



## Subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027

Wendbaar sturen, verantwoord versnellen

# Inhoudsopgave

## Samenvatting

<b>1. Inleiding</b> .....	4
<b>2. Waar willen we naar toe?</b> .....	6
2.1. Het waarom: wat legitimeert ons handelen als samenwerkende gemeenten? .....	6
2.2. Het hoe: onze ambities .....	7
<b>3. De ambities uitgewerkt</b> .....	9
3.1. Betaalbaar en beschikbaar .....	9
3.2. Op en top duurzaam: duurzaamheid, wonen en zorg .....	11
3.2.1. Duurzaamheid .....	11
3.2.2. Wonen en zorg .....	12
3.3. Verschil maken: naar een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen .....	14
<b>4. Woningbouwprogrammering: de spelregels</b> .....	17
<b>5. Uitvoeringsprogramma</b> .....	21
<b>Bijlage Analyse van de opgaven: wat zien we?</b> .....	23

## Samenvatting

In 2014 is de nu geldende woonagenda vastgesteld. Deze is door de toenmalige Stadsregio Arnhem-Nijmegen opgesteld. De focus bij de bestaande woonagenda is vooral gericht op de kwantitatieve woningbouwprogrammering. Inmiddels is de Stadsregio opgeheven, is een woningmarktanalyse uitgevoerd en is ook de woningmarkt aanzienlijk veranderd. Daarom is in samenwerking met provincie en de subregionale gemeenten een nieuwe woonagenda opgesteld: In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten. Uitgangspunten zijn:

- 1) 'Betaalbaar en beschikbaar'
  - Sociale huur;
  - Middeldure huur;
  - Bijzondere doelgroepen.
- 2) 'Op en top duurzaam'
  - verduurzaming bestaande voorraad;
  - gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen;
  - Naar een energieneutrale en klimaatbestendige woonomgeving;
  - faciliteren zelfstandig thuis blijven wonen en realiseren 'tussenvormen' (tussen intramuraal en extramuraal wonen);
- 3) 'Verschil maken'
  - Naar een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen.

Met deze subregionale woonagenda wordt de regionale afstemming van woningbouwplannen en een aantal bijbehorende ambities vastgelegd. Dit om samen te werken aan voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede (duurzame en levensloopgeschikte) woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen. De focus ligt op de aanpak van een aantal maatschappelijke opgaven rondom het wonen die de individuele gemeenten niet alleen kunnen oplossen dan wel oppakken en waarbij ze kunnen leren van elkaar. En het benutten van kansen in de regionale woningmarkt waarbij goed wonen bijdraagt aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de regio. Daarmee wordt in de samenwerking tussen gemeenten op basis van deze nieuwe woonagenda sterker vanuit het regionale belang gekeken en niet sec vanuit het eigen gemeentelijke belang.

Bij de nieuwbouw gaat het om meer dan enkel 'bouwen, bouwen, bouwen' en ligt de focus meer op de **kwaliteit**. In de woonagenda zijn dan ook kwalitatieve toetsingscriteria opgenomen en spelregels voor de woningbouwprogrammering. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel van de overweging en argumentatie, maar meer als een richtsnoer. **Verantwoord versnellen en wendbaar sturen** zijn daarbij het motto. Versnellen is nodig om het huidige woningtekort in te lopen en – op een verantwoorde wijze – in te kunnen spelen op de huidige druk op de regionale woningmarkt. Om de vinger aan de pols te houden en bij te kunnen sturen wanneer nodig gaan wij een gericht monitor systeem opzetten.

Tevens wordt naast nieuwbouw focus gelegd op de versterking van de bestaande woningvoorraad: de aanpak van de opgaven en het benutten van kansen. Is nieuwbouw een aanvulling op de bestaande woningvoorraad? Ook wordt aandacht gegeven aan het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad (waaronder verduurzaming) in wijken en dorpen. De nieuwe woonagenda sluit daarmee goed aan bij de provinciale koers *Ruimte voor Goed wonen. Samen koersen naar een toekomstbestendige woonomgeving*, welke eind 2017 door de Gedeputeerde Staten is vastgesteld. Ook zijn de waarden van bovengemeentelijke samenwerking in de woonagenda opgenomen. Met deze woonagenda is er een nieuwe vorm van samenwerking en afstemming ontstaan. Het is wel

cruciaal dat de gemeenten nadrukkelijker regie moeten voeren op het woningbouwprogramma en transparant zijn naar elkaar. Gemeenten honoreren niet ieder initiatief zonder meer, maar kijken naar de kwaliteiten van het plan en naar de toegevoegde waarde van het plan op lokale en/of (sub)regionale behoefte. De gemeenten nemen die verantwoordelijkheid en spreken elkaar daarop indien nodig aan.

Samen met de provincie en relevante stakeholders gaan we de komende jaren voor het waarmaken van ambities. Wij ervaren met het vervallen van de Stadsregio dat het vergroten van de slagkracht van de regionale samenwerking, ook op het gebied van wonen, op dit moment aandacht verdiend. De taken zijn helder maar het oppakken van de uitvoering gaat niet vanzelf. Gezien de genoemde maatschappelijke opgaven en de ambities in deze woonagenda pleiten wij voor de (tijdelijke) inzet van een **procesregisseur**. Deze kan als 'gangmaker' samenwerkende partijen in de regio verbinden rondom de aanpak van deze opgaven en het realiseren van concrete projecten die het verschil maken in het licht van de genoemde ambities. Te beginnen bij het opstellen van een concreet uitvoeringsprogramma op grond van deze woonagenda.

# 1. Inleiding

## Waar we vandaan komen we

In 2014 heeft de toenmalige Stadsregio Arnhem Nijmegen een Woonagenda opgesteld. Dat heeft geleid tot afspraken over de woningbouwprogrammering en de agendering van een aantal aanpalende thema's, zoals vrije sector huur en landelijk wonen. Inmiddels is de stadsregio als orgaan opgeheven, maar de noodzaak tot gezamenlijk optrekken is gebleven. Want de maatschappelijke opgaven op het gebied van Wonen blijven onverminderd groot. Daarom werken we binnen de regio Arnhem-Nijmegen met 18 gemeenten samen. Op het schaalniveau van de samenhangende regionale woningmarkt. Wij koesteren hierbij dat we een van de weinige regio's zijn die door de minister is aangewezen als één formele woningmarktregio. Met de Huisvestingsverordening wijzen we schaarse woonruimte in het segment betaalbare huur op regionale schaal toe. Zo veel mogelijk evenwichtig en rechtvaardig, op basis van keuzevrijheid, transparantie en laagdrempeligheid voor woningzoekenden. Ook pakken de 18 gemeenten de beschikbaarheid en analyse van data eenduidig op, in samenwerking met corporaties, in afstemming met provincie.

Aanvullend wordt op subregionale schaal het belang van kennisdeling, leren van elkaar, gezamenlijk oppakken van een aantal concrete acties en afstemming van woningbouw en transformatie door de 6 gemeenten van de subregio Arnhem e.o. gedeeld. In deze woonagenda geven de samenwerkende gemeenten in de subregio Arnhem aan waar zij de komende jaren op willen inzetten, met de provincie als partner en de betrokkenheid van relevante stakeholders bij het waarmaken van ambities.

## Waar we naar toe willen, de subregionale agenda als samenwerking 2.0

De samenwerking binnen de subregio zal echter op een andere leest geschroeid zijn. Een samenwerking die niet is opgebouwd en gelegitimeerd door een vast 'instituut', maar gebaseerd is op gemeenschappelijk belang. De focus ligt op een aantal problemen/risico's en kansen dat we niet als individuele gemeente kunnen oplossen c.q. pakken. De agenda bevateen beknopte analyse van de woningmarkt, het (h)erkennen van de belangrijkste vraagstukken (knelpunten én kansen) en een set afspraken hoe we deze kunnen (aan)pakken, inhoudelijk én procesmatig: manier van samenwerken, manier van ontmoeten van onze stakeholders, spelregels van afstemming.

De kwaliteit staat voorop, alsmede de gezamenlijke verantwoordelijkheid die de gemeenten van de subregio op zich nemen om hier goed op te sturen en met elkaar over in gesprek te blijven, ook met de provincie. De kwantitatieve behoefte blijft onderdeel van de overwegingen en argumentatie, maar meer als een spiegel voor de woningbouwprogrammering in de regio.

## Hoe we de agenda gemaakt hebben

De gemeenten van de subregio Arnhem e.o. hebben in een aantal gesprekrondes op ambtelijk en bestuurlijk niveau de belangrijkste thema's verkend. Tijdens een ontbijtsessie op 30 november hebben we de gemeenten het oor te luister gelegd bij een aantal belangrijke stakeholders. Dat heeft zowel qua inhoud als proces bruikbare input opgeleverd. Tot slot is van belang dat de Woonagenda in nauwe samenwerking met de provincie tot stand is gekomen. We zien het dan ook uitdrukkelijk als een gezamenlijk product! En gemeenten en provincie blijven elkaar ook in de uitwerking en uitvoering ontmoeten, faciliteren en aanvullen.

