

# 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:

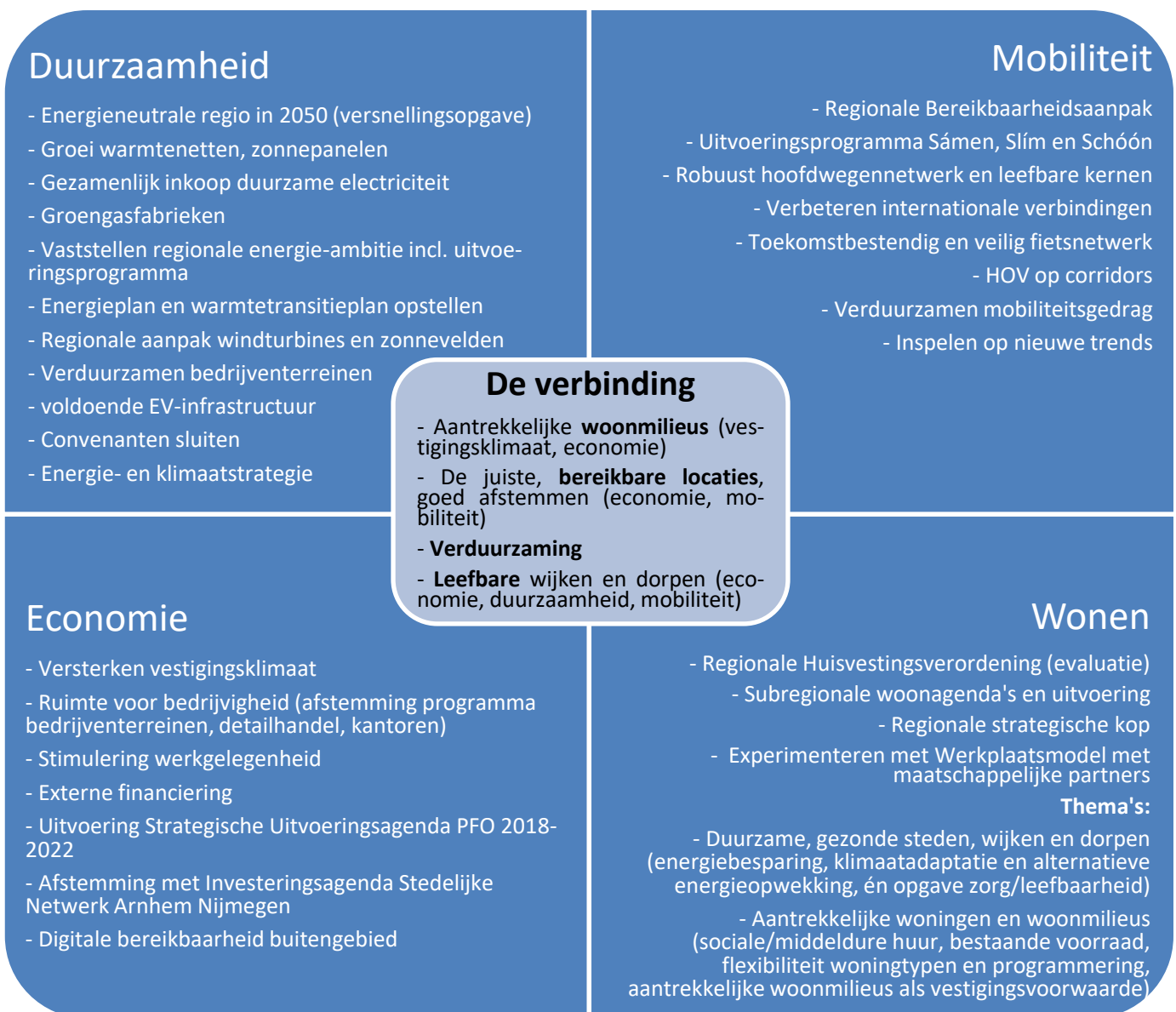
- ⇒ de grote opgave die er ligt in het kader van de verduurzaming van de woningvoorraad (nieuwbouw en bestaande woningvoorraad), energiebesparing, klimaatadaptatie en alternatieve energieopwekking. Die opgave ligt er op ieder schaalniveau: de individuele woning en bewoner (gedrag), wijk/kern (energiecoöperaties, 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 zien - 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 gedeuid 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-ommeland) 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).



### 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 mee profiteren. 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