



De Achterhoek geeft je de ruimte!



Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025

***Werken aan vitale kernen
in een krachtige regio***

**“Want alles wat verdwijnt
geeft ruimte aan wat komt”**
Stef Bos, 2014

1. Inleiding

De Achterhoek is volop in beweging. Het aantal inwoners neemt al enkele jaren af, terwijl het aantal huishoudens nog beperkt blijft groeien tot gemiddeld 2025. Ten gevolge van beide ontwikkelingen neemt de leegstand van (maatschappelijk en zakelijk) vastgoed toe. Vanaf 2025 geldt dit ook voor woningen. Het aantal ouderen gaat de komende jaren flink groeien. Bewoners nemen steeds vaker het heft in handen en organiseren zij hun eigen zorg, energie en voorzieningen. De verwachting is dat de bedrijvigheid gaat toenemen, terwijl de beroepsbevolking afneemt. Ook andere ontwikkelingen zijn van belang: de regio innoveert, maakt in toenemende mate gebruik van duurzame energie en er worden allerlei initiatieven van onderop ontwikkeld.

2010: “Alleen ga je sneller, samen kom je verder”

Deze agenda sluit aan op de Regionale Woonvisie, die was opgesteld voor de periode 2010-2020. De Regionale Woonvisie is begin 2013 geëvalueerd. Dit heeft geleid tot een bijstelling, die in de zeven gemeenteraden is vastgesteld. De thema's van de regionale woonvisie vormen input voor de woonagenda. De gemeenten hebben besloten om van de 21 (hoofd)kernen een 'kernenfoto' te maken. De uitkomsten daarvan vormen een belangrijk fundament voor deze woonagenda. Een andere bouwsteen voor deze agenda vormt de analyse van vraag en aanbod op de Achterhoekse woningmarkt, die mede gebaseerd is op het woonwensenonderzoek dat in 2012 is uitgevoerd.

2013: “Van verminderen naar transformeren”

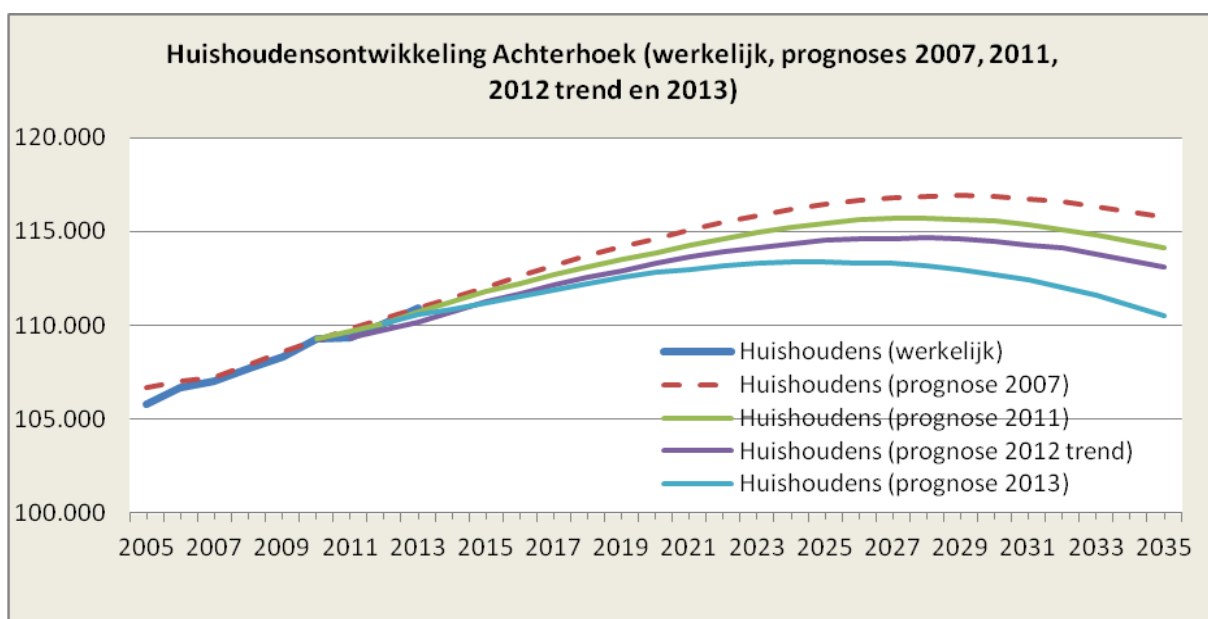
De regionale woonagenda 2015-2025 is begin 2015 tot stand is gekomen in samenspraak tussen beleidsmedewerkers, bestuurders, burgers, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Na vaststelling door de zeven gemeenteraden, alsmede door de besturen van de woningcorporaties en GS van de provincie, vormt dit document het kader voor de uitvoering en dient het tevens als uitgangspunt voor de vraag aan de samenleving om ideeën en plannen. Samen met organisaties, ondernemers en bewonersorganisaties willen wij als gemeenten, woningcorporaties en provincie in partnerschap aan de slag met het realiseren van de ambities, doelen en kansen uit deze agenda.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	02
2.	Samenvatting	03
3.	Wonen in de Achterhoek	06
4.	De woningvoorraad	09
5.	De nieuwbouw tot 2025	11
6.	Wonen en zorg	13
7.	Betaalbaarheid en financierbaarheid	15
8.	Energie en klimaat	16
9.	Aanpak en uitwerking	17
Bijlage 1	Trends rondom wonen	21
Bijlage 2	De Achterhoekse woningmarkt	24
Bijlage 3	De bestaande voorraad	26
Bijlage 4	Instrumentarium per opgave	28

