

**Voorstel:**

- 1. De kernpunten uit de Factsheets Woningmarktmonitor Achterhoek 2013 als uitgangspunten vaststellen voor de Regionale Woonagenda 2015-2025,**
- 2. De conclusies en aanbevelingen uit de Evaluatie Regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020, de Woningmarktmonitoren 2012 en 2013 en het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) meenemen als bouwstenen voor de Regionale Woonagenda 2015-2025.**

Begin 2011 hebben zeven gemeenteraden in de Achterhoek ingestemd met de Regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020. De regionale woonvisie biedt een kader voor uitwerking van het woonbeleid op gemeentelijk niveau. Deze regionale woonvisie is in Doetinchem vertaald in de Woonvisie Doetinchem 2020, door u vastgesteld in december 2012, alsmede in de rapportages van de taskforce Woningbouwprojecten.

Regionaal zijn we toe aan een volgende stap. Wij hebben in beeld gebracht wat er terecht is gekomen van de voornemens en de woningbouwafspraken van begin 2011. Daartoe hebben wij de regionale woningmarktmonitor 2012 en de regionale woningmarktmonitor 2013 opgesteld. Daarnaast hebben wij de Rijksuniversiteit Groningen gevraagd een Achterhoeks woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek (AWLO) in de Achterhoek uit te voeren. Dit onderzoek is afgerond in april 2013. De monitor 2012 en het AWLO zijn samengevat in het document Evaluatie regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020. De belangrijkste resultaten van alle documenten zijn samengevat in het document Factsheets Woningmarktmonitor Achterhoek 2013. Alle documenten zijn voor u beschikbaar.

**Kern**

We mogen er trots op zijn dat we in de Achterhoek op tijd hebben ingezien dat wij moeten inspelen op de gevolgen van de economische crisis en de demografische veranderingen. Wij hebben als een van de eerste regio's in Nederland afspraken gemaakt over een forse reductie van het aantal nieuwe woningen. De monitoren tonen aan dat we op de goede weg zijn. Alle gemeenten hebben geschraapt in hun planvoorraad en de woningbouwproductie is naar beneden gegaan. Bestaande afspraken met ontwikkelaars leiden ertoe dat in sommige gemeenten, waaronder Doetinchem, de bouwproductie de afgelopen jaren nog redelijk op niveau is gebleven. Een verdere reductie is nodig, maar we verwachten dat we die zullen kunnen bereiken. Een nieuw uitgangspunt is dat we de afgesproken 5900 Achterhoekse woningen willen realiseren in vijftien jaar (periode 2010-2025) in plaats van in tien jaar (periode 2010-2020). Voor Doetinchem betekent dit dat wij moeten uitgaan van de realisatie van ongeveer 150 woningen per jaar tot 2025. Dit aantal hebben wij opgenomen in de begroting.

Het is noodzakelijk om in 2014 nieuwe regionale afspraken over de woonopgaven te maken met de provincie. Daartoe stellen wij een Regionale Woonagenda 2015-2025 op. Naast een kwantitatieve sturing zoeken we naar mogelijkheden om een kwalitatieve sturing van de woningmarkt te bereiken. Wij constateren dat de woningmarkt nog steeds behoorlijk in het slop zit. Vraag en aanbod op de huur- en de koopmarkt sluiten niet goed meer op elkaar aan. Ten aanzien van de relatie tussen wonen en zorg spelen nog vele vragen. Wel is duidelijk dat de meeste ouderen het liefst zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. Dat betekent dat woningen moeten worden aangepast.

Wij constateren dat de perspectieven op de woningmarkt van kern tot kern sterk kunnen verschillen. Wij willen daarom de nieuwe woonagenda per kern gaan opstellen. De 21 grootste kernen uit de Achterhoek willen wij hierbij onder de loep nemen. Voor Doetinchem zijn dat de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl. Wij kijken in de kernen niet alleen sec naar het wonen, maar we kijken naar het wonen in relatie tot de aanwezige voorzieningen in de kernen. Wij sluiten daarbij uiteraard aan bij de Achterhoekse atlas van voorzieningen. Op die manier kunnen we per kern een goede inschatting maken van de ontwikkelingen en de mogelijkheden.

