



EVALUATIE REGIONALE WOONVISIE: “VAN VERMINDEREN NAAR TRANSFORMEREN”



Inhoud

- 1. Inleiding - blz. 02
- 2. Regionale Woonvisie - blz. 02
- 3. Trend en ontwikkelingen - blz. 04
- 4. Woonmonitor 2012 - blz. 06
- 5. Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek - blz. 09
- 6. Conclusies & aanbevelingen: “Van verminderen naar transformeren” - blz. 11

Bijlage 1. Actieprogramma regionale woonvisie 2010 - blz. 15

Bijlage 2. Plan van aanpak voor ontwikkelen regionale woonagenda - blz. 17

Bijlage 3. Woonmonitor 2012

Bijlage 4. Onderzoeksrapport Woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek

Ambtelijke projectgroep volkshuisvesting / Eindredactie: Hans Suurmond / april 2013



1. Inleiding

Begin 2011 is in alle Achterhoekse gemeenteraden ¹ de *Regionale woonvisie* Achterhoek 2010-2020 vastgesteld. In 2010 en 2011 is gewerkt aan de uitvoering van de hierin gemaakte afspraken. Tijd voor een eerste evaluatie. In deze notitie geven we allereerst de essentie van de Woonvisie weer. Vervolgens gaan we in op een aantal trends en ontwikkelingen. Dan besteden we aandacht aan de *Woonmonitor 2012*, waarin een beeld wordt geschetst van de demografische ontwikkelingen en de resultaten met betrekking tot het terugbrengen van de plancapaciteit en de nieuwbouw. Na de zomer van 2012 is een regionaal *Woonwensen- en leefbaarheidonderzoek* uitgevoerd (AWLO). De belangrijkste regionale conclusies over de woonwensen en de beleving van de leefbaarheid leest u in paragraaf 5. In paragraaf 6 staan conclusies en aanbevelingen voor aanpassing van het afgesproken beleid- en afsprakenkader. Wat kunnen we concluderen uit de gehouden onderzoeken en ontwikkelingen? En wat moet er gebeuren om de ambitie uit de Regionale Woonvisie te verwezenlijken.

2. Regionale Woonvisie

Onder de titel “*Alleen ga je sneller, samen kom je verder*” is een regionale woonvisie voor de periode 2010-2020 opgesteld. Daarin is aangegeven dat door de terugloop van de bevolking er minder woningen nodig zijn. Dit leidt ertoe dat de Achterhoekse gemeenten hun woningbouwprogramma’s fors naar beneden moeten bijstellen. De woonvisie geeft daarnaast een eerste aanzet om meer aandacht te hebben voor de bestaande woningen. De woonvisie is ontstaan vanuit een gedeeld urgentiegevoel en een gezamenlijk belang van de gemeenten, de woningcorporaties en de provincie Gelderland.

De visie is gestoeld op vier ambities:

- Iedereen die dat wil, kan zijn woonwens in de Achterhoek waarmaken.
- De Achterhoek is onderscheidend in kwaliteit.
- Het aantal woningen past bij de kwantitatieve woningvraag.
- Ontspanning op de woningmarkt betekent kansen benutten en risico’s beperken.

Dat vraagt om voldoende woningen, die aansluiten op de gevraagde kwaliteit. De woonvisie betekende een omslag van decennia van groei van de bevolking naar stabilisatie en uiteindelijk krimp.

De woonvisie besteedt aandacht aan vijf thema’s:

- a. de *kwantiteit* van de nieuwbouw: terugbrengen van de plannen voor circa 14.000 nieuwbouwwoningen naar 5.900 toe te voegen woningen;
- b. de *kwaliteit* van de nieuwbouw: maximaal afstemmen van de woningen op de veranderende lokale vraag van woningzoekenden; locatie en woonomgeving zijn daarbij essentieel; afgesproken is om met name in de 21 hoofdkernen te bouwen;

¹ Het betreft de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk. De gemeente Montferland participeert in het woonbeleid van de Stadsregio.

c. de *kwaliteit* van de bestaande voorraad; betreft zowel de technische kwaliteit als meer sociale aspecten (bv. aanwezigheid voorzieningen);
d. *wonen en zorg*: het fors stijgende aantal ouderen vraagt om meer geschikte woningen voor deze doelgroep (woningaanpassingen en zorg aan huis);
e. *energie en klimaat*: het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen heeft een positief effect op de energievraag én op de woonlasten.
Bij de uitvoering van de plannen worden ook de marktpartijen betrokken. De opgave vraagt om forse investeringen. We houden de vinger aan de pols bij de ontwikkelingen op de woningmarkt en het realiseren van de hiervoor genoemde inspanningen via een regionale woonmonitor.

De ambities zijn nog steeds actueel. De omslag in denken van groei naar stabilisatie begint wat betreft woningbouw vorm te krijgen. Daarbij mede geholpen de financiële en economische crises waardoor de woningmarkt in zwaar weer is gekomen.

In *bijlage 1* wordt de stand van zaken m.b.t. de actiepunten uit de regionale woonvisie verwoord. Daarin is te lezen wat we gedaan hebben in de afgelopen jaren, waar we mee bezig zijn, wat we nog gaan oppakken en wat we – als gevolg van gewijzigde inzichten - niet meer doen.

3. Trends en ontwikkelingen

Sinds de totstandkoming van de regionale woonvisie zijn de omstandigheden sterk veranderd. In deze paragraaf noemen we de voor “wonen” meest relevante trends en ontwikkelingen.

Achterhoek 2020

Allereerst noemen we de regionale samenwerking van de overheid, de ondernemers en de maatschappelijke organisaties, die meer en meer gestalte krijgt. De drie O's zijn samen aan de slag gegaan om een betaalbare en vitale woon- en leefomgeving te realiseren, waar bewoners zelf keuzes kunnen maken en regie kunnen voeren over hun eigen leven.