## Leeswijzer

In onze Woonagenda staan de kwalitatieve opgaven centraal. De basis hiervoor vormt een analyse van woningmarkt en overige relevante ontwikkelingen die we in de bijlage van deze woonagenda hebben opgenomen. Op basis van die analyse beschrijven we eerst in hoofdstuk 2 waar we naar toe willen: welke ambities hebben we, én waarom vinden we die belangrijk. In hoofdstuk 3 werken we dit verder uit in een aantal thema's: (1) betaalbaarheid en beschikbaarheid (waaronder de kwaliteit en versterking van de bestaande voorraad), (2) duurzaamheid en wonen en zorg, en (3) verschil maken om te komen tot een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen. Daarbij formuleren wij steeds per thema welke ambities we hebben én wat we ervoor gaan doen. In hoofdstuk 4 beschrijven we de

manier waarop we onze woningbouwprogrammering gaan organiseren (insteek, spelregels) in het licht van de opgaven op korte én lange termijn. We besluiten met een beschrijving van de manier waarop we onze Woonagenda willen uitvoeren en wat daar voor nodig is (hoofdstuk 5).

## 2. Waar willen we naar toe?

De ambities in deze woonagenda zijn gebaseerd op een analyse van de belangrijkste gezamenlijke woonopgaven in de subregio Arnhem. Deze analyse is opgenomen in de bijlage en vormt de basis voor de keuzes die we in dit hoofdstuk maken: wat legitimeert ons handelen (het *waarom*), welke thema's en ambities staan centraal (het *hoe*) en wat gaan we doen om die ambities te realiseren (het *wát*)?

### 2.1. Het waarom: wat legitimeert ons handelen als samenwerkende gemeenten?

Al langer werken we samen op het gebied van het wonen. Vaak is dat gericht op het delen van kennis, het verkennen van de woningmarkt en het plannen en programmeren van woningbouw met het oog op het voorzien in de woningbehoefte nú en in de toekomst.

Maar waaróm doen we dat? Is er niet een hoger doel dat we willen bereiken? Een aantal noties:

- We werken samen aan een sterke, goed functionerende (sub)regio, met een aantrekkelijk vestigingsklimaat, waarbij het woonklimaat één van de belangrijke voorwaarden vormt. In het stedelijk-landelijk netwerk is sprake van een sterke verwevenheid van wonen, werken en recreëren. Meerwaarde op bovengemeentelijk niveau zit in het voeding geven aan de kracht van de regio: de werking van de zogenaamde hybride motor én de kracht van het hybride landschap in de regio als aantrekkelijk vestigingsklimaat. We willen het wonen in de regio op een goede manier verbinden aan thema's als economie en bereikbaarheid. Zie de kaders op deze en de volgende pagina.
- De woningmarkt stopt niet bij de gemeentegrenzen. Over het algemeen verhuizen mensen op relatief korte afstand (nabijheidsprincipe). Vaak wordt verhuisd omdat er een stap in de wooncarrière wordt gezet als gevolg van een verandering in huishoudenssamenstelling of fase in het leven. De buurt c.q. woonplaats is prima, maar de woning moet groter, mooier, of geschikter in verband met het oog op de toekomst. Wij willen mensen keuzevrijheid bieden op de woningmarkt, en zo weinig mogelijk belemmeringen opwerpen bij hun keuzeproces en verhuizing. En dat zoveel mogelijk binnen of nabij hun huidige leefomgeving.
- De keuzevrijheid willen we ook vergroten door het aanbieden van een veelkleurig palet aan woningen en woonmilieus. Variatie en differentiatie is van belang.
- Tegelijkertijd zien we een aantal grote maatschappelijke opgaven rondom het wonen, bijvoorbeeld het inlopen van het huidige woningtekort en het vergroten van de toekomstbestendigheid en verduurzaming van de (bestaande) woningvoorraad.

#### Uit PFO subregio Arnhem e.o. d.d. 21 juni 2017

"Het is belangrijk dat de regio zich goed op de kaart zet als een gemêleerde en groene regio die aantrekkelijk is om te wonen en voor de diverse bedrijven om zich te vestigen. Economische groei is belangrijk voor de regio. De vraag is dan welke woningen nodig zijn en waar heb je die nodig in de regio om hierin ondersteunend te zijn. Zijn die woningen dan ook goed bereikbaar?"

Bovenstaande vraagt om een inspanning van iedere gemeente, maar ook om onderlinge afstemming en samen optrekken in de aanpak.

### **Stad én omgeving: hybride landschap als krachtbron voor aantrekkelijk vestigingsklimaat**

Naast de 'hybride motoren' (de steden Arnhem en Nijmegen) is de kracht van de regio misschien ook 'het hybride landschap'. Stad-omland zijn geen tegenpolen, maar vormen een stad-land continuüm. Zie het volgende citaat uit de publicatie *Spot On, het landschap als vestigingsvoorwaarde* (Vereniging Deltametropool, september 2017)

*Gelderland is een regio met bijzondere landschappelijke kwaliteiten. De Veluwe, het Rivierengebied met haar stuwwallen en het coulisselandschap in de Achterhoek zijn landelijk bekend. Ook het stedelijke landschap mag er zijn, met Hanzesteden, de campus van Wageningen en de bruisende binnensteden van Arnhem en Nijmegen met de Nevengeul bij Lent. Toch worden de kansen die het landschap biedt voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat nog onvoldoende benut. Zeker, blijkt nu, waar het gaat om landschappen die zich niet laten indelen in termen van stad of land. Door de opgezette methodiek werd dit onderzoek juist met haar blik naar deze hybride landschappen gestuurd. Zo zijn er wel 150 nieuwe categorieën uit het stad-land continuüm te herleiden: stadsrandzones, overgangsgebieden, tussenland, volkstuincomplexen, rommelzones. Het zijn misschien vaak kleine gebieden, maar samen vormen ze wel 28% van de regio. Vergeet dus vanaf nu je vastomlijnde ideeën over het begrip stad en land en kijk mee met wat zich aandient, als je met een open visie het landschap opnieuw analyseert.*

Tijdens het PFO van december 2017 is door de provincie Gelderland een presentatie gegeven over het Bestuursakkoord Investeringsagenda. Daarin is het volgende geciteerd uit de Uitnodigingsagenda MIRT 2015:

*"Het stedelijk netwerk functioneert als één stedelijke agglomeratie (ook wel 'daily urban system' genoemd).... De verwevenheid van wonen, werken, alsook recreëren is een 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,...".*

## **2.2. Het hoe: onze ambities**

Op basis van de analyse en hetgeen onze stakeholders hebben meegegeven, beschrijven we in dit hoofdstuk onze gezamenlijke uitgangspunten en ambities.

**Ambitie 1 Betaalbaar en Beschikbaar** We werken aan voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen.

Een aantal kernwoorden en uitgangspunten dat we in het volgende hoofdstuk uitwerken:

- Centraal staat beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de verschillende doelgroepen
- Focus op bestaande voorraad, transformatie cruciaal
- Kwaliteit als vertrekpunt
- Flexibeler plannen en programmeren
- Vinger aan de pols: gezamenlijk onderzoeken en monitorsysteem inrichten (prioriteit)
- 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

### **Ambitie 2 Op en top duurzaam**

We werken aan een optimale levensloopbestendigheid en duurzaamheid van woningen en woongemeenschappen in onze steden en dorpen.

Een aantal kernwoorden en uitgangspunten dat we in het volgende hoofdstuk uitwerken:

- Aansluiten bij regionale Routekaart
- Lokaal werken we aan de uitvoering, regionaal delen we kennis, expertise en goede voorbeelden.

### *Ambitie 3 Verschil maken*

Verschil maken: we voegen niet alleen meer van hetzelfde toe (daar waar nodig doen we dat, naar behoefte, mét kwaliteit, zie ambitie 2), maar we werken samen in de zoektocht naar vernieuwende woonvormen en woonmilieus.

Een aantal kernwoorden en uitgangspunten dat we in het volgende hoofdstuk uitwerken:

- Verkenning uitwerking pilot in het kader van SpotOn
- Verkenning en realisatie tijdelijke woonvormen of andere oplossingen voor het vraagstuk van korte termijn vraag en lange termijn vraaguitval sociale huur
- Verkenning en realisatie nieuwe tussenvormen tussen verpleeghuis en zelfstandig thuis ('verzorgingshuis 2.0')
- Verkenning potentie en realisatie nieuwe woonmilieus in stad, omgeving én hybride landschappen.
- Unusual suspects: we zoeken samenwerking en verbinding met stakeholders, óók met de minder voor de hand liggende samenwerkingspartners.

Bovenstaande ambities werken we in het volgende hoofdstuk verder uit.



## 3. De ambities uitgewerkt

### 3.1. Betaalbaar en beschikbaar

#### Sociale huur: verschil korte versus lange termijn...

De sociale huurmarkt in de regio werkt regionaal (één gezamenlijk woningtoewijzingsstelsel op grond van identieke lokale huisvestingsverordeningen). Gemeenten maken lokaal prestatieafspraken. Volgens de meest recente regionale woningmarktanalyse door Companen (januari 2017) is er in de stad een uitbreidingsbehoefte aan sociale huurwoningen. De nieuwbouwoptake en de beschikbare plancapaciteit lijken in evenwicht te zijn.

In de omliggende gemeenten rond de stad Arnhem zijn meer plannen voor het toevoegen van sociale huurwoningen dan uit de behoefte nodig blijkt. Maar uitdrukkelijk stellen we, dat de opgaven hierbij sterk verschillen tussen de gemeenten.

Met de corporaties is nog onvoldoende consensus over benodigde investeringen. Ook het verschil tussen korte en lange termijn speelt daarbij een rol:

- de korte termijn vraag: oplopende wachttijden door onder andere de gevolgen van de recente economische crisis, de toename van kwetsbare doelgroepen zoals statushouders, ouderen en mensen met een zorgvraag die zelfstandig blijven wonen. En;
- het verwachte overschot op de lange termijn. De verwachting is immers, dat op de lange termijn de doelgroep voor de sociale huurwoningen kleiner wordt.

