte van de Randstad en het achterland in Duitsland. Mede met het oog daarop zien wij drie redenen voor een verbindende 'kop' op deze drie woonagenda's:

### 1. Ontwikkelingen houden zich niet aan grenzen

Ontwikkelingen en opgaven op het gebied van wonen en aanpalende domeinen zoals, leefbaarheid, economie, mobiliteit, onderwijs en arbeidsmarkt houden zich niet aan gemeentelijk c.q. (sub-) regionale grenzen. Daar liggen soms knelpunten, maar vaak ook kansen die vragen om een samenhangende aanpak die de grenzen van gebieden en thema's (wonen, werken, mobiliteit) overschrijden. Zie het kader voor een duiding van de regionale woningmarkt.

#### **Regionale woningmarkt: hybride motor**

In eerdere onderzoeken is vastgesteld dat de grote steden Arnhem en Nijmegen een specifieke functie vervullen op de regionale woningmarkt. Op het terrein van het wonen is sprake van een 'open regio' met veel relaties met omliggende regio's en verder weg gelegen gebieden. Nijmegen is de belangrijkste motor in de regio, en trekt als universiteitsstad veel studenten uit de wijde omgeving. Nijmegen wordt geflankeerd door Arnhem, dat als belangrijke HBO stad ook veel studenten aantrekt; uit omliggende regio's zoals De Achterhoek, en ook van verder weg. Arnhem en Nijmegen kunnen worden gezien als elkaar versterkende motoren, net zoals een benzine en een elektromotor in een hybride systeem samen voldoende vermogen leveren voor het functioneren van de woningmarkt in stad en omgeving.

### 2. Profileren van de regio Arnhem-Nijmegen

Daarnaast profileert de regio Arnhem-Nijmegen zich samen met Wageningen op de thema's Food, Health & Energy. Samen werken overheden, het bedrijfsleven en (kennis)instellingen aan een krachtig vestigingsklimaat van de regio. Goed wonen en een aantrekkelijke woon- en leefomgeving dragen bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee aan de kracht van de regio. Het is goed om deze doelstelling voor ogen te houden als leidraad voor keuzes op het gebied van het wonen.

### 3. De samenhang in de opgaven van nu en de toekomst

Energietransitie, bereikbaarheid en economie zijn in de regionale samenwerking dé thema's van nu en in de toekomst. Belangrijke maatschappelijke opgaven als energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, langer zelfstandig thuis blijven wonen en participatie zijn nauw vervlochten met de woonopgaven in de regio. Naast het bouwen van voldoende en de goede woningen is ook het toekomstbestendig maken en verduurzamen van de bestaande woningvoorraad dé grote opgave voor de komende jaren. Bij het thema 'wonen' gaat het dus om méér dan alleen de woning: het gaat om de woning én de leefomgeving.

## Steviger positioneren van wonen in het regionale speelveld

Naast de samenwerking in de subregionale Woonagenda's gebeurt er al veel vanuit verschillende platforms en programma's in de regio waarbij het thema 'wonen' belangrijk is (zie de bijlage voor een analyse van het regionale speelveld). Op het gebied van het wonen wordt al regionaal samengewerkt op het gebied van woonruimtebemiddeling (regionale huisvestingsverordening en



aanbodmodel). Dat is mooi, en tegelijkertijd aanleiding om niet te veel nieuwe gremia-agenda's-programma's in te richten vanuit de Woonagenda's: we moeten waken voor goedbedoelde maar uitdijende beleidsdrukte.

Het gaat erom om het thema wonen op *regionaal* niveau op een goede manier te positioneren in dit speelveld en slim te verknopen. Kunst is het benutten van kansen vanuit al bestaande initiatieven en platforms. Hoe kunnen we de opgaven in de subregionale Woonagenda's en deze strategische kop verder brengen? Tegelijkertijd kunnen we via deze netwerken zorgen voor commitment en samenwerking met stakeholders bij de uitvoering van de Woonagenda's.