Provincie Gelderland

In de nieuwe Omgevingsvisie van de provincie staat in het hoofdstuk “Wonen” dat de provincie en haar partners er samen streven om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden: hoe kan de woningvoorraad in de loop van de tijd kwantitatief en kwalitatief meegroeien met de veranderende vraag? In het kader van de Regionale Woonagenda spreken alle (relevante) partijen in een regio onder meer met elkaar af welke invulling wordt gegeven aan flexibiliteit, levensloopbestendigheid en andere kwaliteiten waar behoefte aan is. De provincie is een van die partijen. De provincie maakt op regionale schaal afspraken met gemeenten en woningcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudenprognose (Primos). De kwantitatieve regionale afspraken worden vastgelegd in het Regionaal Programma Wonen. In de afspraken over locaties van woningen volgt de provincie de lijn van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. In deze ‘ladder’ – een afwegingsmethodiek – staat de bestaande gebouwde voorraad centraal.²

Een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming zijn volgens de provincie onmisbaar. Om vraag en aanbod met elkaar in balans te brengen en te houden is een vorm van strategisch voorraadbeheer nodig, gericht op alle woningen binnen een gemeente en liefst afgestemd met de regio. Dit vraagt om kennis van de kansen en mogelijkheden voor de mogelijkheden in de bestaande voorraad, aanpassing, sloop met vervangende nieuwbouw, verdunning, herstructurering van bestaand vastgoed en nieuwbouw als aanvulling op de voorraad.

Op basis van deze kennis kan een gemeente de meest geschikte locatie bepalen voor eventuele nieuwbouw, de mogelijkheden in de bestaande voorraad en voor functieverandering.

² De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik ziet er in hoofdlijnen als volgt uit:

- Voorziet de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (= initiatief) in een actuele behoefte en hoe verhoudt het initiatief met beleidskaders en -programma's?
- Kan de aangetoonde behoefte in redelijkheid binnen de bestaande kern worden opgevangen door middel van hergebruik dan wel transformatie van gebouwen?
- Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden binnen de kern, rekening houdend met o.a. stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten?
- Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door hergebruik of transformatie van gebouwen buiten de kern, rekening houdend met de ter plekke geldende gebiedscategorieën?
- Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden, grenzend aan de kern, rekening houdend met de ter plekke geldende gebiedscategorieën?

Economische crisis

Daarnaast hebben we te maken gekregen met een voortgaande economische crisis, waardoor de koopwoningmarkt in zwaar weer verkeert. Dalend consumentenvertrouwen, discussie over de hypotheekrenteaftrek, beperking van de leencapaciteit en economische en financiële vooruitzichten spelen hierin een grote rol. Deze ontwikkelingen leiden er toe, dat men gaat huren of langer blijft huren, voor zover dat mogelijk is. Met name starters en huishoudens met een middeninkomen komen meer en meer in de knel. Ook senioren die wel zouden willen verhuizen naar een meer geschikte woning in een grote kern ondervinden problemen, omdat zij hun huidige grote, dure woning niet kunnen verkopen.

Woningcorporaties

Ook de woningcorporaties hebben te maken met de invloed van de economische crisis. Daarnaast koerst de rijksoverheid aan op een kleinere corporatiesector. Maatregelen van het kabinet grijpen stevig in op het werkdomein van de corporaties en beïnvloeden daarmee keuzemogelijkheden voor de huurder. Door de maatregelen van de overheid zal de financiële positie van corporaties verslechteren en daarmee de investeringsruimte die de corporaties nu hebben, beperken of zelfs helemaal te niet doen.

In 2011 ging de staatssteunregeling in. Doel is dat corporaties zich primair richten op de lage inkomens. Middeninkomens komen hierdoor nauwelijks meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Maar door aangescherpte financieringsvoorwaarden kunnen ze ook niet kopen en belanden zo tussen wal en schip. Daarnaast is vastgelegd welke maatschappelijke activiteiten de corporaties mogen financieren met borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

De huidige regering gaat de corporatiesector een jaarlijkse heffing opleggen als bijdrage aan de huurtoeslag. Om extra verdien capaciteit te creëren mogen de corporaties – boven op het inflatiepercentage - extra huurverhoging vragen. De corporaties in de Achterhoek kunnen – vanwege de marktsituatie - de huurprijzen beperkt verhogen. Dit alles leidt er toe, dat de investeringsmogelijkheden van de corporaties sterk onder druk komen te staan.

Ouderen

De rijksoverheid gaat het scheiden van wonen en zorg verder doorvoeren. Per 1 januari 2013 worden er geen indicaties ZZP 1 en 2 meer afgegeven. De volgende jaren gaat het steeds een stapje verder. De plannen voorzien er in dat er vanaf 2016 geen ZZP 4-indicaties meer wordt afgegeven. Het wonen wordt zo gescheiden van de zorg. Deze scheiding is een nieuwe ontwikkeling die vergaande consequenties heeft voor de betreffende burgers, de gemeenten maar ook voor de zorginstellingen en voor corporaties met vastgoed dat thans verhuurd wordt aan zorginstellingen. Ouderen zelf willen ook zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in de huidige woning (al dan niet huur) ondanks de fysieke beperkingen die daar aan vast kleven. Corporaties ervaren nu al dat bepaalde complexen, die nu bestemd zijn voor ouderen, niet meer aantrekkelijk zijn voor de “nieuwe” ouderen.

Verzorgingshuizen staan voor de uitdaging een ingrijpende transitie te ondergaan of anders te moeten sluiten. Mogelijke transities zijn het scheiden van wonen en zorg, het herbestemmen van het gebouw voor andere zorgvragers of een transformatie tot een moderne woonzorgvoorziening.

4. Woonmonitor 2012

Alle gemeenten in deze regio krijgen te maken met een afnemend bevolkingsaantal. In de meeste gemeenten is dit al aan de gang; de gemeenten Doetinchem en Oost Gelre staat dit de komende jaren te wachten. Oorzaken voor het afnemend inwoneraantal is het afnemend geboorteaantal, toenemend sterfteaantal en het veelal negatieve migratiesaldo. Alle gemeenten in de Achterhoek hebben te maken met vergrijzing. Het aantal jongeren wordt kleiner terwijl het aantal ouderen toeneemt. Dit is geen typisch Achterhoeks verschijnsel; ook in heel Nederland is dit aan de gang. De vergrijzing is onder andere te wijten aan het ouder worden van de 'babyboomers' en het wegtrekken van jongeren uit de Achterhoek. Het is belangrijk dat het woonbeleid aangepast wordt op deze bevolkingsontwikkelingen om ongewenste leegstand en afnemende leefbaarheid tegen te gaan. Daarom hebben zeven gemeenten in de Achterhoek, de woningcorporaties en de provincie Gelderland afspraken gemaakt over het aantal en het type woningen die tussen 2010 en 2020 toegevoegd zullen worden.

