

Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025

**Voorstel:**

- 1. De Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 vaststellen.**
- 2. Instemmen met verdere verlaging van het aantal in de regio Achterhoek te realiseren woningen met 10%.**
- 3. Instemmen met uitwerking van de regionale woonagenda in een uitvoeringsprogramma. De gevolgen voor Doetinchem daarbij uitwerken in scenario's.**

**De aanleiding en het bestaande kader**

Op 27 november 2014 hebt u de kernenfoto's voor de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl vastgesteld. U hebt de kernenfoto's vrijgegeven voor gebruik in het door de Stuurgroep Regiovisie Wonen te voeren proces om te komen tot een nieuwe regionale woonagenda. In de Stuurgroep Regiovisie Wonen zijn behalve de Achterhoekse gemeenten ook de provincie en de corporaties vertegenwoordigd. De stuurgroep is het eens geworden over de nieuwe regionale woonagenda en vraagt alle betrokken partijen deze vast te stellen. Dit gebeurt min of meer gelijktijdig in alle zeven gemeenten en door de provincie en de corporaties. De regionale woonagenda is de opvolger van de regionale woonvisie 2010-2020.

De regionale woonagenda is opgesteld op basis van de door alle gemeenten gemaakte kernenfoto's. In de gemeente Doetinchem hebben de kernenfoto's geleid tot het benoemen van kwalitatieve en kwantitatieve opgaven, die bij het opstellen van de regionale woonagenda zouden moeten worden meegenomen.

Uitgangspunten vanuit de gemeente Doetinchem

1. Kwantitatief was het uitgangspunt dat in de regio moest worden uitgegaan van reële behoeftecijfers.
2. Kwalitatief hebben we in Doetinchem zes regionale opgaven benoemd:
  - a. Leegstand van zakelijk en maatschappelijk vastgoed
  - b. De kwaliteit van de woningvoorraad
  - c. De kwaliteit van het zorgvastgoed
  - d. Sloop van woningen om de kwaliteit te verbeteren
  - e. Monitoring van de woningleegstand
  - f. Bereikbaarheid van de voorzieningen.

Al deze thema's komen terug in de regionale woonagenda.

Doetinchem, 17 juni 2015

## **Hoofdpunten uit de regionale woonagenda**

De regionale woonagenda vindt u in de bijlage. In deze beschrijving van de hoofdpunten volgen wij de structuur van de regionale woonagenda.

### De ambitie van de regionale woonagenda

De Regionale Woonagenda 2015-2025 kent evenals de Uitvoeringsagenda Achterhoek 2020 een heldere ambitie voor de komende jaren. We streven naar een vitale, economisch krachtige en toekomstbestendige Achterhoek. We willen een aantrekkelijk woon- en leefmilieu bieden in een gezonde leefomgeving en een mooi landschap.

De regionale woonagenda schetst de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen te laten invullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid naar een meer procesbegeleidende. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven.

### De kernboodschap van de regionale woonagenda

De kernboodschap voor de komende jaren luidt:

1. We hebben (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Het is noodzakelijk om de regionale ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen met 10%.
2. Om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief), is een integrale aanpak nodig, waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isolatie, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Ook sloop/nieuwbouw kan een optie zijn.
3. Voor leegstaand en leegkomend vastgoed is een gezamenlijke beeldvorming met een lokale aanpak nodig. Naast herbestemmen zal in toenemende mate ook sloop aan de orde zijn.
4. Wonen en zorg vormt een belangrijk aandachtspunt bij al deze ontwikkelingen.

### De leidende principes van de regionale woonagenda

Bij deze boodschap hoort een aantal leidende principes, zoals groot denken en klein handelen, alleen nieuwbouw die echt iets toevoegt, maximaal schrappen van nieuwbouwplannen, eerst kijken of bestaand vastgoed behouden kan worden, slopen wat zich uit de markt heeft geprijsd en verantwoordelijkheid primair leggen bij de eigenaar van het vastgoed.

### De doelstellingen van de regionale woonagenda

Met deze regionale woonagenda willen de samenwerkende gemeenten, corporaties en de provincie de volgende doelstellingen en ambities bereiken:

1. Er zijn in 2025 voldoende woningen van een door bewoners en woningzoekenden gewenste prijs en kwaliteit voorhanden in de bestaande woningvoorraad.
2. Het eerder afgesproken aantal netto toe te voegen woningen op regioniveau wordt verlaagd met 10%. De oude afspraak was dat we 5.900 woningen zouden bouwen in 15 jaar. Inmiddels hebben we woningen gerealiseerd en hebben we diverse administratieve correcties uitgevoerd (vanwege wijzigingen in de BAG). We passen nu een verlaging van 10% (590 woningen) toe. Dat leidt tot een nieuwe afspraak: 3.145 woningen in 10 jaar vanaf 1 januari dit jaar. Meer bouwen vergroot de kans op leegstand en leidt tot een grotere sloopopgave vanaf het moment dat er sprake is van huishoudensdaling. Uitgaande van de feitelijke huishoudensontwikkeling en recente prognoses is het aannemelijk dat de hier genoemde verlaging niet de laatste zal zijn. Het is dus van belang hier vanuit de ruimtelijke ordening rekening mee te houden.