Dit verschil zorgt voor lastige gesprekken en afspraken tussen gemeenten (die geconfronteerd worden met dalende slaagkansen) en de corporaties (die hun investeringen mede baseren op rendement en verhuurbaarheid op de lange termijn). Er is behoefte aan een regionaal gesprek met woningcorporaties over wat er feitelijk gebeurt in de regionale huurmarkt en hoe de portefeuillestrategie van corporaties zich verhoudt tot de regionale opgave. Oplossingsmogelijkheden: tijdelijke woonruimten in nieuwbouw of transformatie, wél investeren in kwalitatief goede, levensloopbestendige en duurzame huurwoningen en afspraken voor verkoop op termijn, kamergewijze verhuur voor bepaalde doelgroepen, flexibel en aanpasbaar bouwen (nu kleine units, op termijn te transformeren tot groter).

#### ... concentratie kwetsbare mensen, leefbaarheid

Daarnaast spreken de gemeenten zorgen uit over de leefbaarheid in een aantal bestaande wijken als gevolg van de toenemende concentratie van kwetsbare groepen, met name in wijken met een hoog aandeel sociale huurwoningen. Sinds 1 januari 2016 is de landelijke regeling Passend Toewijzen van kracht. Dit heeft tot gevolg, dat sociale huurwoningen meer dan in het verleden bewoond worden door mensen met een laag inkomen. Dat is vanzelfsprekend ook de bedoeling van deze regeling, maar de bedreiging is dat deze sociale huurwoningen in toenemende mate bewoond worden door kwetsbare mensen (waaronder mensen die voorheen in instellingen woonden en nu geacht worden zelfstandig te wonen, zie § 3.2.2.). Met name in buurten waar veel sociale huurwoningen zijn, kan dit tot ongewenste effecten leiden.

Hoewel de behoefte aan sociale huurwoningen met name in de stad groot is en blijft, beschouwen we deze problematiek – mede door de regionale werking van het woonruimteverdeelsysteem – als een gezamenlijke opgave. Cruciale vraag is dan: spelen we in op de inschatting van de woningbehoefte aan sociale huurwoningen uit de analyses van Companen (met name groei in de stad, minder in de omliggende gemeenten), of kunnen de gemeenten in de subregio gezamenlijk een rol spelen in het voorkomen van concentratie van kwetsbare groepen? Denkbaar is, dat de regiogemeenten met name hun verantwoordelijkheid nemen in het voorzien van voldoende goedkope, kleine sociale huurwoningen voor specifieke doelgroepen (uitstroom Beschermd Wonen, decentralisatie opvang maatschappelijke groepen). Dit is een kwalitatieve opgave (andere sociale huurwoningen), maar ook de kwantitatieve ontwikkeling van de sociale huursector in gemeenten vraagt verdere verkenning en actie waar nodig.

Dit thema wordt onderwerp van gesprek met de regionaal werkzame corporaties en/of zorgorganisaties.

### Belang van kwaliteit en versterking bestaande woningvoorraad

Nauw samenhangend met de vorige paragraaf is het van groot belang om de focus naast de nieuwbouwopgave te leggen op de kansen en bedreigingen in de bestaande woningvoorraad. Een analyse van Companen laat zien in welke gebieden het eerst vraaguitval te verwachten is als er door afnemende woningvraag ontspanning optreedt op de woningmarkt. De minst courante delen van de woningvoorraad beschouwen we als potentieel kwetsbaar. Of er daadwerkelijk problemen ontstaan in de afzetbaarheid van deze woningen hangt sterk af van de druk op de woningmarkt. Met name in de stad zien we de meest kwetsbare wijken waar een transformatieopgave wordt voorzien in verband met kwalitatieve mismatches tussen vraag en aanbod (deels gecompenseerd door nieuwbouw). Die kwetsbaarheid wordt nog eens versterkt door het feit dat een deel van de particuliere woningeigenaren op de top van de financiële mogelijkheden hebben gekocht. Bij een eventuele wegvallende druk op de woningmarkt is deze groep kwetsbaar (weinig investeringsruimte, en het is de vraag of de woning dan nog verkocht kan worden). Aandacht voor de kwaliteit van bestaande woningvoorraad (waaronder duurzaamheid, zie paragraaf 3.2, ambitie op en top duurzaam) in wijken en dorpen is van gezamenlijk regionaal belang.

### Middeldure huur

Uit de analyses van Companen blijkt een grote vraag naar middeldure huurwoningen (circa € 711 - € 900). Deze is vooral zichtbaar in de stad, maar doet zich ook in het omliggende gebied voor. Ook tijdens de meeting met de stakeholders op 30 november jl. is dit aan de orde geweest. Het is zaak dit goed op de agenda te krijgen. Verschillende vraagstukken spelen hierbij een rol:

- Is de behoefte ingegeven door een imperfectie in de woningmarkt (substitutievraag in verband met de financieringsproblematiek: te hoog inkomen voor sociale huur, te laag inkomen voor hypotheek of commerciële huur)?
- Of is er daadwerkelijk een autonome wens (behoefte aan flexibiliteit)?
- In stad Arnhem wordt al veel gerealiseerd in het kader van de transformatie. Vraag is of er nog een aanvullende uitbreidingsbehoefte is?
- Zijn er investeerders voor het realiseren van middeldure huurwoningen (niet alleen in de stad, ook in de kleinere plaatsen in het ommeland)? Bijvoorbeeld institutionele beleggers, maar denk ook nieuwe commerciële partijen die zich op deze markt richten (bijvoorbeeld Hart voor Huren, VOV Woon).
- Zo niet, zijn er corporaties die bereid zijn te investeren (de rol van de corporaties in de vrije sector is door herziene spelregels in de Woningwet 2015 sterk begrensd)? Vanuit betaalbaarheidsperspectief hebben ook huishoudens en met name gezinnen met een inkomen nét boven de EU-inkomensgrenzen het moeilijk op de woningmarkt.
- Is het noodzakelijk om de bouw van middeldure huurwoningen in bestemmingsplannen op te nemen?

### Wát gaan we doen

Gemeenten in de subregio Arnhem e.o. pakken hun verantwoordelijkheid al op het gebied van voorzien in voldoende betaalbare woningen. Toch blijft er een aantal vraagstukken en dilemma's waar iedere gemeente tegenaan loopt en geen enkele gemeente voor zich al het ei van Columbus heeft gevonden. Regionale samenwerking heeft hier meerwaarde, zeker bij een verkenning en aanpak van het middenhuur vraagstuk.

## **Betaalbaarheid en beschikbaarheid op de agenda**

### **Ambitie:**

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid is cruciaal: we zorgen voor voldoende, goede én betaalbare woningen voor de doelgroepen van beleid;
- Iedere gemeente heeft zicht op de behoefte aan sociale huurwoningen en maakt prestatieafspraken met de lokaal werkzame corporaties (actie: lokaal) om te voorzien in voldoende en de juiste sociale huurwoningen. Daarbij brengen we ontwikkelingen van vraag/aanbod, meettijden c.q. slaagkansen goed in beeld.

### **Wat gaan we doen?**

- We maken concrete afspraken over de uitstroom uit Beschermd Wonen en de decentralisatie opvang maatschappelijke groepen (zie ook wonen en zorg). Één maal per jaar bestuurlijk overleg met corporaties vanuit regionaal perspectief.
- We agenderen de volgende thema's voor gesprekstafels met corporaties en overige partijen (ook particuliere partijen die zich richten op de sociale huur):
  - sociale huurvoorraad uitbreiden of niet, stad-ommelanddiscussie (behoefte scherper in beeld brengen op basis van data Enserve)
  - afstemming uitstroom Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang
  - werken aan leefbare, vitale wijken en kernen
  - middeldure huur

## **3.2. Op en top duurzaam: duurzaamheid, wonen en zorg**

### **3.2.1. Duurzaamheid**

#### **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 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Daarvoor moet iedere corporatie in 2018 over een vastgesteld plan beschikken (zie de Woonagenda 2017-2021 van Aedes). We zoeken de verbinding met corporaties in de nieuwe opgerichte 'groene tafel' (de huurtafel onder de vlag van het GEA is recent opgeheven, zie hierna).

#### **Het Gelders Energieakkoord**

Door 200 partijen, waaronder bijna alle gemeenten in Gelderland, is het Gelders Energieakkoord (GEA) ondertekend. 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 de verschillende thematafels 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".

**GELDERS  
ENERGIEAKKOORD**

## 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 uitfasen en vervangen door duurzame bronnen (warmtenetten, geothermie). Op het gebied van klimaatadaptatie wordt er ook samengewerkt in regionaal verband: Bijv. het afvalwaterteam Olburgen (gemeenten Bronckhorst, Doesburg, Rheden en waterschap Rijn en IJssel). Zij werken aan het klimaatbestendig maken van de waterkringloop. Zij gaan in 2018 ook samen aan de slag met de 'klimaat stresstesten'.



## Subregionale samenwerking

Ook voor de subregio is het belangrijk dat energietransitie (het overschakelen van fossiele brandstof naar duurzame energie) en klimaatbestendigheid (het aanpassen van de omgeving aan het klimaat) samen opgepakt worden. De verbreding moet intern worden georganiseerd en we kunnen als subregio kennisdelen en leren van elkaar, bijvoorbeeld Arnhem Klarendal.

In de subregio heeft elke gemeente een energieloket. Arnhem, Renkum, Rheden en Rozendaal werken samen ([www.elmg.nl](http://www.elmg.nl)) en Overbetuwe en Lingewaard hebben hun eigen energieloket waar inwoners terecht kunnen voor informatie over en ondersteuning bij verduurzaming en energiebesparing.