Wonen in de Achterhoek

Het eigen woningbezit in de regio Achterhoek lag begin 2012 op 66% (is boven het landelijk gemiddelde); de rest van het woningbestand bestaat uit huurwoningen, die voor het merendeel in eigendom zijn bij de woningcorporaties. De WOZ-waarde is gedaald van ruim 250.000 euro in 2010 naar 237.000 euro in 2012. De leegstand bedroeg in 2011 gemiddeld 3,4%. In vergelijking met het landelijke gemiddeld (4,7%) is dat laag. De plannen voor nieuwbouwwoningen zijn al fors teruggebracht. Er wordt gewerkt aan een nog verdere verlaging van de aantallen. In 2010 en 2011 zijn er netto ruim 1.000 woningen bijgekomen.

Bron: Woonmonitor 2012

Demografische ontwikkeling

Het aantal inwoners van de regio Achterhoek daalt de komende decennia fors. De te verwachten daling verschilt wel tussen de gemeenten. De leeftijdsgroepen 0-15 jaar en 25-65 jaar dalen. Daartegenover staat dat de leeftijdsgroep 65+ fors zal toenemen. In 2050 is 31% van de Achterhoekse bevolking ouder dan 65 jaar. Het aantal huishoudens zal in de regio tot 2025 nog toenemen waarna er direct een sterke daling wordt ingezet richting 2050. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal toenemen met 37% en het aantal meerpersoonshuishoudens neemt af met 13%.

Bron: Woonmonitor 2012

Doel van de monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt is onder andere nagaan of afspraken nageleefd worden en veel voorkomende leegstand of sterke waardedaling van bepaalde woningen op tijd op te sporen zodat er maatregelen getroffen kunnen worden. Twee jaar na de nulmeting (van 1-1-2010) kunnen we de eerste conclusies trekken uit de resultaten.

Conclusies

- In de eerste twee jaar zijn er netto 1.041 woningen bijgekomen.³ Ongeveer de helft van deze netto groei is door de corporaties gerealiseerd.
- Op 1 januari 2012 waren er 631 woningen in aanbouw. Op 1 januari 2011 waren dat er nog 1120. Het aantal woningen in aanbouw neemt dus sterk af.
- In de regionale woonvisie (2010) was nog sprake van een plancapaciteit van 14.115 woningen. Inmiddels is er nog een resterende plancapaciteit van 8.943. De plancapaciteit⁴ is in twee jaar tijd verlaagd met 5.172 woningen; hiervan zijn er ruim 1000 gerealiseerd en zijn er dus ruim 4000 woningen geschrappt. Daarmee is een geweldige inspanning is gepleegd door de gemeenten. Bij het terugbrengen van de aantallen zijn we 'geholpen' door externe ontwikkelingen, zoals de economische crisis.

De vraag of de 5.900 afgesproken woningen⁵ en de onderliggende verdeling per gemeente wel juist zijn ingeschat komt verderop in deze notitie aan bod. Teveel bouwen leidt in elk geval al snel tot meer leegstand en/of waardedaling. De regionale woonvisie is met name tot stand gekomen, omdat we dit willen voorkomen.

Op 1 mei 2012 staan er in de Achterhoek 3.816 woningen leeg.⁶ Dat is 3,4% van de totale woningvoorraad. Uitgaande van een normale frictieleegstand van 2% ligt het percentage in de Achterhoek 1,4% hoger dan wenselijk. Andere anticiperregio's laten een vergelijkbaar beeld zien. Een eerste analyse leidt tot de conclusie dat er zich nergens een significante clustering van leegstand voordoet. Bekend is dat er ook woningen bewust leegstonden in verband met toekomstige sloop, verkoop en renovatie. Nader onderzoek moet leiden tot meer inzicht. In de Woonmonitor 2013 zal hieraan extra aandacht worden geschonken.

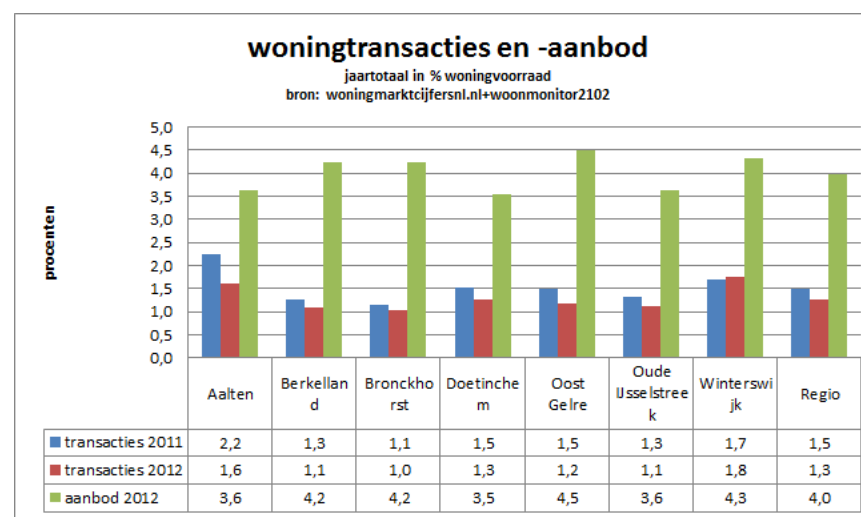
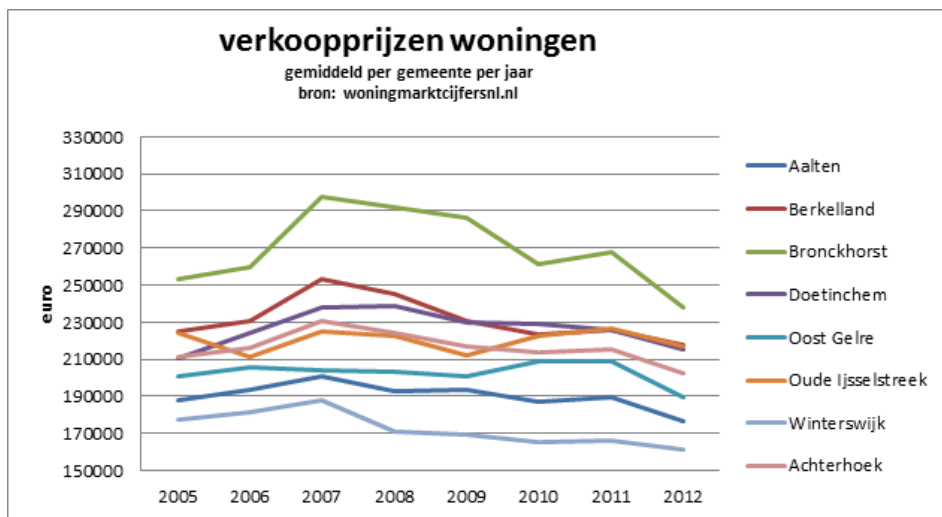
Na een aanvankelijke stijging tot 2010 is er sindsdien sprake van een dalende lijn in de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Daarnaast constateren we dat de gemiddelde transactiepreizen bij de verkoop van particuliere woningen sinds 2007 zo'n 20.000 euro lager uitvallen. Een nadere analyse per kern laat nergens een sterke clustering rond de waardedaling zien. De gemiddelde verkoopprijzen van de woningen in de Achterhoek in 2012 ten opzichte van 2011 gedaald met 6,1 %. De waarde van de woningen in Bronckhorst zijn het hoogst. De waarde van de woningen in Berkelland, Doetinchem en Oude IJsselstreek liggen boven het regionale gemiddelde. De waarde van de woningen in Oost Gelre, Aalten en Winterswijk liggen onder het gemiddelde. De waarde van de woningen in Winterswijk zijn gemiddeld het laagst in de regio.