Doetinchem, 17 juni 2015

3. Op termijn zal sloop van woningen meer dan ooit noodzakelijk worden. Zonder te slopen krijgen we te maken met steeds ouder bezit. Sloop/nieuwbouw zien we als een gezamenlijke opgave. Het levert daarmee een belangrijke bijdrage aan het in stand houden van de woonkwaliteit in de regio. Het draagt tevens bij aan het realiseren van de energiedoelstellingen en aan het vergroten van het levensloopbestendige deel van de woningvoorraad. Sloop en nieuwbouw leveren daarnaast werkgelegenheid op en de middelen die uit nieuwbouw verkregen worden, kunnen gereserveerd worden voor een transformatiefonds.
4. Bij de jaarlijkse monitoring van de leegstand van woningen hanteren we een grens van maximaal 2%. Hierbij maken we onderscheid tussen huur en koop: huur maximaal 1% en koop maximaal 3%. Als de werkelijke leegstand hoger is dan de genoemde percentages, wordt aan de hand van een nadere analyse bepaald of maatregelen nodig zijn.
5. Binnen de bestaande woningvoorraad is enerzijds sprake van waardevermindering en anderzijds van waarden toevoeging. Per saldo streven we zowel op regionaal als op lokaal niveau naar waardebehoud.
6. De leefbaarheidsaspecten worden door bewoners gewaardeerd met eenzelfde oordeel als uit het Achterhoeks woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek (AWLO - 2013) naar voren kwam.
7. Er zijn voldoende kwalitatief hoogwaardige en bereikbare voorzieningen (ontmoeting, onderwijs, sport, zorg) om in de behoefte van de inwoners te voorzien.
8. In het Akkoord van Groenlo is afgesproken toe te werken naar een energieneutrale Achterhoek in 2030. Een van de onderdelen hierbij vormt het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

### **Nadere toelichting en betekenis voor Doetinchem**

#### Toename van het aantal woningen

De Achterhoek is inmiddels door de rijksoverheid officieel als krimpregio aangemerkt, omdat het aantal inwoners en op termijn ook huishoudens steeds verder daalt. De huishoudensgroei komt regionaal rond 2025 tot stilstand, in Doetinchem enkele jaren later. Daarom hebben bestuurders van gemeenten en provincie gezamenlijk geconstateerd dat een verdere reductie van de planvoorraad nodig is ten opzichte van de oorspronkelijke afspraak. We zetten in op een reductie van 10% van het aantal woningen op regionale schaal. We zullen nu samen met de andere gemeenten moeten bepalen hoe de verdeling van die 10% reductie over de gemeenten zal uitpakken. We willen in Doetinchem zo dicht mogelijk bij de aantallen blijven die in de kernenfoto's zijn vastgesteld. Dat betekent dat de reductie in Gaanderen groter zal uitvallen dan in de kern Doetinchem. Wehl zit er tussenin. Het leegstandspercentage in de gemeente Doetinchem bleek op 1 januari 2015 te zijn gedaald naar 1,9%. Daarmee voldoet Doetinchem (als enige gemeente) nu al aan het gestelde doel. Het leegstandspercentage is dus geen reden om in Doetinchem het aantal nieuwe woningen nog extra te verlagen.

#### Stoplichtmodel

We zullen opnieuw afwegingen moeten maken tussen woningbouwprojecten. De provincie stuurt strakker dan voorheen op de aantallen en heeft een stoplichtmodel in ontwikkeling, dat we in alle Achterhoeks gemeente op dezelfde wijze gaan toepassen. Dit model is in eerste instantie een kwalitatief model. Van ieder woningbouwplan brengen we samen met de provincie in beeld of het plan ook op langere termijn voorziet in een behoefte en of het op een goede locatie ligt.

Doetinchem, 17 juni 2015

Op basis hiervan krijgen we een beeld van de bijdrage van een plan aan het woningbouwprogramma. Mogelijk leidt dat ook tot het niet afbouwen van bestaande projecten. Vanuit die kwalitatieve invalshoek valt vervolgens uit te rekenen wat de financiële consequenties zijn. Dan is de vraag of die aanvaardbaar zijn en of alle stakeholders hun verantwoordelijkheid hiervoor willen nemen. Die stakeholders zijn gemeente, provincie, corporaties, particuliere ontwikkelaars en vastgoedbezitters. Het stoplichtmodel is goed te vergelijken met het model dat we in Doetinchem voor de taskforce woningbouwprojecten hebben gebruikt. Onze ervaring met de taskforce kunnen we daarom goed inbrengen. Dat is een van de redenen dat we willen beginnen met het toepassen van het model in Doetinchem. De uitkomsten van het model zullen waarschijnlijk na de zomer van 2015 bekend worden en met u worden gedeeld.