### Nieuwe energie in de samenwerking

Met de subregionale Woonagenda's als basis is de tijd rijp om een slag te maken van 'moeilijk en toubberig' (zie bijvoorbeeld de ouderwetse contingentendiscussie) naar 'inspirerend en verbonden'. Daarbij is het ook belangrijk om de samenhang tussen de verschillende thema's op regionaal niveau beter te borgen én een betere samenwerking te vinden met belangrijke partners en netwerken in het veld. Niet alleen in de zin van 'betrekken en horen', maar juist door een goed overzicht te hebben van het speelveld en vanuit de Woonagenda's bijdragen aan andere maatschappelijke opgaven. Andersom gaat het om het beter gebruik maken van bestaande netwerken en initiatieven die de ambities uit de Woonagenda's verder kunnen helpen: niet dikker, wel slimmer!

## 2. Thema's Wonen in relatie tot regionale opgaven

In §1 hebben we een beeld geschetst van de stand van zaken met betrekking tot de bovengemeentelijke afstemming: de subregionale agenda's die klaar zijn, de meerwaarde van de regionale agenda, een goede positionering van het thema wonen (woon- en leefomgeving) in het bredere krachtenveld. Die positionering in een bredere context is in de bijlage schematisch geduid. Daaruit wordt duidelijk, dat het thema woon- en leefomgeving een belangrijke rol vervult bij de strategische aanpak van de 3 prioriteiten van de regio Arnhem-Nijmegen (energietransitie, bereikbaarheid, economie). Vanzelfsprekend gaat het hierbij om wederkerige dwarsverbanden: wonen kan in meerdere opzichten bijdragen aan de economische ontwikkeling, en die economische ontwikkeling kan op haar beurt weer bijdragen aan een sterke woningmarkt met een goede 'waarde'-ontwikkeling in meerdere opzichten (vastgoedwaarde, sociaal-maatschappelijke waarde).

### De woonthema's samengevat

In deze paragraaf vatten we de inhoudelijke thema's op het gebied van wonen beknopt samen, voorzien van een korte toelichting. Deze baseren we op de vastgestelde subregionale agenda's. Het zijn de thema's die passen in het in de bijlage beschreven speelveld. Dáár gaan we de komende jaren aan werken, als bijdrage aan een sterke regio. Hóe we dat gaan doen, beschrijven we in §3.

#### 1. Duurzame, gezonde steden, wijken en dorpen

We kiezen bewust voor het begrip duurzaamheid in brede zin. Hieronder verstaan we:

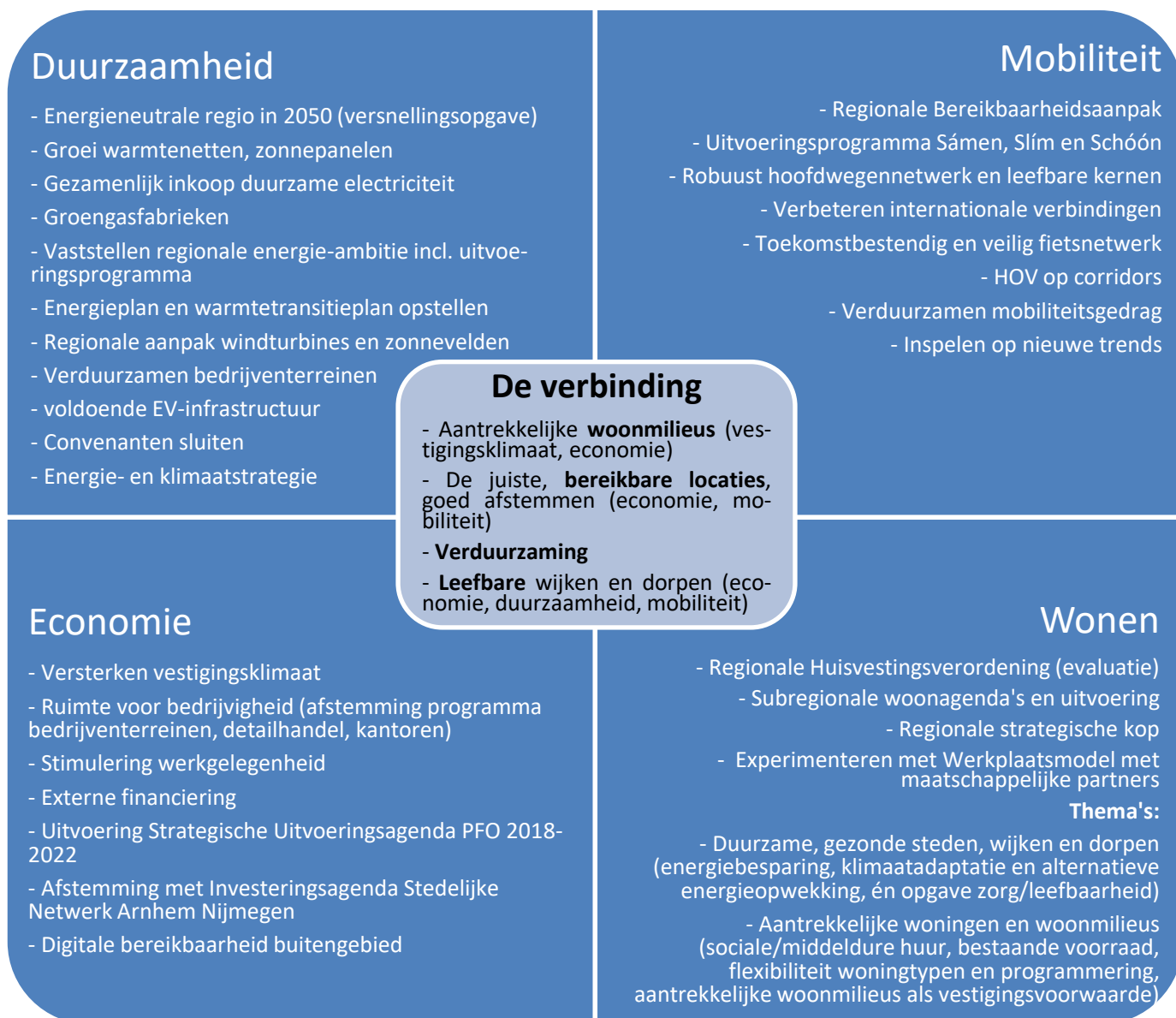
- ⇒ de grote opgave die er ligt in het kader van de verduurzaming van de woningvoorraad (nieuwbouw en bestaande woningvoorraad), energiebesparing, klimaatadaptatie en alternatieve energieopwekking. Die opgave ligt er op ieder schaalniveau: de individuele woning en bewoner (gedrag), wijk/kern (energiecoöperaties, gezamenlijke aanpak) en (sub-)regionaal. Zie bijvoorbeeld DEC Liemers, warmtenet Arnhem/Duiven/Westervoort.
- ⇒ de opgave in het kader van zorg en leefbaarheid. De opgave als gevolg van de vergrijzing en de vermaatschappelijking van de zorg is groot. Er is veel gaande als het gaat om nieuwe ontwikkelingen, woonvormen en samenwerking. Ontwikkelingen als de gewijzigde taak op het gebied van Beschermd Wonen en de uitstroom van bijzondere doelgroepen vragen om een goed beeld van de opgave, nieuwe woonvormen en goede afspraken tussen partijen.

## 2. Aantrekkelijke woningen en woonmilieus

- ⇒ Betaalbaar en passend: vraagdruk sociale huur korte termijn versus lange termijn, concentratie kwetsbare groepen (spreiding over regio?), middeldure huur.
- ⇒ Bestaande voorraad, wijkaanpak nieuwe stijl: met name in de stad staan we aan de vooravond en een 'wijkaanpak-nieuwe-stijl', waarin verschillende opgaven (sociaal en fysiek) met elkaar verbonden kunnen worden: verduurzaming in energetisch opzicht, differentiatie woonvormen, sociale aanpak 'achter de voordeur', schuldenproblematiek, et cetera. Dit levert inzichten op over een nieuwe aanpak die zowel in stedelijk als meer landelijk gebied toepasbaar zijn.
- ⇒ Flexibiliteit in (nieuwe) woonvormen/-milieus en programmering: hier liggen kansen in het kader van verduurzaming/energietransitie, wonen-zorg en nieuwe woonvormen/-milieus als ondersteuning van de economische ontwikkeling van de regio.
- ⇒ Goede huisvesting in aantrekkelijke woonmilieus als één van de belangrijkste vestigingsvoorwaarden voor bedrijven en kennisinstellingen (waaronder ook arbeidsmigranten).