³ Er zijn in twee jaar tijd bruto 1.656 woningen toegevoegd aan de voorraad in de Achterhoek. Daar moeten echter de 615 gesloopte woningen van af worden getrokken om de netto toevoeging te bepalen.

⁴ In tabel 6.2. van de Woonmonitor 2012 vindt u de tabel met daarin de cijfers per gemeente en voor de regio.

⁵ De Achterhoekse woningcorporaties opteren voor een toevoeging van maximaal 3.300 woningen.

⁶ In tabel 6.7. van de Woonmonitor 2012 vindt u de tabel met de leegstandgegevens.



Bron: Woningmarktcijfers, 1^e kwartaal 2013

Het aantal verkochte woningen in de Achterhoek liet tot 2009 een dalende lijn zien. Inmiddels is die lijn nagenoeg afgevlakt tot net boven de 1.500 woningen per jaar. De theoretische verkooptijd ligt in de Achterhoek in (nagenoeg) alle gevallen hoger dan in de rest van de provincie Gelderland. Hoe duurder de woning, hoe langer het duurt voordat deze verkocht wordt. Het aanbod aan koopwoningen is aanzienlijk groter dan het aantal daadwerkelijke transacties. Dit geldt voor alle prijscategorieën. Om meer inzicht te krijgen is voortschrijdende monitoring noodzakelijk.

Het aantal corporatiewoningen is in de periode 2010 tot 2012 per saldo met 153 gestegen. Enerzijds zijn er nieuwe huurwoningen gebouwd (ruim 50% van de nieuwbouw in de Achterhoek) en anderzijds zijn er ruim 700 corporatiewoningen verkocht, waarvan 280 via Koopgarant/Koopcomfort. Hiermee bedienen de corporaties naast de huursector ook de onderkant van de koopmarkt. Het gemiddeld aantal reacties en de verhuurgraad bleven nagenoeg gelijk. Vooralsnog kunnen op basis van de beschikbare gegevens geen conclusies getrokken worden over de mate van verhuurbaarheid van bepaalde corporatiewoningen. Een eerste analyse laat echter zeker geen zorgwekkende situaties in bepaalde straten of buurten zien. Wel zijn er signalen dat verouderde seniorenwoningen minder in trek zijn bij ouderen en dus verhuurproblemen geven.

5. Woonwensen- en leefbaarheidonderzoek

In de periode eind augustus tot medio november 2012 is een regionaal woonwensen- en Lemon leefbaarheidonderzoek (AWLO) uitgevoerd. Op basis van de respons is het onderzoek representatief is om uitspraken te doen op regionaal en gemeentelijk niveau. In veel gevallen kan ook op kernenniveau een uitspraak gedaan worden. De **hoofdvraag** voor dit onderzoek was: welke conclusies t.b.v. het programma van te bouwen en te verbouwen woningen en gewenste onttrekkingen in de periode tot 2020 kunnen we trekken op basis van het woningmarktonderzoek en de informatie uit het Lemon-onderzoek? Deze vragen zijn beantwoord in het onderzoek. In dit hoofdstuk leest u een samenvatting van de belangrijkste resultaten.

Leefbaarheid

Het leefbaarheidonderzoek geeft tussen de verschillende gemeenten onderling geen grote significante verschillen. Als we kijken naar de rapportcijfers over de leefbaarheid, dan kunnen we voorsnog concluderen dat het goed wonen is in de Achterhoek. Voor de kwaliteit van de woning en van de woonomgeving geven de bewoners respectievelijk een 7,6 en 7,5. Ten opzichte van eerdere metingen is er sprake van een stabiele situatie. Positief is men over de groenvoorzieningen en het ontbreken van overlast en criminaliteit. Minder positief zijn de bewoners over de voorzieningen en de ontwikkeling van hun buurt. Het slechtst scoren de speelvoorzieningen (6,3). Het gaat hier om gemiddelden voor de hele Achterhoek. Lokaal en binnenlokaal zijn er verschillen, die aanleiding kunnen zijn voor gerichte actie.

Woonwensen

De nieuwste bevolkingsprognoses komen uit op een lagere groei van het aantal huishoudens tot 2020 dan in 2009 was voorzien in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP 3) van de provincie Gelderland. Voor de periode 2010-2025 wordt een regionale groei voorzien van 5900 huishoudens. Op regionaal niveau neemt het aantal huishoudens na 2025 af. Het aantal inwoners is al enkele jaren aan het afnemen. Verder krijgt de regio te maken met een afname van het aantal starters en een stijging van het aantal 55+.

Zo'n 18% van de Achterhoekers geeft aan binnen vijf jaar te willen verhuizen. Meer dan 80% wil binnen de regio blijven en ruim de helft zelfs binnen de eigen gemeente. Bij de keuze is er sprake van een zekere kernenhierarchie. Er is een grote(re) voorkeur voor de 21 hoofdkernen en daarbinnen worden bepaalde kernen vaker genoemd dan andere. In trek zijn met name de hoofdkernen met of bij werk en voorzieningen.