Het maken van afspraken met de woningcorporaties over verduurzamen van de woningvoorraad en aardgasloos (ver)bouwen is een onderwerp dat we lokaal én op subregionale niveau oppakken. We zorgen daarbij voor een goede afstemming met lopende acties op lokaal en regionaal niveau (waaronder het portefeuillehoudersoverleg duurzaamheid).

## Wat gaan we doen

Zoals uit het bovenstaande al blijkt, gebeurt er op het gebied van duurzaamheid al heel veel en wordt er al veel samengewerkt (GEA tafels, routekaart). Door de provincie wordt ook benadrukt per thema goed het gesprek met de markt en het werkveld aan te gaan. We moeten echter ook waken voor overdaad en - wellicht daarmee - beperkte daadkracht. Woorden én daden!

### 3.2.2. Wonen en zorg

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

- Wijzigingen in wetgeving (Wlz, Wmo) waardoor mensen steeds langer zelfstandig moeten blijven wonen;
- Ouderen langer actief op woningmarkt;
- 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 gemeente 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.

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 bv. de laatste tijd veel woningbouwinitiatieven ondernomen op gebied van woonvormen voor mensen met dementie)? Het is zaak dat gemeenten elkaar kritisch bevragen bij de bespreking van de planningslijst. Daarbij is het goed oog te hebben voor de Arnhem als centrumgemeente en gemeenten met grote intramurale instellingen.

Als het gaat om vraag en aanbod is het ook van belang om te kijken of bepaalde woon-zorg-initiatieven een aanzuigende werking hebben op inwoners van andere gemeenten of op mensen uit andere delen uit het land. Sommige initiatieven hebben een uitstraling op de verhuisbewegingen in de subregio of zelfs in de regio of provincie. En het is bijvoorbeeld onzinnig om in een gemeente een grote zorginstelling te vestigen als in een buurgemeente ook al een dergelijke instelling is die zich op dezelfde doelgroep richt. Het is goed om dit inzichtelijk te maken, lokaal maar zeker ook op (sub)regionaal niveau.

Tijdens de sessie met de stakeholders is aandacht gevraagd voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen, de uitstroom uit Beschermd Wonen (spreiding over de regio, goede begeleiding) en de zoektocht naar mogelijke nieuwe tussenvormen tussen zelfstandig thuis wonen en het verpleeghuis (verzorgingshuis 2.0).

### Wat gaan we doen

Gemeenten in de subregio Arnhem e.o. pakken hun verantwoordelijkheid al op het gebied van voorzien in de behoefte aan geschikte woonvormen. Toch blijft er een aantal vraagstukken en dilemma's waar iedere gemeente tegenaan loopt en geen enkele gemeente voor zich al het ei van Columbus heeft gevonden. Regionale samenwerking heeft hier meerwaarde. Benen op tafel: bestuurlijk overleg tussen wethouders wonen en directeuren corporaties (invalshoek regionaal perspectief).

## **Duurzaamheid op de agenda**

### **Ambitie:**

- Energieneutrale gebouwde omgeving in 2050;
- 'Beng' conform de landelijke regelgeving;
- Afvalloze samenleving in 2050;
- Gasloos wonen;
- Klimaatbestendige leefomgeving.

### **Wat gaan we doen?**

- Alle nieuwbouw is vanaf nu zo veel als mogelijk gasloos;
- 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;
- Kennisdelen: we sluiten aan bij de GEA-tafels en de door de corporaties opgerichte groene tafel (regionaal);
- We organiseren benen-op-tafelgesprekken op subregionaal niveau met betrokken partijen, bedrijven, experts en particulieren over deelthema's (focus in eerste instantie op particuliere voorraad);
- Om de ambities, afspraken en acties uit het Deltaplan klimaatadaptatie te kunnen realiseren, gaan we als gemeenten samen aan de slag met provincie en waterschappen om kwetsbaarheden in beeld te brengen, keuzes te maken in de aanpak en dit ook vervolgens te gaan uitvoeren.

## **Wonen en zorg op de agenda**

### **Ambitie:**

- We zorgen voor voldoende levensloopgeschikte woningen in de stad, wijk en dorp.
- We faciliteren langer zelfstandig thuis blijven wonen van ouderen;
- We brengen goed 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.

### **Wat gaan we doen?**

- Onderzoek en analyse: vraag en aanbod in beeld (op basis van monitor provincie): regionaal 2018 gereed in 2019
- We maken samen afspraken over een goede woonruimtebemiddeling voor 85-plussers die toch moeten verhuizen (noodverhuizer). Ook in de kleine kernen moeten hier oplossingen voor gezocht worden.
- We agenderen de volgende thema's voor benen-op-tafelgesprekken met betrokken partijen:
  - afstemming uitstroom Beschermd Wonen
  - verkenning behoefte/mogelijkheden en realisatie nieuwe tussenvormen (verzorgingshuis 2.0)

## **3.3. Verschil maken: naar een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen**

### **Nieuwe woonvormen**

Eén van onze ambities is: verschil maken! 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, 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, jouw huis op jouw manier (ruimte voor houden in programmering);
- 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 wonen. Kantoren die worden omgezet naar woningen. Ook zorginstellingen die graag de functie wonen toegevoegd willen hebben aan de functie maatschappelijk. Mensen die bewust kiezen voor huren in plaats van kopen;
- Mogelijk: nieuwe woonmilieus in het kader van de verbinding met economie en bereikbaarheid (Investeringsagenda); Wat vragen werknemers van de (top)werkgevers in onze regio aan huisvesting (waaronder tijdelijke arbeidskrachten)? Hoe behouden we het talent voor de regio?
- Nieuwe vormen tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in (ook: mengen met andere vormen van wonen, intramuraal en extramuraal);
- Flexibele woningen: bijvoorbeeld nu klein/goedkoop, later om te bouwen naar groter/duurder.

De keuze voor een bijzondere woonvorm komt vanuit een diversiteit aan redenen en oorzaken. Je kan hierbij denken aan financiële overwegingen (goedkoper wonen, meer zelfvoorzienend) of idealistische overtuigingen. Daarnaast zien we steeds meer 1 persoons huishoudens doordat mensen langer leven, er meer scheidingen voorkomen of mensen er bewust voor kiezen om alleen te wonen. Combinaties hiervan zijn uiteraard ook mogelijk.

### Tijdelijke woonvormen

Speciale aandacht besteden we aan tijdelijke woonvormen. Tijdelijk heeft in dit opzicht twee verschillende vormen:

- Mensen kiezen er vaker voor een tijdelijke vorm van wonen om flexibel te blijven. Dit kan ook uit noodzaak zijn door het ontbreken van een vast contract of het voldoen aan de hypotheekvoorwaarden. Een aankoop van een woning zorgt bijvoorbeeld voor minder flexibiliteit dan het huren van een woning. Een huurwoning is veelal binnen een maand opzegbaar waar voor de verkoop van een woning toch meer moeite moet worden gedaan. Ook kan er vanuit de verhuurder gekozen worden voor een flexibel contract om diverse redenen.
- Een andere vorm van tijdelijkheid zit in het gebouw of de woning. Om de grote druk op sociale woningen op te vangen kan gedacht worden aan tijdelijke woningen. Deze woningen zijn snel te bouwen met lage kosten en hebben daardoor een kortere afschrijvingstermijn. Daarnaast kiezen partijen er ook voor om panden tijdelijk naar woningen om te zetten, om zo de hoge druk op de woningmarkt te verlichten. Bij dit laatste geval is de vraag hoe tijdelijk, tijdelijk is. Een businesscase op basis van 10 jaar verhuur rond krijgen is voor grote transformaties meestal niet reëel. De kans dat deze panden definitief van functie veranderen is dan erg groot.

Flexibiliteit is hier van belang. Woningen die nu in trek zijn kunnen over 10 jaar leegstaan omdat er geen vraag meer is, flexibel bouwen (bijvoorbeeld gemakkelijk muren uitbreken) is van belang om ook in de toekomst te kunnen inspelen op de vraag van de markt.

In het kader van de woningbouwprogrammering is het van belang tijdelijke woonvormen een plek te geven. Het vraagt een nieuwe manier van kijken en omgaan hiermee. Kan monitoren hierbij helpen? Is er speciale aandacht voor de tijdelijke vormen nodig? Er kan nu qua behoefte misschien te veel worden gebouwd, maar voor de toekomst niet, omdat de flexibele vormen zich dan toch weer anders zullen ontwikkelen. De vraag is dan hoe erg het is als er een piek ontstaat die in de toekomst vanzelf weer verdwijnt?

## Innovatieve woonmilieus, transformatie stad en land

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. Naar een gevarieerde, groene regio:

- 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 en omliggende kernen 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).

## Wat gaan we doen

Uitgangspunt is dat het voor iedereen mogelijk moet zijn om op eigen wijze te wonen binnen onze subregio. Het is goed om als subregio open te staan voor alle mogelijke woonvormen.

Het kan goed zijn om binnen de subregio regelmatig met elkaar na te gaan wat er speelt en of aan verzoeken kan worden voldaan. Wanneer het niet in je eigen gemeente kan, is er misschien een andere gemeente die wel aan het verzoek kan voldoen, waardoor mensen behouden blijven voor de regio in de door hen zelf gewenste woonvorm. Houd elkaar op de hoogte en leer van elkaar! De monitor kan hier vanzelfsprekend een goede rol bij vervullen.