### Verbinding met brede regionale opgaven

Schematisch zien de bredere opgaven en de relatie met het wonen er als volgt uit.





### 3. Aan het werk: de uitvoering

De thema's zijn op hoofdlijnen helder, het waaróm (de context, de strategische opgave en bijdrage van het wonen aan de ontwikkeling van de regio) eveneens. Cruciaal is nu op welke manier we op een goede manier gaan werken aan de uitvoering van de voornemens. In deze paragraaf vatten we dat kort samen, ook weer mede gebaseerd op de subregionale Woonagenda's.

De uitvoering op regionaal niveau kunnen we - door de oogbollen te bekijken - samenvatten in 5 begrippen:

- ⇒ Weten
- ⇒ Volgen
- ⇒ Inspireren
- ⇒ Doen
- ⇒ Slim verknopen

#### Weten: periodiek regionaal woningbehoefteonderzoek

Tijdens het maken van de subregionale agenda's is gebleken dat er nog een onvoldoende eenduidig beeld en begrip bestaat van de woningmarkt, woningbehoefte en de verwachtingen voor de toekomst. Terwijl dat wél een belangrijke basis is voor de afweging van nieuwbouwplannen en ingrepen in de bestaande woningvoorraad. Een gezamenlijk, periodiek woningbehoefteonderzoek is noodzakelijk om die goede basis voor beleid, uitvoering en afspraken te krijgen. We willen periodiek (iedere 3 jaar) een **regionaal woningbehoefteonderzoek** uitvoeren, waarbij ingezoomd wordt op de regio, subregio's, gemeenten en (indien mogelijk) de wijken en kernen. Het onderzoek moet tot stand komen in nauwe samenwerking met de belangrijkste stakeholders, waaronder bijvoorbeeld óók The Economic Board.



#### Volgen: regionale monitor

Ook is gebleken, dat de nieuwe manier van werken, afstemmen, programmeren en verantwoorden vraagt om een goed monitoringsysteem. Omdat dit cruciaal wordt gevonden door alle subregio's en ook de provincie aangeeft dit als noodzakelijke voorwaarde te zien voor de samenwerking en sturing op de woningmarkt, is het van belang een uniforme **regionale monitor** te ontwikkelen. Deze moet zicht bieden op bijvoorbeeld samenstelling en ontwikkelingen in de woningvoorraad (huur/koop, prijzen, et cetera), de voortgang van de woningbouw en herstructurering (in kwantiteit en kwaliteit), de voortgang van de uitvoering van de subregionale Woonagenda's én de effecten voor de woningmarkt ('dashboard' met 'meters' voor slaagkansen c.q. wachttijden in de huursector, transacties in de koopsector, prijs-/waardeontwikkelingen vastgoed, leegstand, verhuisbewegingen, leefbaarheidsindicatoren).



#### Inspireren/leren van elkaar: ontmoeting in Werkplaatsmodel

De portefeuillehouders in de regio hebben aangegeven behoefte te hebben aan een meer inspirerende manier van elkaar ontmoeten en in gesprek gaan met de belangrijkste stakeholders. "Hoe doen jullie dat nou" is een veel gehoorde uitspraak. De werkwijze van de Metropoolregio Eindhoven wordt hierbij als goed voorbeeld voor een nieuwe werkwijze genoemd (3 overkoepelende thema's economie, ruimte en mobiliteit, en 6 werkplaatsen, waaronder 'in de hele regio goed wonen'). In de 'werkplaats Wonen i.o.' kunnen de voor de regio relevante thema's uit de subregionale agenda's op een inspirerende manier met een keur aan stakeholders uitgediept worden, zoveel mogelijk aan de hand van concrete voorbeelden uit de regio.



Op een aantal thema's worden op dit moment de nodige knelpunten ervaren. Knelpunten die samen gedeeld en geduid moeten worden, en waar desgewenst ook gezamenlijke actie richting hogere overheden ondernomen kan worden. Deze thema's worden met prioriteit geagendeerd voor het gezamenlijke gesprek:

- ⇒ Versnelling woningproductie
- ⇒ Wonen en zorg, langer zelfstandig thuis
- ⇒ Energietransitie

Voorts hebben gemeenten aangegeven dat een goed beeld van de sociale huursector en de gewenste ontwikkeling ervan in de toekomst (bestaande voorraad, verduurzaming, stad-ommetland) van groot belang is. Feiten, beelden, ervaringen en verwachtingen zullen intensiever met elkaar gedeeld moeten worden. Hiervoor is een beter gesprek en nauwere samenwerking onderling en met de corporaties op subregionaal én regionaal niveau nodig.