Daarnaast worden in het onderzoeksrapport de volgende conclusies getrokken:

- Er is binnen de regio meer aanbod dan vraag. Betaalbaarheid en financiering vormen belangrijke beperkingen in de keuzemogelijkheden. Hoge woonlasten leiden tot een lagere waardering van de huidige woonsituatie.
- Er is sprake van een toenemende vraag naar huurwoningen, zowel bij starters als bij 55+. Daarnaast is er vraag naar betaalbare, vrijstaande woningen bij 55-; deze woningen komen minder beschikbaar als weinig 55+ verhuizen, vanwege gehechtheid aan hun woning en vanwege te weinig geschikt aanbod in de hoofdkernen.
- 93% van de bewoners is tevreden met de huidige woning en de onderhoudsstatus. Bijna de helft van de 55+ acht de huidige woning geschikt voor seniorenbewoning. Slechts een kleine groep wenst een fysieke aanpassing. Als het nodig is, rekent men op de beschikbaarheid van zorg aan huis.

- Voorzieningen zijn sterk bepalend voor de woonwensen van de verhuiscandidate. Daarbij worden de dagelijkse behoeften (boodschappen) belangrijker geacht dan voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg en ontmoeting.
- In tegenstelling tot 55- waarden starters een grote kern en niet het buitengebied of een kleine kern. Voor 55+ geldt een voorkeur voor een grote kern.

Vraag en aanbod komen niet geheel overeen. Op basis van de verhuiscandidate van de hoofdbewoners blijkt dat er veel meer koopwoningen dan huurwoningen zouden worden aangeboden. Het vrijkomende aanbod zal dan met name uit tussen/hoekwoningen bestaan.

Op basis van de woonwensen van starters en verhuiscandidate hoofdbewoners blijkt dat er vraag is naar vrijstaande woningen (hoofdbewoners 55- en 55+) en (in beperkte mate) naar appartementen (55+). De vraag naar tussen/hoekwoningen onder hoofdbewoners is kleiner dan het aanbod. Vanuit starters is er wel vraag naar deze categorie, met name ook vanwege de prijs. Tenslotte is er meer vraag naar (sociale) huurwoningen bij starters en 55+.

Het verkopen van de eigen woning en de beperkende financieringsregels maken het moeilijk om tot een oplossing te komen. Nieuwbouw vormt in dit verband slechts een druppel op de gloeiende plaat. Voor corporaties is het lastiger geworden om hierin te investeren, met name ook omdat de gevraagde huurprijzen veelal onder de huurtoeslaggrens moeten blijven. Goedkoper bouwen van koopwoningen voor starters heeft alleen zin voor het eerste huishouden, omdat bij verhuizing marktconforme prijzen gelden. Op termijn zal sloop-nieuwbouw een bijdrage moeten leveren aan het oplossen van de (kwalitatieve) discrepantie tussen vraag en aanbod.

De knelpunten van verkoop eigen woning en financiering maken het moeilijk te anticiperen. De onoverzichtelijke woningmarkt vraagt om maatregelen als voorlichting en hulp bij het zoeken naar een gepaste woning. Tenslotte concludeert het onderzoeksrapport dat woningmarktbeleid niet los te zien is van bereikbaarheid, economie (werkgelegenheid), voorzieningen, zorg en onderwijs. Dit vereist een afstemming met deze beleidsvelden.

6. Samenvatting en aanbevelingen : “van verminderen naar transformeren”

Urgentiegevoel

De Regionale Woonvisie voor de Achterhoek is in 2010 ontstaan uit vanuit een gedeeld urgentiegevoel en gezamenlijk belang van de zeven gemeenten, zes corporaties⁷ en de provincie Gelderland. Samen vormen zij de Stuurgroep Regiovisie Wonen. De deelnemers zijn hierbij gestimuleerd door het Kwalitatief Woonprogramma (KWP3) van de provincie.

De afnemende bevolking, de vergrijzing en ontgroening en de economische crises noodzaken deze partijen nog steeds tot het bundelen van krachten en het nemen van verantwoordelijkheid voor de toekomst van de woningmarkt in de Achterhoek.

Ambities van de regio Achterhoek

Zoals al verwoord in de Regionale Woonvisie uit 2010 zijn de ambities van de regio Achterhoek op het gebied van wonen:

- Iedereen die dat wil, kan zijn woonwens in de Achterhoek waarmaken.
- De Achterhoek is onderscheidend in kwaliteit.
- Het aantal woningen past bij de kwantitatieve woningvraag.
- Ontspanning op de woningmarkt betekent kansen benutten en risico's beperken.

Na het tot stand komen van de regionale woonvisie is het gedachtegoed van Achterhoek 2020 ontstaan. Dit vraagt om een heldere afstemming van ambities en maatregelen vanuit de Woonvisie met de projecten van de Werkplaats Vitale Leefomgeving.

Een ander manier van denken is nodig

Als we terugkijken op de afgelopen twee jaar, dan is duidelijk geworden, dat de wereld van het wonen minder maakbaar is, dan we hebben gedacht. De crisis laat zien wat er gebeurt als we in zwaar weer terecht komen. Bouwbedrijven hebben het moeilijk en corporaties kunnen minder investeren. De middelen en instrumenten die gemeenten kunnen inzetten, zijn beperkt. Dit alles vraagt om een omslag in denken, waarbij we actief willen inzetten op voorlichting aan en bewustwording bij bewoners over de gevolgen van de demografische ontwikkelingen.

Per thema uit de Regionale Woonvisie beschrijven we nu de stappen voor de komende periode.

Kwalitatieve kenmerken bestaande woningvoorraad en nieuwbouwprogramma

Het is goed om te realiseren dat 97% van de woningen in 2020 er nu al staat. Het is dus van belang om te (blijven) investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Dit vraagt om een nauwe en intensieve samenwerking van alle betrokkenen. We willen sturen op differentiatie in de woningvoorraad, zodat de woningen nu en in de toekomst aansluiten bij de wensen van bewoners en woningzoekenden.

⁷ Het betreft Woningstichting Bergh, De Woonplaats, ProWonen, Sité Woondiensten, Wonion en de WSD.