## Nieuwe woonvormen en woonmilieus op de agenda: wat gaan we doen?

### Ambitie:

- We werken samen aan een gevarieerder palet aan woningtypen en woonmilieus, met het oog op de woonwensen van nu en straks, én met het oog op een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor mensen en bedrijven

### Wat gaan we doen?

- We agenderen de volgende thema's voor de gesprekstafels met betrokken partijen:
  - verkenning kansen en realisatie nieuwe tussenvormen wonen-zorg (verzorgingshuis 2.0, zie hiervoor)
  - verkenning kansen nieuwe tijdelijke woonvormen (waaronder tiny houses)
  - verkenning: wat is nodig op het gebied van wonen/woonmilieus in het kader van de Investeringsagenda (wonen als vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en mensen). In gesprek met onder andere de Economic Board.
  - verkenning: wat is nodig op het gebied van transformatie (kennis delen over goede voorbeelden, is een gezamenlijk plan van aanpak voor transformatie in stad én omgeving nodig?)



## 4. Woningbouwprogrammering: de spelregels

### Vrijheid/ruimte voor ontwikkeling én verantwoordelijkheid

Regionale afstemming van woningbouwplannen op gemeentelijk en regionaal niveau blijft van cruciaal belang. Meer dan in het verleden stellen we de kwaliteit van de plannen centraal. Kwantitatief geven we elkaar de ruimte om in de komende jaren gebruik te maken van het momentum in de economie en woningmarkt. Al met al vatten we de bouwstenen van de nieuwe werkwijze als volgt samen:

- Gemeenten **toetsen** bestaande plannen en nieuwe initiatieven op basis van een aantal gewenste kwaliteiten. De prioriteringsmethodiek van de gemeente Overbetuwe kan hierbij als voorbeeld dienen (oefenen met afstemming/toetsing op regionaal niveau).
- We stellen op subregionaal niveau **kwalitatieve randvoorwaarden** op (voortkomend uit deze agenda) voor de lokale toetsing van de kwaliteit van plannen. Deze concretisering is een onderdeel van de uitvoeringsagenda (zie hoofdstuk 5). Deze kunnen op lokaal niveau aangescherpt worden op basis van eigen visie en prioriteiten (zie kader).
- Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid voor **kwalitatief goede plannen en pakken daar de regie** op: we laten het niet geheel aan de markt over, we kijken naar afzetbaarheid nú én kwaliteit/behoefte in de toekomst (toekomstbestendigheid). Meer van hetzelfde omdat het geld oplevert is niet meer leidend....: ‘**verantwoord groeien**’ Inspelen op de lokale en regionale maatschappelijke opgave staat centraal. Daar waar deze verandert of verschuift, op basis van de laatst bekende gegevens, sturen we bij. De verdeling die we nu afspreken is in het licht van wendbaar en flexibel programmeren geen ‘recht’, maar een indicatieve richtsnoer dat op basis van veranderingen kan worden bijgesteld.
- **Kwantitatief** spreken we af dat we een horizon voor de komende 10 jaar (2017-2027) op basis van de meest recente Primos-prognose hanteren. De provinciale huishoudens- en bevolkingsprognose hanteren we als spiegel (om de twee jaar update), niet als hard maximum. Daarnaast willen we het woningtekort inlopen (mede gebaseerd op de meest recente regionale woningmarktanalyse (Companen, met gebruik van het Socratesmodel van ABF). Kwantitatief streven de gemeenten in de subregio Arnhem **in de periode 2017-2027 naar een netto toevoeging van ca. 13.500 te realiseren woningen**. Hiermee hebben de gemeenten in de subregio het comfort om in te spelen op de groei die we op dit moment voor de komende jaren voor ons zien en voor de aanpak van de kwalitatieve opgaven in de lokale en subregionale woningmarkt. We stellen de provincie voor om op grond van de huidige verordening dit aantal vast te stellen als richtinggevend aantal te ontwikkelen woningen voor de subregio Arnhem e.o. Dit op basis van de kennis over de woningbehoefte zoals we deze op het moment van vaststellen van de woonagenda hebben. In de nieuwe werkwijze (wendbaar sturen) staat een kwalitatieve benadering voorop. Verantwoord inspelen op de kwantitatieve behoefte blijft daarbij een onderdeel van de overwegingen en argumentatie. Dit kwantitatieve kader is dus meer een richtinggevend kader en niet zozeer een absoluut maximum wat met het vaststellen van deze

#### Afspraak: kwalitatieve toetsingscriteria

- De behoefte (speelt het plan in op geconstateerde mismatches, juiste woning op de juiste plek). Rapport Companen of vervangende gezamenlijk woningbehoefteonderzoek is toetsingskader
- Inspelen op behoefte bijzondere doelgroepen
- Ambities m.b.t. duurzaamheid en levensloopbestendigheid (gasloos vanaf nu!)
- Inspelen op behoefte aan nieuwe woonvormen (waaronder flexibele, tijdelijke concepten) en innovatieve woonmilieus
- Hergebruik bestaand vastgoed
- Herontwikkeling rotte plekken
- Versterken verzorgingsstructuur, bijdrage een gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken)
- Vroegtijdige betrokkenheid doelgroepen/ woonconsument
- Inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij het ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van wijk of kern. Uitbreiding aan de randen van bestaand stedelijk gebied is onder voorwaarden acceptabel, mits het de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vergroot, er geen acceptabele alternatieven binnen de bebouwde kom aanwezig zijn en er een bijzonder, vernieuwend woonmilieu wordt toegevoegd dat regionaal toegevoegde waarde heeft. We gaan spaarzaam om met de groene ruimte in de regio. Dit is namelijk een kwaliteit van het vestigingsklimaat in onze regio.
- Eventueel: beoordeling financieel/juridische gevolgen

agenda voor 10 jaar vaststaat. Dat past immers niet bij de nieuwe werkwijze van deze woonagenda. Bij veranderingen in de woningmarkt en nieuwe gegevens over de behoefte stellen we de woningbouwprogrammering en de agenda bij.

- Vooralsnog hanteren we geen verdeling hiervan over de gemeenten. Dat maakt de ontwikkeling van een goed monitorinstrument en transparantie over de huidige (plan)voorraad van gemeenten tot een must. Dit zal in de verdere uitwerking van de Woonagenda aan de orde komen.
- Gemeenten **versnellen** de voorgenomen productie in de eerstkomende 5-jaarsperiode (gebruik maken economisch momentum, grote druk op de woningmarkt), maar wel onder een goede regie op kwaliteit!
- Gemeenten formuleren een **risicoparagraaf**, gericht op mogelijk negatieve consequenties van nieuwbouwproductie op kwetsbare delen van de woningvoorraad. Op subregionaal niveau verkennen we de oplossingsrichtingen hiervan (bijvoorbeeld: faseren/doseren, slechte plannen schrappen, instellen van een herstructureringsfonds, koppeling nieuwbouw/herstructurering /transformatie/ sloop, package deals).
- Gemeenten brengen de **harde**, niet meer veranderbare plannen in beeld, alsmede de **zachtere (veranderbare) plancapaciteit**. Transparantie is de basis van vertrouwen, elkaar helpen en goede samenwerking.
- Gemeenten werken aan **voorzienbaarheid** van plannen, zodat plannen die niet binnen een periode van 3 jaar gerealiseerd worden, geschrapt kunnen worden en aldus ruimte maken voor alternatieve, kwalitatief goede plannen.
- **Wendbaar sturen** Tussentijds maken we de tussenstand op: Jaarlijks op basis van inzichten uit de meest recente planningslijsten en uit de op te zetten regionale monitor en 2-jaarlijks bij het verschijnen van de geactualiseerde provinciale bevolkings- en huishoudensprognose. We sturen de woningbouwprogrammering bij (temporiseren en ultimo schrappen) wanneer en waar nodig.
- **Fundamenteel herijkmoment woonagenda**. Na 5 jaar (de versnellingsperiode) maken we de tussenstand middels een meer fundamentele analyse op en kijken we ook of deze woonagenda met een looptijd tot 2027 ook op de inhoudelijke thema's en ambities moet worden herzien: hoe hard gaan we, welke eventuele negatieve consequenties heeft de versnelling van de afgelopen vijf jaar (vraaguitval bestaande voorraad, mogelijk versnelde noodzaak tot aanpak kwetsbare delen van de woningvoorraad).

### Cruciaal: regisseren en monitoren

We zijn van mening dat de gemeenten nadrukkelijker regie moeten voeren op het woningbouwprogramma. We moeten niet ieder initiatief zonder meer honoreren, maar kijken naar de kwaliteiten van het plan en naar de toegevoegde waarde van het plan op de lokale en/of (sub)regionale behoeften. Wij nemen die verantwoordelijkheid, en spreken elkaar daarop aan indien nodig. Daarnaast is het goed monitoren van vraag, aanbod, slaagkansen, waardeontwikkeling, vraaguitval en leefbaarheid in wijken en kernen cruciaal. Dat moet mede bijdragen aan het snel en flexibel in kunnen spelen op ontwikkelingen (één van de zaken die tijdens de sessie met de stakeholders genoemd werd). Een goede cyclus van monitoring en overleg/bijstelling is dus een must.

### Focus, voorzienbaarheid

Door plannen te programmeren en prioriteren kan de gemeente focus leggen op die plannen die het meest gewenst zijn en voortvarend gerealiseerd kunnen worden, omdat ze inspelen op een behoefte. De gemeente legt haar focus op het ruimtelijk mogelijk maken van deze plannen en een voortvarende realisatie ervan. Onderdeel van het programmeren en prioriteren is ook dat plannen en projecten, waaraan harde plancapaciteit is toegekend, maar welke duidelijk niet voorzien in een lokale of (sub)regionale behoefte, te monitoren en wanneer mogelijk middels voorzienbaarheid bij te stellen of in te trekken. Gemeenten gaan met elkaar in overleg hoe dit (juridisch) het beste vorm gegeven kan worden.