## Doen

Van groot belang is dat de mooie voornemens uit de subregionale agenda's daadwerkelijk uitgevoerd worden. Zoals gesteld in §1, is de samenwerking in de regio in beweging. Nu de subregionale agenda's gereed zijn, bestaat het gevaar dat de belangrijkste 'buit binnen is', terwijl we juist aan het begin staan van een voortvarende uitvoering. Dat vraagt nog organisatorische uitwerking en keuzes op regionaal niveau. En op subregionaal niveau vraagt dat op korte termijn het concretiseren van de uitvoeringsprogramma's (wie gaat wat wanneer doen, en welke tijd/budget is hiervoor beschikbaar?). Uitgangspunt hierbij is, dat we niet blijven hangen in ingewikkelde discussies over de thema's, maar dat we de verdieping en oplossingen zoeken aan de hand van paar concrete cases in wijken, kernen en locaties: gebiedsgericht aan de slag! Dat werkt inspirerend en op dát niveau kunnen partijen elkaar het best ontmoeten en uitdagen. Ook de provincie bepaalt op welke manier zij bij kan dragen aan een integrale aanpak in wijken en dorpen: pilots integrale wijkaanpak, het programma SteenGoed Benutten, Wijk van de Toekomst (verduurzaming van wijken), programma Leefbaarheid (ondersteuning Dorps- en Wijkontwikkelingsplannen en vernieuwende manieren van samenwerking tussen burgers en overheid).

## DOEN



## Slim verknopen, meer regie

Tot slot is het van belang dat we zoveel mogelijk gebruik maken van ontwikkelingen, verbanden en programma's die al lopen en waar we onze woonopgaven aan kunnen verbinden. Dat betekent dat we het goed, slim en inspirerend moeten organiseren op ambtelijk en bestuurlijk niveau, én goede 'verknopingen' moeten vinden in het netwerk.



Om de nodige slagkracht te hebben in de uitvoering van de voornemens, en niet te vrijblijvend te blijven, is het zaak om voortvarend met de uitvoering van de subregionale Woonagenda's aan de slag te gaan én blijven. En dat gaat niet vanzelf! De direct verantwoordelijke medewerkers van de gemeenten zijn op lokaal niveau druk met het werk van alle dag, en kunnen soms op onderdelen een bijdrage leveren aan bovengemeentelijke samenwerking. Zo wordt iedere gemeente 'mede-eigenaar' van de subregionale Woonagenda.

Daarnaast is van belang dat er een krachtige regie komt op de voortgang van de gezamenlijke ambities en acties, onder andere gericht op:

- Organiseren en bewaken van de voortgang van de uitvoering;
- Eventueel tussentijds verbeteren c.q. aanpassen van het uitvoeringsprogramma;
- Bewaken van de spelregels;
- Organiseren en bewaken proces bovengemeentelijke afstemming woningbouw;
- Vertalen consequenties van de resultaten van woningmarktonderzoek en monitoring voor de Woonagenda en de uitvoering.

### Woonbeleid lokaal-subregionaal-regionaal in één oogopslag

Samengevat ziet de nieuwe samenwerking op het gebied van wonen en de taakverdeling lokaal, subregionaal en regionaal er als volgt uit:





## Bijlage: Het speelveld in beeld

Naast de regionale samenwerking tussen gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen is het thema wonen ook aan de orde in de volgende platforms, initiatieven of programma's. Daar willen we slimme verbindingen leggen.



In The Economic Board komen bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheden samen om zich in te zetten voor economische groei van de regio Arnhem - Nijmegen - Wageningen. The Economic Board wordt gevormd door veertien leden uit het onderwijs, overheid en bedrijfsleven met een groot en uniek netwerk. Samen met partners uit het bedrijfsleven, kennisinstellingen en overheidsinstellingen zet The Economic Board zich in als motor van de regio. Dat doet ze onder meer door bedrijvigheid en innovaties in de topsectoren Food, Health en Energy en de cross-overs daartussen te stimuleren en aan te jagen en door te communiceren over bijzonder potentieel.