Dit vraagt om een integrale visie op de bestaande voorraad (incl. de sloop van woningen met onvoldoende kwaliteit en waar geen vraag naar is) en de nog toe te voegen nieuwbouw. Een zich voortschrijdend ontwikkelende (regionale) visie biedt de mogelijkheid om lokaal prioriteiten te stellen en vormt de basis voor een periodieke bijstelling van woningbouwplannen.

De regionale visie wordt per (grote) kern uitgewerkt (*zie bijlage 2*) op basis van onder meer

- leegstandsanalyse
- (toekomstige) vraaguitval en plannen bij corporaties en zorginstellingen
- (toekomstige) vraaguitval en plannen bij vastgoed zoals scholen en winkels
- ruimtelijk kwaliteit en sociaal-maatschappelijke vraagstukken.

Uitgangspunt vormt het in stand houden van goed wonen in sterke kernen. Daarbij houden centrumplannen hun prioriteit.

De kwantitatieve omvang van de woningvoorraad

Gemeenten hebben grote slag gemaakt in terugbrengen plancapaciteit in 2010 en 2011. Vanwege de economische crisis zit de woningmarkt op slot. De gevolgen van het regeerakkoord voor de corporaties en voor zorginstellingen zijn nog niet geheel duidelijk. De bevolking neemt sterker af en de huishoudengroei komt regionaal in 2025 tot stilstand. Het beeld ontstaat dat 5900 woningen regionaal nodig zijn in 15 jaar (2010-2025) in plaats van 10 jaar (2010-2020).⁸

Per gemeente zijn er verschillen in huishoudengroei en leegstand. Die worden bij de Woonmonitor 2013 in beeld gebracht.

Terugdringen van het teveel aan plancapaciteit blijft een belangrijke opgave, maar dient gezien te worden binnen de financiële polsstok van de individuele gemeenten. Inzet is het voorzienbaar herbestemmen zonder grote risico's op planschade. Via de Woonmonitor houden we zicht op de ontwikkelingen.

Wonen en zorg

Wonen en zorg is en blijft een belangrijk thema, enerzijds vanwege alle veranderingen in de regelgeving en anderzijds vanwege de sterke vergrijzing, die gaat optreden in de regio. Voor veel ouderen is nog niet duidelijk, wat de gevolgen zijn van al die veranderingen. Het wordt een steeds grotere verantwoordelijkheid van burger om zelf de hulp en zorg te organiseren. Het verdwijnen van de verzorgingshuizen vormt een ingrijpende verandering ten opzichte van de huidige situatie.

We continueren het huidige beleid om zo lang mogelijk thuis te wonen. Op basis van het onderzoek kunnen we concluderen, dat de meeste mensen oud (willen) worden in de woning, waar ze nu al wonen. De woningeigenaar zal daarbij zelf stappen moeten zetten om zijn of haar woning op het ouder worden aan te passen.

⁸ De corporaties zijn van mening, dat het aantal toe te voegen woningen nog verder omlaag moet. Er wordt nu uitgegaan van een woningtekort van 0%. Om leegstand te voorkomen streven de corporaties een woningtekort van 1,5% na. Deze kanttekening is ook al gemaakt bij de totstandkoming van de Regionale Woonvisie in 2010.

Kwaliteit bestaande woningvoorraad

Er is grote tevredenheid bij de bewoners over leefbaarheid en kwaliteit van hun buurt en de eigen woning. Een goed onderhouden woning leidt tot grote waardering bij de Achterhoeker. Goed wonen in de Achterhoek is een kernwaarde is, die we willen behouden en versterken.

Sociale problematiek leidt sporadisch tot problemen, maar neemt toe mede door gevolgen landelijk beleid. We blijven deze ontwikkeling monitoren.

Er is thans sprake van een ontspannen (koop)woningmarkt. Dit zorgt voor ruime keuzemogelijkheden voor woningzoekenden. De woonconsument komt echter nauwelijks in beweging vanwege onzekerheid (consumentenvertrouwen) en financierbaarheid.

Al met al komt er steeds meer accent op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Sturing in de particuliere voorraad (bijna 70% van het totaal) is beperkt mogelijk. Verduurzamen is nu een regionaal speerpunt, waarbij gemeenten en corporaties (binnen de Stichting Achterhoek Duurzaam Verbouwen) een rol spelen. Ten aanzien van het opplussen wordt ingezet op bewustwording van ouderen, die hun eigen verantwoordelijkheid dienen te nemen. Een eerdere analyse laat zien, dat er voldoende potentieel geschikte woningen in de regio zijn voor bewoning door ouderen (Doorzonscan). Andere acties vanuit gemeenten en corporaties zijn: ingrijpen bij achterstallig onderhoud en monitoren van leegstand en waardeontwikkeling.

Energie en klimaat

Sinds 2009 wordt door de acht Achterhoekse gemeenten (inclusief Montferland) de regeling 'Achterhoek bespaart' uitgevoerd. Via deze regeling zijn tot nu toe bijna 4.000 woningen voorzien van energiebesparende maatregelen. Tot 2015 realiseert de Stichting Achterhoek Duurzaam Verbouwen 2.200 verduurzaamde particuliere woningen en (in samenspraak van de corporaties) 1.600 verduurzaamde huurwoningen. Enkele gemeenten stimuleren deze verduurzaming met het verstrekken van een duurzaamheidslening. Voor de jaren 2016 tot 2020 zijn nog geen doelstellingen geformuleerd. Op basis van de ervaringen in 2013 en 2014 wordt in 2015 een duurzaamheidsdoelstelling geformuleerd voor de periode 2016-2020, zowel voor wat betreft de particuliere woningen als voor de corporatiewoningen.

Financiën

De mogelijkheden om samen met de provincie te komen tot een regionaal fonds zijn onderzocht, maar politiek nu niet haalbaar gebleken. De leden van de stuurgroep Regiovisie Wonen hebben de intentie uitgesproken om de verkenning om tot een vorm van verevening te komen voort te zetten.

Betaalbaarheid

Uit het onderzoek komt naar voren dat betaalbaarheid en financierbaarheid de belangrijkste knelpunten vormen op de woningmarkt. De meeste gemeenten kennen een lening voor starters op de koopmarkt. De corporaties zijn door rijksbeleid genoodzaakt de huren extra te verhogen. Via de nieuwbouw worden nog nauwelijks goedkope woningen toegevoegd.