## Flexibiliteit

Het thema flexibiliteit heeft twee aspecten. Enerzijds binnen bestemmingsplannen. Deze flexibiliteit is echter gerelateerd aan de doorlooptijd van de ontwikkeling. Hoe sneller de realisatie van het woningbouwplan binnen de 10-jaarstermijn, hoe beter er concreet op de behoefte ingespeeld kan worden en hoe minder noodzakelijk het is om een ruimtelijk flexibel bestemmingsplan te maken. Het tweede aspect van flexibiliteit zijn de woningen met een kortere exploitatietermijn. Ofwel tijdelijke woningen. Enerzijds is de financiële haalbaarheid van deze tijdelijke woningen vaak nog een aspect. Anderzijds lijken deze woningen wel van belang gezien de afvlakkende woningmarkt. Daarnaast is flexibele ruimte houden in de voorziene programmeringsruimte van belang om '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.

## En hoe gaan we dat met elkaar doen?

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 is ook 'eng'.... Hoe kunnen we met elkaar als samenwerkende gemeenten én de provincie vertrouwenwekkend werken aan een goed functionerende samenhangende woningmarkt?

Afspraken over de spelregels:

- Gemeenten houden **planningslijsten** bij conform huidige werkwijze;
- Gemeenten zorgen voor een goede **planonderbouwing**: kwalitatief en kwantitatief, met gebruik van in ieder geval (1) de meest recente provinciale Primosprognose, (2) het gezamenlijk uitgevoerde en in de toekomst uit te voeren regionale woningbehoefteonderzoek, (3) de lokale Woonvisie, alsmede (4) de kwalitatieve toetsingscriteria en ambities van deze woonagenda. Gemeenten onderbouwen in een bestemmingsplantoelichting hoe het plan bijdraagt aan deze punten. Provinciale planbegeleiders kunnen op deze wijze ook meedenken en de aan hen voorgelegde ruimtelijke plannen met een woningbouwcomponent en dit uiteindelijk beoordelen (naast andere relevante ruimtelijke aspecten);
- **Elkaar scherp houden** : 2x per jaar vertellen de regiogemeenten hun verhaal over de 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, waaronder vanzelfsprekend het regionale woningbehoefteonderzoek);
  - Kwantiteit, fasering verwachte oplevering per jaar in 2018-2022, 2023-2027 en daarna, het spiegelen van realisatiecijfers en de planvoorraad aan de inzichten uit de monitor en meest recente provinciale Primos-prognoses;
  - Verwachte knelpunten, risicoparagraaf met betrekking tot bijvoorbeeld overaanbod, teveel van hetzelfde, concurrentie met buurgemeenten en/of met de bestaande voorraad, inclusief wijze waarop hiervoor verantwoordelijkheid wordt genomen (plannen bijstellen, schrappen, faseren, et cetera);
  - Intervisie: in open gesprek elkaar bevragen, tips geven, adviseren;
  - De provincie neemt deel aan het ambtelijk overleg, is een kritische sparringpartner, denkt mee in oplossingen en ondersteunt/faciliteert waar mogelijk.
- Ook de tussentijds gehouden overlegsessies met stakeholders kunnen consequenties hebben voor de Woonagenda. Wat vertelt de buitenwereld ons, en is dat aanleiding tot bijsturing en herziening? Deze worden eveneens door het ambtelijk overleg aan het bestuurlijk overleg voorgesteld;
- De conclusies op hoofdlijnen uit het ambtelijk overleg en/of het overleg met stakeholders 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 de woningbouwprogrammering (noodzaak tot bijsturen) en uiteindelijk ook voor de inhoud van deze subregionale Woonagenda (herijken). Zo blijft deze 'levend en rollend'

en speelt zij in op de actualiteit, nu nog onvoorziene omstandigheden en maatschappelijke opgaven. De provincie neemt deel aan het bestuurlijk overleg en is indien mogelijk bestuurlijk en in ieder geval ambtelijk vertegenwoordigd;

- De resultaten van de kritische gezamenlijke analyse van plannen (ambtelijk en bestuurlijk) worden 1x per jaar in een formeel schrijven van het portefeuillehoudersoverleg Wonen aan de provincie toegezonden. Daarmee beschikt de provincie over een actueel beeld dat door de samenwerkende gemeenten is opgesteld.
- Toetsing van kwaliteit en het volume (eerdergenoemde kwantitatieve richtsnoer) kan tot knelpunten c.q. fricties leiden. In de nieuwe werkwijze ligt er een steviger gezamenlijke verantwoordingsplicht bij de samenwerkende gemeenten. Een goede argumentatie op basis van de Woonagenda (met zo nodig voorstellen voor prioritering/fasering, schrappen of bijstellen van plannen als er kwantitatief te grote fricties dreigen) is belangrijk, ook in het kader van de planbeoordeling door de provincie. Gemeenten nemen de verantwoordelijkheid om hier in onderling overleg uit te komen en zijn hierop aanspreekbaar.

## **Woningbouwprogrammering: wát gaan we doen?**

### **Ambitie:**

- Samen zorgen we voor een verantwoorde ontwikkeling van de woningvoorraad, waarbij kwaliteit voorop staat;
- We maken gebruik van het momentum in economie en woningmarkt;
- Verantwoord betekent: kwalitatieve behoefte staat centraal, afzet nú én toekomstbestendigheid zijn beide van belang, slechte plannen schrappen we of stellen we bij, we creëren voorzienbaarheid bij planontwikkeling (initiatieven moeten binnen een bepaalde tijd gerealiseerd worden), we monitoren en stellen bij indien nodig.

### **Wat gaan we doen?**

- We stellen de kwalitatieve randvoorwaarden uit deze Woonagenda zonodig verder scherp (uitvoeringsagenda) ;
- Prioriteit: we maken gezamenlijk een gericht, praktisch monitoringssysteem en gebruiken daarbij voorbeelden van andere regio's in de provincie (bijvoorbeeld Food Valley, Rivierenland en Achterhoek)
- Iedere 3 jaar voeren we een gezamenlijk woningbehoefteonderzoek uit t.b.v. de onderbouwing;
- We verkennen de verbinding/consequenties van nieuwbouw voor de bestaande voorraad (risicoparagraaf, herstructureringsfonds, koppeling slechte delen bestaande voorraad/transformatieopgave).

## 5. Uitvoeringsprogramma

### Naar een nieuwe vorm van samenwerking en afstemming

Waar voorheen de Stadsregio als ‘instituut’ zelf processen en taken kon faciliteren en voor haar rekening kon nemen, doen we dat nu in nieuwe vormen. Zowel op schaal van de gehele regio Arnhem-Nijmegen, als binnen de subregio Arnhem e.o.. Dat is nieuw en soms lastig, omdat we meer 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: gericht aanpakken van de belangrijkste opgaven in lijn met de ambities uit deze woonagenda;
- First things first: we geven duidelijke prioriteiten aan;
- We houden het “klein” en inspirerend;
- We borgen dat we blijven samenwerken.

### Vinger aan de pols: monitoring en onderzoek

Van groot belang bij het ‘verantwoord’ groeien is een gerichte vinger aan de pols bij ontwikkelingen in de woningmarkt. We geven prioriteit aan het maken van een gericht monitoringsysteem (op basis van goede voorbeelden van elders). Doen we de juiste dingen, leiden die tot de gewenste effecten en hebben ze niet ongewenste consequenties? 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);
- Ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad: waardeontwikkeling verschillende marktsegmenten, indicatoren populariteit marktsegmenten (slaagkansen/meettijden, koppeling gegevens Enserve, verkoopsnelheid, ontwikkeling transacties koopwoningen), indicatoren leefbaarheid op wijkniveau (leefbaarometer);
- Verduurzamen woningvoorraad;
- Levensloopbestendig wonen, uitstroom uit Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang.

Daarnaast voeren we eens in de 3 jaar op regionaal niveau een gezamenlijk woningbehoefteonderzoek uit.

### Ontmoeting met onze stakeholders

Tijdens de diverse portefeuillehouders overleggen in de subregio en de regio en tijdens een gesprek met onze stakeholders is duidelijk behoefte gebleken aan nieuwe, inspirerende manieren van ontmoeting en agendering van belangrijke thema’s. De wijze waarop dit in het vervolg georganiseerd gaat worden, is onderwerp van gesprek op regionaal niveau (Ruimteesters).

#### Waarden van bovengemeentelijke samenwerking:

- Open, geen verborgen agenda’s;
- Elkaar helpen;
- Van elkaar leren;
- Elkaar iets gunnen (geven en gegeven krijgen...);
- Toegevoegde waarde 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).

## Hoe blijven we goed met elkaar in gesprek... ? Procesregisseur....

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 en een goede sturing op kwaliteit). 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 die als gangmaker ook de uitvoering van de subregionale woonagenda kan ondersteunen, te beginnen met het opstellen van een concreet uitvoeringsagenda voor deze woonagenda.

## 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 in een nieuw partnerschap. Dit partnerschap is wat ons betreft met name gericht op:

- Planbegeleiding: meedenken en beoordeling met als kader de afspraken en kwalitatieve uitgangspunten uit deze Woonagenda;
- Ondersteuning bij de inrichting van een goed monitoringsysteem (voor eind 2018);
- Ondersteuning/facilitering bij de tijdelijke aanstelling van een procesregisseur (eerste stap: opstellen van een uitvoeringsagenda van deze woonagenda, streven: voor juli 2018);
- Ondersteuning bij een periodiek regionaal woningbehoefteonderzoek (om de 2-3 jaar).