Health Valley Netherlands is het innovatienetwerk binnen Life Sciences & Health. Bedrijven, zorginstellingen, kennisinstellingen en overheden ontmoeten, verbinden en versterken elkaar via Health Valley. Door innovatie-, markt- en ondernemerskracht te bundelen, geven de partners een impuls aan de zorg. In Nederland en daarbuiten wordt actief samengewerkt aan thema's als personalised medicine, robotics & medical devices, e-health en bouwen en wonen in cure en care. Samen brengen ze technologie naar de zorg, zorgvragen en -behoeften naar ontwikkelaars en innovaties naar de patiënt. Het levert een bijdrage aan het verbeteren en toegankelijk houden van de gezondheidszorg én stimuleren we economische groei.



Het Gelders Energieakkoord is door 200 partijen ondertekend, waaronder bijna alle gemeenten in Gelderland. Het Energieakkoord wil een belangrijke bijdrage leveren aan een breder klimaatbeleid en klimaatadaptatie. Aan thematafels wordt besproken op welke manier projecten kunnen worden opgestart en partijen kunnen samenwerken om in 2050 klimaatneutraal te zijn. Het thema *Wijken van de toekomst* werkt aan de energietransitie in de gebouwde omgeving. Naast het GEA is er op initiatief van de woningcorporaties een 'Groene Tafel' ingericht: een coalitie tussen corporaties, banken, netwerkbedrijf, energieleverancier en overheden over de verduurzaming van de (bestaande) woningvoorraad.



Het stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen functioneert als één agglomeratie. Verwevenheid wonen (gevarieerde woonmilieus), werken en recreëren is één van de belangrijkste troeven van het stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen.

De provincie Gelderland gaat voor een sterke regio. Verschillende provinciale programma's dragen hieraan bij. Onder meer:

- De gebiedsopgave (investeringsagenda)
- SteenGoed Benutten
- Koerswonen en de regionale agenda's (duurzaamheid, bestaande voorraad en flexibiliteit)
- Het programma Wijken voor de toekomst

### Thema's woon- en leefomgeving (zie §3)

Duurzame gezonde steden, wijken en dorpen:

- Energietransitie & Klimaatadaptatie
- Zorg en leefbaarheid

Aantrekkelijke woningen en woonmilieus:

- Betaalbaar en passend
- Bestaande voorraad, wijkaanpak nieuwe stijl
- Flexibiliteit in (nieuwe) woonvormen/-milieus en programmering



Rijk van Nijmegen 2025 is een traject van, voor en door de regio. Zeven gemeenten uit de regio en de Rabobank hebben het initiatief genomen om de regio sociaaleconomisch te versterken. Inwoners, overheid, onderwijs en bedrijfsleven werken in dit traject samen aan een krachtigere regio. RvN@ stimuleert economische groei, krijgt mensen aan het werk, geeft meer studenten toegang tot het bedrijfsleven en laat de sociale samenleving in het Rijk van Nijmegen meeprofiteren. Er is veel potentieel op het gebied van duurzaamheid, innovatie, onderwijs, zorg en leefbaarheid. RvN@ geeft hieraan een extra impuls door bestaande en nieuwe netwerken te verbinden, kennis te delen, projecten verder te brengen en financiële middelen beschikbaar te stellen.



De Rabobank Arnhem en Omstreken heeft samen met bedrijven, ondernemersverenigingen, onderwijsinstellingen en overheden, gediscussieerd, verbindingen gelegd en nieuwe kansen gewogen, met als doel een bijdrage te leveren aan welzijn en welvaart in de regio. Daarnaast is een uitgebreid economisch onderzoek uitgevoerd. Een belangrijke conclusie is dat de economische groeikansen in de regio voor het oprapen liggen. Onder de naam Arnhem Connect willen partijen daar daadwerkelijk mee aan de slag. Er zijn vier thema's benoemd waarin de Rabobank kansen ziet:

- circulaire economie
- wonen
- vitaliteit en zorg
- ondernemerschap en innovatie