#### Monitoring

Jaarlijks stellen we een regionale woningmarktmonitor op met de meest recente cijfers over wonen.

Aan de hand van onder andere de gerealiseerde toevoegingen, de aanwezige plancapaciteit, de verwachte woningbehoefte, de leegstand, de waardeontwikkeling en het meten van de mening van bewoners over de leefbaarheid kunnen we besluiten tot bijsturing. Bijsturing kan leiden tot een verdere verlaging van het toe te voegen aantal woningen. De eerste evaluatie zal in het vierde kwartaal van 2016 plaatsvinden aan de hand van de woningmarktmonitor 2016.

De woningmarktmonitor 2016 bevat nog geen onderzoek naar de leefbaarheid. Dat onderzoek zullen we herhalen in 2017 en in 2023.

#### Kwaliteit

De regionale woonagenda houdt zich niet alleen bezig met aantallen. Het probeert ook een antwoord te geven op de vraag hoe een meer kwalitatieve sturing op de woningmarkt vorm kan krijgen. Omdat steeds minder nieuwe woningen worden gebouwd, moet de bestaande voorraad toekomstbestendig worden gemaakt. Vanwege het scheiden van wonen en zorg zullen steeds meer ouderen in hun woning willen of moeten blijven wonen. Lang niet alle woningen zijn daarvoor geschikt. De vraag is hoe de woningmarkt toekomstbestendig kan worden gemaakt. Hierover zullen in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties (Sité Woondiensten is hier met afstand onze belangrijkste partner) afspraken worden gemaakt. Ook zullen we afspraken maken over de renovatie of de sloop van woningen, die bijvoorbeeld energetisch of geluidstechnisch niet meer aan de eisen van de huidige tijd voldoen. Ten aanzien van de intramurale aansluiting van vraag en aanbod is eerst meer inzicht nodig in de cijfers. De regionale woonagenda biedt hier wel enig houvast - het aantal woonplekken komt redelijk overeen met de vraag - maar nadere uitwerking op dit punt is nog noodzakelijk.

Betaalbaarheid van de woningen voor de doelgroep is eveneens een belangrijk thema voor de prestatieafspraken. Het beleid van de rijksoverheid leidt tot een opwaartse druk op de huurprijzen. Daardoor neemt mogelijk het aantal betaalbare woningen af. Om de doelgroep hiervan niet de dupe te laten worden, maken we hierover afspraken met de corporaties.

#### Financiën

In het uitvoeringsprogramma komen we terug op de financiële aspecten. De consequenties van keuzes in het stoplichtmodel kunnen aanzienlijk zijn. Vandaar dat we van mening zijn dat alle stakeholders hun verantwoordelijkheid moeten nemen.

Doetinchem, 17 juni 2015

### **Samen aan de slag**

De afgelopen jaren hebben gemeenten, corporaties en provincie samen de schouders gezet onder de aanpak van de activiteiten, voortkomende uit de Regionale Woonvisie 2010-2020. Ditzelfde wordt nu opnieuw gevraagd bij de aanpak van de activiteiten uit deze Regionale Woonagenda 2015-2025.

De regionale woonagenda schetst de kaders en geeft ruimte om de inhoud mede door andere partijen in te laten vullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven.

Daarnaast zetten de samenwerkende partijen ook eigenstandig stappen, die in lijn zijn met de uitkomsten en conclusies van het project kernfoto's en de doelen, ambities en kansen uit deze woonagenda.

We zullen de regionale woonagenda uitwerken in een uitvoeringsprogramma. Ook dat doen we regionaal, zodat de acties op elkaar afgestemd zijn. Het stoplichtmodel vormt het kwantitatieve deel van het uitvoeringsprogramma.

Schematisch ziet de aanpak er als volgt uit:

1. Visie: gemeenteraden en corporatiebesturen stellen de Regionale Woonagenda 2015-2025 vast in mei/juni 2015.
2. Uitnodigen: de Stuurgroep Agenda 2020 nodigt de samenleving uit om met ideeën en voorstellen te komen in juni t/m augustus 2015.
3. Programmeren: De stuurgroep Regiovisie Wonen bundelt de ideeën en voorstellen tot een uitvoeringsprogramma in september 2015.
4. Uitvoering: de uitvoering start regionaal en lokaal vanaf het vierde kwartaal van 2015 en wordt gemonitord door de Stuurgroep Regiovisie Wonen.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,

ing. N. van Waart,  
secretaris

bc. N.E. Joosten,  
burgemeester

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. De Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 vast te stellen.
2. In te stemmen met verdere verlaging van het aantal in de regio Achterhoek te realiseren woningen met 10%.
3. In te stemmen met uitwerking van de regionale woonagenda in een uitvoeringsprogramma.

Aldus besloten in zijn vergadering van 25 juni 2015,

, griffier

, voorzitter