## Uitvoeringsprogramma: echt doen!

We hebben gezamenlijk de thema's verkend, keuzes gemaakt in ambities en acties die nodig zijn. Van cruciaal belang is vervolgens het op een goede manier uitvoeren van deze agenda. Eén van de prioriteiten voor de eerste helft van 2018 is dan ook het opstellen en afstemmen van een concreet uitvoeringsprogramma: 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)?

### 3 Prioriteiten voor 1e half jaar 2018 na vaststelling agenda

- Aanstellen regionale procesregisseur
- Opstellen monitor
- Concretiseren Uitvoeringsagenda
- Concretiseren werkwijze (spelregels)

Bij het vaststellen van deze woonagenda geven we aan 4 acties prioriteit. Deze worden in het komende half jaar na vaststelling van de Woonagenda opgepakt:

- Aanstellen procesregisseur;
- Concretiseren van het Uitvoeringsprogramma (uitvoeringsagenda voor juli 2017);
- Opstellen plan van aanpak en start realisatie monitor (op regionaal niveau);
- Concretiseren van de werkwijze (spelregels) en de kwalitatieve toetsingscriteria uit deze woonagenda. We slaan met elkaar een nieuwe weg in, waarbij een kwalitatieve benadering meer voorop staat. Lerende weg doorontwikkelen.

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 over wat we wanneer kunnen oppakken.

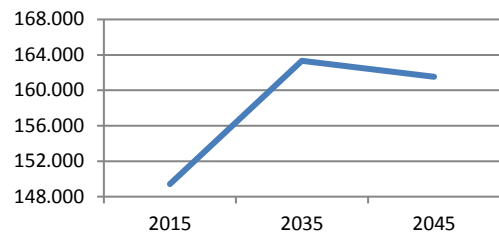
## Bijlage Analyse van de opgaven: wat zien we?

De regionale samenwerking baseren wij op een gezamenlijk analyse<sup>1</sup> van ontwikkelingen, mogelijke knelpunten en kansen op het gebied van het wonen en leefomgeving. Wat zijn dan de belangrijkste zaken die we in beeld hebben?

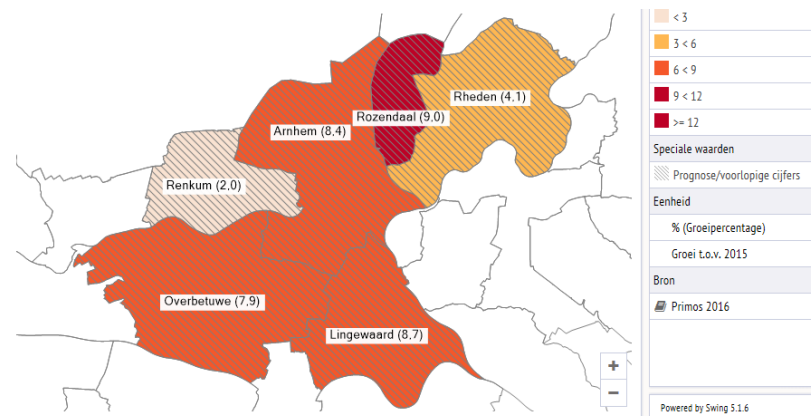
### Afnemende huishoudensgroei

We zien het aantal huishoudens in de subregio tot 2035 nog toenemen. Het tempo waarin dit gebeurt, neemt echter steeds verder af. Van 6.500 extra huishoudens in de periode 2015-2020, 6.320 huishoudens 2020-2025 tot 990 extra huishoudens 2030-2035. Hierna is de verwachting dat het aantal huishoudens gaat dalen. Deze groei aan huishoudens brengt een additionele woningbehoefte van 15.220 woningen mee (ABF, Socratesmodel).

aantal huishoudens



**Huishoudensgroei 2015-2025 regio Arnhem: +8,2%**



- *Huishoudenstoename: ca 10.700 (+7,2%); na 2025 afvlakkende groei (+2,4%)*
- *Groeipercentages binnen de regio variëren tussen 2-9%.*

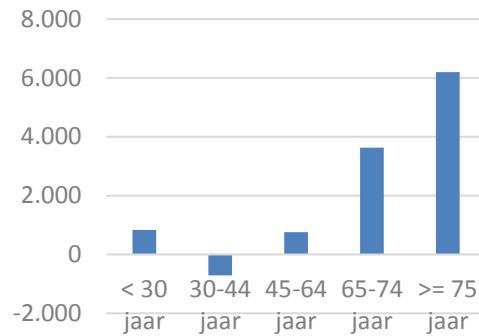
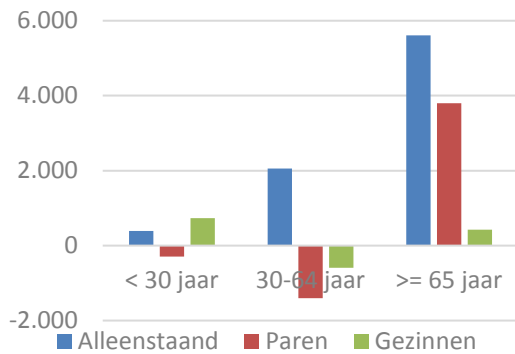
### Vergrijzing toename alleenstaanden, afname aantal gezinnen

In de samenstelling van de huishoudens zien we steeds meer alleenstaanden. In de stad Arnhem is dit dubbel zo hoog als in het overige gebied. Het aantal gezinnen met kinderen neemt overal langzaam af. De subregio volgt de landelijke ontwikkelingen wat betreft vergrijzing en de afname van het aantal jong volwassenen. Met name de groep van 75 en ouder neemt tot 2035 het sterkst toe. In de stad is dit minder dan de ommelanden.

<sup>1</sup> Bronnen:

- Focus op de bestaande voorraad (analyse toekomstwaarde bestaande woningvoorraad), Companen, april 2015
- Regionale woningmarktanalyse regio Arnhem Nijmegen, Companen, januari 2017





- Tot 2025 komt 75% van de groei huishoudens bij alleenstaanden, ook aanzienlijke groei bij oudere echtparen, nog groei van jonge gezinnen (+ ca 750).
- Groei komt grotendeels vanuit de groep 65+ (92% van de groei), vooral grote groei 75+.
- Daling huishoudens in de leeftijdscategorie 30-44 jaar

### Toename huishoudens met hoger inkomen

Als we kijken naar de inkomensontwikkeling van de huishoudens (uitgangspunt gematigde positieve inkomensontwikkeling) dan zien we een afname van de huishoudens met een laag inkomen en een toename van de huishoudens hoger inkomen. Als we specifiek inzoomen op de jonge huishoudens (tot 30 jaar) met een laag inkomen dan zien we tot 2020 met name in Arnhem een groei van deze groep. Na 2020 daalt deze weer langzaam. In de omliggende gemeente halveert het aantal jonge huishoudens met een laag inkomen in de periode 2015-2035.

### Verhuisbewegingen: 'hybride motor' functioneert nog steeds

De steden Arnhem en Nijmegen trekken naar verhouding veel vestigers van buiten de regio die zich bij doorverhuizen in één van de andere regiogemeenten vestigen. Dit mechanisme, de 'hybride motor' (gedetecteerd in de vorige regionale Woonagenda), heeft ook in de periode 2012-2014 gefunctioneerd. Met name Nijmegen heeft een grote aantrekkingskracht gehad op vestigers van buiten de regio. Bij Nijmegen is ook het doorstromingseffect naar de andere gemeenten in de regio, de tweede 'slag' van de motor, duidelijker aanwezig dan bij Arnhem. Bezien naar de subregio's profiteren de gemeenten in de subregio's Arnhem en omstreken en Nijmegen en omstreken meer van de hybride motor dan de subregio Liemers.

### Behoeft in beeld: stad en omgeving...

Op basis van het woningmarktonderzoek van Companen kunnen we een aantal beelden schetsen:

- Ruim 55% verhuiscapaciteit huishoudens in de regio richt zich op een huurwoning (zwaartepunt huurappartementen). Het gewicht dat de steden Arnhem en Nijmegen in de regionale schaal leggen klinkt hier door;
- De oriëntatie op de huursector en appartementen is in steden groter;
- Starters in het ommeland richten zich meer op de koopsector dan starters in de stad;
- Stad: vraag naar koopappartementen gelijk aan vraag naar eengezinskoop;
- Ommeland: vraag naar eengezinskoop 3x groter dan vraag naar koopappartement (verschil tussen stedelijke en dorpsgeoriënteerden);
- Senioren: nauwelijks verschil tussen stad en ommeland in voorkeur huur of koop. Senioren in de stad zoeken wel vaker een appartement;
- In de koopsector ligt de vraag in het ommeland veel vaker dan in de stad in het duurdere segment (vanaf € 180.000). In het ommeland is onder verhuiscapaciteit senioren naar verhouding meer vraag naar duurdere appartementen (zowel in de koopsector als in de vrije huursector) dan in de stad;
- Algemeen: toename behoefte aan duurdere sociaal en vrije sector huur, alsmede vrije sector koop.

Hoewel we de subregio als één woningmarkt kunnen zien, is het ook van belang de sterkte van het verschil te zien:

- de stad Arnhem neemt met haar centrum-stedelijke woonmilieu een bijzondere positie in de subregio in. De trek naar stedelijke gebieden en in het bijzonder de stad is een onmiskenbare trend, in Nederland, in ook in de stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- de omliggende gemeenten bieden gewilde dorps- en landelijke woonmilieus die van toegevoegde waarde zijn voor het benodigde veelkleurige palet aan woonsferen.