Communicatie en participatie

Het bereiken van "de juiste woning op de juiste plaats" vraagt om (individueel) maatwerk, dat alleen succesvol kan zijn als de bewoners actief worden betrokken. Deze betrokkenheid start met informeren (gericht op bewustwording) en loopt via visievorming (van kleine kernenbeleid naar gebiedsgericht,

subregionaal beleid) naar participatie bij de planvorming. Door keuzes samen te maken ontstaat een veel groter draagvlak voor beleidswijzigingen en voor de realisatie van concrete plannen.

Gebleken is dat ouderen pas op het laatst beslissen om hun woning aan te passen. Dit vraagt om maatwerk en om individuele advisering bij de aanpak van concrete aanpassingen in de woning (verduurzamen en opplussen). Hierbij is een samenwerking van (onder meer) ambtenaren, adviseurs van stichting Achterhoek Duurzaam Verbouwen en (vrijwillige) ouderenadviseurs noodzakelijk.

Bouwstenen voor een regionale woonagenda

We geven hier de belangrijkste punten weer, waarmee gemeenten, corporaties en provincie de komende jaren aan de slag gaan:

1. We voegen nog maar 5900 woningen toe in periode 2010-2025 (oude doelstelling was 5900 woningen in de periode 2010-2020).
2. We maken een Regionale Woonagenda, gericht op de gewenste transformatie van en toevoeging aan de woningvoorraad in de 21 hoofdkernen. Binnen deze hoofdkernen zal sprake zijn van een concentratie van (zorg)voorzieningen. In het afwegingsproces m.b.t. nieuwbouw hanteren we de Gelderse Ladder voor Duurzaam Ruimtegebruik.
3. De gemeenten hebben de regie bij de ontwikkeling van de strategieën per kern en betrekken daarbij relevante personen en partijen. Enerzijds is hierbij sprake van regionale afstemming en anderzijds is er ruimte voor lokale inkleuring.
4. We ontwikkelen een integrale aanpak, gericht op het beperkt houden van de in te zetten middelen, op het verstrekken van informatie in het kader van bewustwording bij bewoners en op begeleiding bij het maken van keuzes en plannen van bewoners.
5. We volgen de ontwikkelingen rond vraaguitval, leegstand en waardedaling in de jaarlijkse Woonmonitor en ontwikkelen zo nodig aanvullende maatregelen om negatieve effecten aan te pakken.
6. We maken afspraken tussen alle betrokken partijen, zodat er sprake is van een afgestemde aanpak.

Bijlage 1. Stand van zaken Actieprogramma regionale woonvisie 2010

- ✓ = *Wat hebben we gedaan*
- = *Waar zijn we mee bezig*
- = *Wat gaan we nog doen*
- ❖ = *Wat gaan we niet meer doen*

Kwalitatieve kenmerken van de woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma

- De kwantitatieve opgave in het nieuwbouwprogramma wordt voor zover mogelijk aangepast aan het referentiekader. beperkt in geslaagd/ec. crisis
- De gemeenten en woningcorporaties ontplooiën waar mogelijk initiatieven op het gebied van CPO. weinig belangstelling bij de burger
- ✓ In beeld brengen regionale kwalitatieve woningbehoefte op basis van aanvullend onderzoek. uitgevoerd
- Lokale woningbouwprogramma's worden voor zover mogelijk hierop aangepast. gaan nu gebeuren
- ✓ De corporaties stellen een gezamenlijke, regionale portefeuillestrategie op. willen we nu gezamenlijk gaan doen
- ✓ Er worden geen nieuwe initiatieven voor uitbreidingslocaties opgestart. alleen op bestaande locaties gebouwd

De kwantitatieve omvang van de woningvoorraad

- Iedere gemeente zorgt ervoor dat de plancapaciteit en planningslijsten worden verminderd. hard aan gewerkt
- ✓ Er worden geen nieuwe verzoeken voor woningbouwontwikkeling in behandeling genomen. mogelijk wel rond wonen & zorg
- ✓ Er worden geen exploitaties overgenomen van ontwikkelaars. n.b. "afkoop" gemeente Bronckhorst
- ✓ Het VAB-beleid wordt regionaal opnieuw overwogen. uitgevoerd
- ✓ Jaarlijks wordt verantwoording afgelegd in de monitor. in 2012 gerealiseerd
- ✓ Monitoren van aspecten van de woningmarkt. in 2012 gerealiseerd
- Op basis van de resultaten van de monitor wordt besloten tot eventuele bijstelling. is in uitvoering

Wonen en zorg

- Er worden 4.700 nultredenwoningen (volgens de definitie van de Achterhoek) toegevoegd in de bestaande bouw nieuwbouw. nieuwbouw wel; bestaand slecht te en meten; pilot Aalten
- Initiëren stimulerende acties naar eigenaar-bewoners voor bevorderen opplussen van de eigen woning. In 4 gemeentes mee bezig
- ✓ Uitvoeren pilot om bestaande huurwoningenvoorraad geschikt te maken voor ouderen. div. plannen gerealiseerd
- Onderzoeken mogelijkheden per gemeente en corporatie voor aanpassen bestaande voorraad, met realistische planning. gaan we nu mee aan de slag
- In het kader van wonen, welzijn en zorg stimuleren van de ontmoeting tussen sociaal en fysiek. zie opplussen
- Ruimte creëren voor mantelzorg in nieuwbouw en bestaande bouw, bijvoorbeeld via experiment kangoeroewoningen. diverse projecten in uitvoering
- Starten pilot over thuishetchnologie in kleine kernen en op het platteland.
- ✓ Ervaringen over het inrichten van woonservicegebieden worden met elkaar gedeeld.
- 5% van de woningvoorraad in iedere gemeente is opgeplust; kan zowel in particuliere sector als in huursector zijn. nog niet te meten

- ✓ 80% van de nieuwbouw in iedere gemeente bestaat uit nulredenwoningen.

Kwaliteit bestaande voorraad

- ✓ Monitoren vraaguitval in de monitor.
- Starten pilot waarbij inzicht in het kwaliteitsniveau van particulier bezit wordt verkregen. (nulreden etc)
- Opstellen regionale portefeuillestrategie.