De belangrijkste resultaten van alle documenten zijn samengevat in het document Factsheets Woningmarktmonitor Achterhoek 2013. In de factsheets zijn de onderstaande kernpunten benoemd:

1. De bevolking in de Achterhoek neemt langzaam in aantal af. De trend gaat bij de opeenvolgende prognoses steeds iets sneller.
2. De groei van het aantal huishoudens vlakt richting 2030 net weer iets sneller af dan tot nu toe werd aangenomen.
3. Er is sprake van een sterfteoverschot en er vertrekken meer mensen uit de Achterhoek dan er binnenkomen. De ontgroening en de vergrijzing zetten door.
4. Het aantal netto toe te voegen woningen dient de komende jaren nog verder beperkt te worden. De vermindering van de plancapaciteit blijft in de meeste gemeenten een actiepunt. Het aantal per jaar netto toe te voegen Achterhoekse woningen moet omlaag van gemiddeld 546 (periode 2010-2012) naar 360 (periode 2013-2025).
5. De leegstandscijfers in de Achterhoek geven geen aanleiding tot extra aandacht. Wel is het wenselijk om de vervuiling uit de bestanden te halen en om via gerichte aanschrijving burgers te bewegen zich tijdig te laten registreren. Ook verdient het aanbeveling om de leegstand per gemeente nader te analyseren.
6. De trendmatige ontwikkelingen op de koopmarkt lopen aardig in de pas met het Gelderse beeld; alleen de theoretische verkooptijd ligt in de Achterhoek hoger. Het is lastig om onderscheid te maken tussen de effecten veroorzaakt door de crisis, de krimp en het overheidsbeleid. We verwachten (mede op basis van het AWLO) dat de vraag naar huurwoningen groter zal worden.
7. In het algemeen blijft er vraag naar huurwoningen, maar we zien een redelijk ontspannen woningmarkt. Seniorenhuisvesting gaat moeizamer; ouderen verhuizen bijna niet. Dit is een knelpunt, want er is juist ingezet op bouwen voor ouderen. De markt voor iets duurdere appartementen (boven € 600) is moeizamer. Naar eengezinshuurwoningen is veel vraag. De vraag naar vrijesectorhuurwoningen wisselt per kern, maar is in het algemeen beperkt.
8. De bestaande voorraad is in meer dan voldoende mate potentieel geschikt voor de huisvesting van senioren. Het uitvoeren van maatregelen (bijvoorbeeld het plaatsen van een traplift) is de verantwoordelijkheid van de particuliere eigenaar. Voorlichting en bewustwording zijn hierbij in eerste instantie de kernwaarden. Ten aanzien van de intramurale aansluiting van vraag en aanbod is eerst inzicht nodig in de cijfers. Daarnaast is overleg en afstemming met de zorginstellingen nodig. De effecten van de ontwikkelingen in de zorg, die een relatie hebben met wonen, moeten we nader onderzoeken.
9. De leefbaarheid in de Achterhoek scoort over het algemeen boven het landelijke beeld. Lokaal zijn er wel verschillen. Deze inzichten worden betrokken bij de kernenfoto's.
10. In de regionale woonagenda, die eind 2014 gereed dient te zijn, willen we een helder beeld schetsen van de te bouwen en verbouwen woningen naar type, prijs, doelgroep, etc. Mede om die reden worden in de komende periode 'kernenfoto's' gemaakt van de 21 hoofdkernen in de Achterhoek.

## **Communicatie**

Op 24 april 2013 heeft een brede Achterhoekse bijeenkomst plaatsgevonden, waarvoor alle raadsleden van de zeven Achterhoekse gemeenten waren uitgenodigd. Enkelen van u zijn daarbij aanwezig geweest. De communicatie over het voorstel vindt regionaal plaats en wordt gecoördineerd vanuit de gemeente Bronckhorst. Gedurende het opstellen van de nieuwe regionale woonagenda zullen er zowel regionaal als lokaal communicatiemomenten zijn.

## **Financiën**

Tot slot wijzen wij u erop dat regionale samenwerking kostenbesparingen oplevert, maar dat daarvoor wel een investering nodig is. Momenteel dragen de Achterhoekse gemeenten gezamenlijk de kosten voor de aanstelling van een regionaal coördinator en de kosten voor het Achterhoekse woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek. Op 15 september 2011 hebt u € 32.500 beschikbaar gesteld voor kosten van de regionale samenwerking tot 1 september 2014. De aanstelling van de regionaal coördinator loopt af in 2014. Wij stellen voor de functie van regionaal coördinator te handhaven. Daarnaast is het de bedoeling om het Achterhoekse woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek om de paar jaar te herhalen en zullen wij in 2014 de regionale woonagenda opstellen. Daarvoor zullen de middelen bijeen moeten worden gebracht door de zeven Achterhoekse gemeenten, de zes Achterhoekse corporaties en de provincie. Bij de begroting 2014 hebben wij u een voorstel gedaan voor de dekking. Wij dekken de kosten binnen de reserve volkshuisvesting. Met de gevraagde € 60.000 zijn de kosten tot 2017 gedekt. In 2017 zal opnieuw moeten worden bezien of middelen voor regionale samenwerking voor uitvoering van de woonagenda nodig zijn.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,  
De secretaris, De burgemeester,

ING. N. VAN WAART

A.G.M. VAN DE VONDEVOORT