#### ... huur: korte versus lange termijn

- De huursector neemt op termijn af, de koopsector neemt verder toe;
- Er vindt een prijsverschuiving richting duurder plaats;
- Tot 2020 afname laagste prijssegment, groei duurder. Daarna ook daar afname.
- Vraagstuk middeldure huursegment. Doelgroepen die niet terecht kunnen en/of willen in de sociale huursector en de koopsector. In Arnhem (stad) zijn de afgelopen jaren met name veel kantoorgebouwen succesvol getransformeerd naar (kleinere) wooneenheden, ook voor de verhuur. In hoeverre zijn het prijssegment van de middeldure huur en de doelgroepen die hiernaar zoeken hiermee bediend? En wat is de vraag in de overige gemeenten?

#### Analyse versus perceptie: hoe zit het nou met die sociale huursector?

De in het onderzoek voorspelde afname van de vraag naar sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens ligt in lijn met de inkomensontwikkeling waar het analysemodel van uit gaat. Maar het komt niet altijd overeen met de druk die momenteel op veel plaatsen wordt gevoeld!

Dit is een belangrijk **aandachtspunt** dat ook regionaal aandacht vraagt. Gedachten:

- afspraken over beschikbaarheid volumes t.b.v. speciale doelgroepen (statushouders, uitstroom uit instellingen)?
- vinger aan de pols in nauwe samenspraak met corporaties
- korte versus lange termijn (nieuwbouw-verkoop-sloop, experimenten met tijdelijke oplossingen)

#### Nieuwbouwopgave: wat is nodig en spelen we daar op in?

Voor de subregio ziet Companen een divers beeld met betrekking tot de nieuwbouwopgave:

- Voor de stad en ommeland geldt m.n. een opgave in de duurdere segmenten.
- Voor het goedkope segment ligt de nieuwbouw opgave een stuk lager. Hier is in sommige gebieden sprake van een mismatch. Companen constateert dat in een aantal gebieden teveel goedkope bouw gepland is in relatie tot toekomstige vraag. Hierdoor mogelijk dus een (toekomstige) sloopopgave?
- Er is op dit moment nog een grote vraag naar huurwoningen zowel in de sociale als de vrije sector. In de stad ligt deze vraag hoger dan in de ommelanden. Na 2020 zien we in de ommelanden een afname van de vraag naar sociale huurwoningen.

Hoewel we zien dat er veel goede dingen gebeuren op de woningmarkt, is het niet zonder meer vanzelfsprekend dat voldoende wordt ingespeeld op de behoefte aan sociale huur, goedkope koop (tot € 180.000,-), middenhuur tot ca € 900,-, zelfbouw en bijzondere woonvormen en wonen voor bijzondere doelgroepen.

De nieuwbouwgaven in de regio liggen in veel verschillende woonmilieus zowel in de stad Arnhem (stedelijke vooroorlogse woonmilieus, centrum stedelijk, groen stedelijk) maar ook in de omgeving (dorps, centrum dorps en ook landelijk wonen). Het is de uitdaging om hier aantrekkelijke woonmilieus voor te realiseren. De vraag is of met name in de (centrum)dorps- woonmilieu de vraag die nodig is, met inbreiding gerealiseerd kan worden.

#### Bestaande woningvoorraad: kwetsbare wijken

Wijken, buurten en dorpen zijn geen statische leefgemeenschappen. Zij veranderen voortdurend onder invloed van ontwikkelingen in de economie, demografie, technologie en markt. Met het oog op een toekomst waarin de kwantitatieve opgave van de woningmarkt zal keren, is het van groot belang

om de focus naast de nieuwbouwpoging te leggen op de kansen en bedreigingen in de bestaande woningvoorraad.

Een analyse van Companen laat zien in welke gebieden het eerst vraaguitval te verwachten is als er door afnemende woningvraag ontspanning optreedt op de woningmarkt. De minst courante delen van de woningvoorraad beschouwen we als potentieel kwetsbaar. Of er daadwerkelijk problemen ontstaan in de afzetbaarheid van deze woningen hangt sterk af van de druk op de woningmarkt. Met name in de stad zien we de meest kwetsbare wijken waar een transformatieopgave wordt voorzien in verband met kwalitatieve mismatches tussen vraag en aanbod (deels gecompenseerd door nieuwbouw). Die kwetsbaarheid wordt nog eens versterkt door het feit dat een deel van de particuliere woningeigenaren op de top van de financiële mogelijkheden hebben gekocht. Bij een eventuele wegvallende druk op de woningmarkt is deze groep kwetsbaar (weinig investeringsruimte, en het is de vraag of de woning dan nog verkocht kan worden).

#### Kwetsbare wijken

score woongebieden op 7 indicatoren

- **Steden:** wijken met veel kleine gezinswoningen en kleine appartementen in sociale huur nabij centrum of juist ver van centrum af. In Arnhem vooral de wederopbouw wijken.
- **Grotere kernen:** vergrijsde wijken met relatief veel appartementen (huur en koop) uit periode '65-'75 en wijken met goedkope rijwoningen (huur en koop) uit de periode 1970-1990.
- **Kleine kernen dichtbij steden:** geen specifieke segmenten.
- **Dorpen op afstand van steden:** grootste groei na 1965 met relatief veel huurwoningen.

#### Planvoorraad: discrepanties

Companen constateert een aantal discrepanties in de planning en de voorziene behoefte:

- Het aantal gewenste nieuwbouwoopwoningen in het duurdere segment blijft ruim achter bij de planning. Deze discrepantie speelt zowel in de stad als buiten de stad. In de gemeenten buiten de stad is deze echter het hoogst.
  - In de sociale huursector in de ommelanden staan nieuwbouwplannen op stapel terwijl voor de toekomst nauwelijks nieuwbouwbehoefte wordt voorzien. Zoals al aangegeven is hier een spanningsveld tussen de vraag op korte termijn en een verwacht overschot op de lange termijn.
- Ook in de vrije huursector zien we een discrepantie. De vraag die wordt voorzien vinden we niet overal voldoende in de plannings terug. Dit speelt met name in de stad, maar ook in de overige gemeenten.

#### Intermezzo: in gesprek met onze stakeholders!

Op: 30 november 2017

Met: Henri Schimmel ( BPD), Moniek Bens (Waardwonen), Mariken Spaan en Maikel Stolte (Thuiszorg Groot Gelre), Maarten van Triest (RIBW), Sabien Decoodt en Twan Rikken (Vivare), Maarten Muller (Strijbosch Theunissen Makelaars)

De opbrengst:

##### Proces samenwerking

- Sturen op kwaliteit (en kwantiteit): hoe kunnen we dat transparanter, flexibeler en eenvoudiger maken?
- Probeer los te komen van de complexe systeemwereld en de opgaven centraal te stellen
- Samenwerking: maak simpeler procesafspraken, en voer ze uit...
- Denk in kansen!
- Vervolg: stakeholders willen betrokken blijven, betrek ook beleggers en financiers!

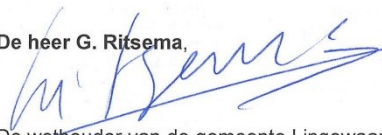
##### Inhoudelijk

- Innovatie (ook in wonen en zorg, bottom-up) ruimte geven, los van systeemwereld
- Wonen en zorg: langer zelfstandig thuis wonen uitgangspunt, grootste urgentie bij bijzondere doelgroepen en uitstroom uit Beschermd Wonen (kleinere, goedkopere sociale huur, verspreid over de regio). Hierbij kunnen mogelijk ook beleggers c.q. particuliere verhuurders een rol spelen (betrekken!)
- Waken voor concentratie kwetsbare groepen met verlies aan draagkracht/leefbaarheid/gevoel van veiligheid in de wijken (als gevolg van extramuralisering, langer zelfstandig thuis wonen, uitstroom uit Beschermd Wonen, en passend toewijzen). Spreiding, goede begeleiding, vernieuwende tussenvormen (verzorgingshuis 2.0)
- Jongeren belangrijke doelgroep
- Grote en versnelde vergrijzing in wijken jaren '70: aanpak nieuwe stijl
- Werk aan lange-termijninvesteringsagenda voor (her)ontwikkelingsgebieden (biedt zekerheid voorbij 4-jarige regeerperiode)
- Schets een toekomstbeeld (stip op de horizon, top-down), en voer uit in nauwe samenspraak (bottom-up)
- Programmeer kwalitatief. Aantallen: orde van grootte langere termijn én maak tempo wanneer nodig/mogelijk (momentum economisch klimaat)! Flexibel versnellen/vertragen
- Middeldure huur op de agenda
- Nieuwe ouderen, nieuwe woonvormen: magic mix, maar ook 'wonen onder gelijkgestemden', collectieve woonvormen
- Bestaande voorraad: opgave in toenemende mate in particulier bezit, verduurzaming en levensloopgeschiktheid goed op de agenda
- Focus op stad-ommand: kracht en kans! Wel 'spanning' met betrekking tot mogelijke krimp in de dorpen

Aldus opgemaakt en ondertekend, 14 maart 2018

De wethouder van de gemeente Arnhem

**De heer G. Ritsema,**




De wethouder van de gemeente Lingewaard,

**De heer J. H.A.P. Sluiter**




De wethouder van de gemeente Overbetuwe,

**De heer J.A.M. van Baal,**



De wethouder van de gemeente Renkum

**De heer mr. J. Verstand**



De wethouder van de gemeente Rheden,

**Mevrouw N.F. Olland,**



De wethouder van de gemeente Rozendaal

**G.H. van Gorkum**