Energie en klimaat

- ✓ Starten van een pilot met betrekking tot woonlasten.
- ❖ De energetische kwaliteit bestaande huurwoningenvoorraad wordt jaarlijks met 2% verbeterd.
- ✓ De gemeente Oude IJsselstreek en Wonion realiseren een energiezuinige wijk.
- ✓ Er is een subsidieregeling voor woningisolatie door particuliere woningeigenaren.
- ❖ 10% van de huishoudens vertoont energiezuinig gedrag (maatregelen, apparatuur en de inkoop van elektriciteit).
- Er wordt een regionaal informatiepunt ingericht voor voorlichting en particuliere initiatieven.

gerealiseerd

in 2012 gerealiseerd
pilot Aalten gestart
staat gepland voor 2013/2014

uitgevoerd door Wonion / Prv. Gld.
niet gemeten
wordt gerealiseerd in Ulf
subsidie naar 1972 won. In 2011/12
niet gemeten
wordt ontwikkeld door Stichting ADV

Bijlage 2. Naar een plan van aanpak voor het ontwikkelen van een regionale woonagenda

Inleiding

Eind 2014 eindigt de looptijd van het Kwalitatief Woonprogramma (KWP3) van de provincie. In de Omgevingsvisie van de provincie staat in het hoofdstuk “Wonen” dat de provincie en haar partners er samen streven om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden: hoe kan de woningvoorraad in de loop van de tijd kwantitatief en kwalitatief meegroeien met de veranderende vraag? In het kader van de Regionale Woonagenda spreken alle (relevante) partijen in een regio onder meer met elkaar af welke invulling wordt gegeven aan flexibiliteit, levensloopbestendigheid en andere kwaliteiten waar behoefte aan is. De provincie is een van die partijen.

De provincie maakt op regionale schaal afspraken met gemeenten en woningcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudenprognose (Primos). De kwantitatieve regionale afspraken worden vastgelegd in het Regionaal Programma Wonen. In de afspraken over locaties van woningen volgt de provincie de lijn van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. In deze ‘ladder’ – een afwegingsmethodiek – staat de bestaande gebouwde voorraad centraal. In deze ‘ladder’ – een afwegingsmethodiek – staat de bestaande gebouwde voorraad centraal.

Een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming zijn volgens de provincie onmisbaar. Om vraag en aanbod met elkaar in balans te brengen en te houden is een vorm van strategisch voorraadbeheer nodig, gericht op alle woningen binnen een gemeente en liefst afgestemd met de regio. Dit vraagt om kennis van de kansen en mogelijkheden in de bestaande voorraad, aanpassing, sloop met vervangende nieuwbouw, verdunning, herstructurering van bestaand vastgoed en nieuwbouw als aanvulling op de voorraad.

Op basis van deze kennis kan een gemeente de meest geschikte locatie bepalen voor eventuele nieuwbouw, de mogelijkheden in de bestaande voorraad en voor functieverandering.

Plan van aanpak

In een nader uit te werken plan van aanpak beschrijven de Achterhoekse gemeenten en woningcorporaties de werkwijze om te komen tot een Regionale Woonagenda. Deze agenda past uitstekend binnen het kader van de Regionale Woonvisie 2010-2020, die in 2013 tussentijds is geëvalueerd. Voor alle 21 (hoofd)kernen wordt tussen medio 2013 en eind 2014 een scan gemaakt van de bestaande woningvoorraad en van de direct aan het wonen gerelateerde onderwerpen. Dit levert enerzijds een SWOT-analyse op en anderzijds een lokale agenda voor de periode 2015 – 2025.

Ambitie regio Achterhoek

In de Regionale Woonvisie 2010 is de volgende ambitie neergelegd:

- Iedereen die dat wil, kan zijn woonwens in de Achterhoek waarmaken.
- De Achterhoek is onderscheidend in kwaliteit.
- Het aantal woningen past bij de kwantitatieve woningvraag.
- Ontspanning op de woningmarkt betekent kansen benutten en risico's beperken.

Stappen

1. Per gemeente wordt onder regie van de gemeente een 'kernteam' gevormd, waarin de corporaties participeren en waarin de terreinen Wonen, RO, Welzijn en Zorg vertegenwoordigd zijn.
2. Het kernteam maakt een 'foto' van de bestaande situatie voor iedere hoofdkern en daarop de volgende aspecten:
 - leegstand in woningen (huur en koop), winkels en ander vastgoed
 - lege plekken in de kern
 - de verwachte vraaguitval in de komende 10 jaar (incl. scholen etc.)
 - buurten met sociaal-economische problematieken
 - ontwikkelingen op het gebied van (wonen en) zorg
 - geplande projecten: nieuwbouw, renovatie, verduurzaming etc.
 - te koop staande panden
 - etc.

Bij het maken van de 'foto' wordt gebruik gemaakt van de data, die in de Achterhoekse Atlas van Voorzieningen en in de Woonmonitor 2013 zijn en worden verzameld, alsmede van actuele data over de demografische ontwikkelingen, die door de provincie (i.s.m. ABF) worden aangeleverd.
3. Aan de hand van de foto komt het kernteam tot een beoordeling en weging van de verschillende aspecten. Dit leidt tot uitspraken over tekorten en overschotten op het gebied van wonen (en zorg) en over de gewenste kwaliteit van de woonomgeving (en voorzieningen??).
4. Op basis hiervan kan een beleid tot instandhouden en/of verbeteren geformuleerd worden. Hierbij dient ook gedacht te worden aan (toekomstige) sloop, binnendorpse herverkaveling, invulling van lege plekken etc. Als sluitstuk kan in beeld gebracht worden wat de behoefte aan nieuwbouw is en welke locaties daarvoor het meest geschikt zijn. Hierbij wordt de Gelderse Ladder voor Duurzaam Ruimtegebruik gehanteerd.
5. Een in te stellen projectgroep verzamelt de onder 4 beschreven acties en bundelt die per gemeente en op regioniveau. Vervolgens is het aan bestuurders om hier keuzes in te maken en besluiten over te nemen.
6. De projectgroep krijgt tevens de opdracht om op basis van de plannen met voorstellen te komen over eventuele verevening van bepaalde (gemeente-)overstijgende uitvoeringskosten.
7. Deze aanpak levert eind 2014 input voor de Regionale Woonagenda van de Achterhoek voor de periode 2015 – 2025.