2. Samenvatting

Sinds 2008 neemt de bevolking in de Achterhoek af. Als we de bevolkingsprognoses vanaf 2007 vergelijken met de werkelijke ontwikkelingen, dan zien we dat de bevolking telkens iets sneller is afgenomen, dan we op grond van de prognoses zouden verwachten. De bevolking daalt omdat er al decennia lang minder kinderen worden geboren. Daarnaast verlaten ieder jaar meer mensen de regio, dan er voor in de plaats komen. Niet voor niets zijn we krimpregio geworden. De huishoudengroei komt regionaal in 2025 tot stilstand. Het omslagpunt naar daadwerkelijke huishoudenafname per gemeente kent een aanzienlijke bandbreedte. In de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek gebeurt dit het eerst, daarna volgen Doetinchem, Aalten en Oost Gelre en tenslotte komt ook de gemeente Winterswijk aan de beurt. In 2035 komen we volgens de recentste prognose uit op het niveau van 2012. Alles wat we per saldo nog toevoegen in de komende jaren, zal tegen die tijd gecompenseerd moeten worden door een vergelijkbaar aantal gesloopte woningen.



Bron: CBS Statline (werkelijke ontwikkeling), Primos 2007, 2011, 2012 trend en 2013 (prognoses)

Krimp geeft volop kansen, leidt tot meer creativiteit en innovatie en kan prima begeleid worden met een heldere ambitie. Deze Regionale Woonagenda 2015-2025 en de Uitvoeringsagenda van Achterhoek 2020 kennen zo'n heldere ambitie voor de komende jaren. Er wordt gestreefd naar een vitale, economisch krachtige en toekomstbestendige Achterhoek. Het strategische doel luidt: Een aantrekkelijk woon- en leefmilieu, een gezonde leefomgeving en een mooi landschap.

Deze woonagenda richt zich primair op het ontwikkelen van een evenwichtige kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad en secundair op het voorkomen en aanpakken van leegstand in maatschappelijk vastgoed en op wonen en zorg. Daarnaast willen we de Achterhoek vitaal houden en dat betekent onder meer inzetten op wonen en zorg, basisonderwijs, sport en op bottom-up initiatieven.

De **kernboodschap** voor de komende jaren luidt:

1. We hebben (bijna) voldoende woningen ¹ (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Op basis van de huidige inzichten is het noodzakelijk om de ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) verder te verlagen. Vooral nog wordt een verlaging van 10%

¹ Met woningen wordt bedoeld de woonadressen (= verblijfsobjecten met een woonfunctie).

afgesproken. Aan de hand van de Woningmarktmonitor 2016 vindt in het vierde kwartaal van 2016 een evaluatie plaats m.b.t. de gerealiseerde toevoegingen, de aanwezige plancapaciteit en de verwachte woningbehoefte. Aan de hand van deze evaluatie wordt vastgesteld of verdere verlaging van de toe te voegen woningen plaats moet vinden.

2. Om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief) is een integrale aanpak nodig, waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isoleren, energieopwekking en levensloopbestendig maken. Ook sloop/nieuwbouw kan een optie zijn.
3. Voor het 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.

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 geprezen en verantwoordelijkheid primair bij de eigenaar van het vastgoed.

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

- a. Er zijn in 2025 voldoende woningen van een door bewoners en woningzoekenden gewenste prijs en kwaliteit voorhanden in de bestaande woningvoorraad.
- b. Het eerder afgesproken aantal netto toe te voegen woningen op regioniveau wordt verlaagd met 10%. Dit betekent dat er tussen 2015 en 2025 netto nog slechts 3.145 woningen worden toegevoegd. De woningcorporaties zijn van mening, dat er nog veel minder woningen toegevoegd moeten worden (nog slechts tussen 1.700 en 2.300 woningen). Meer bouwen vergroot de kans op leegstand en leidt tot een grotere sloopopgave (met name in de particuliere markt) vanaf het moment dat er sprake is van huishoudendaling. Uitgaande van de feitelijke huishoudenontwikkeling en recente prognoses is het aannemelijk dat de hier genoemde verlaging niet de laatste zal zijn. Het is dus van belang hier RO-technisch rekening mee te houden.
- c. Op termijn (vanaf het moment dat de huishoudendaling inzet) zal sloop van woningen meer dan ooit noodzakelijk worden. Maar ook in de periode 2015-2025 is er in sommige kernen een sloopopgave (maatwerk). Zonder te slopen krijgen we te maken met steeds ouder bezit in bepaalde wijken. Sloop/nieuwbouw zien we als een gezamenlijke opgave en levert daarmee een belangrijke bijdrage bij 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 de woningvoorraad die levensloopbestendig is. Ook kan op deze manier alvast gewend worden aan sloop. Sloop en nieuwbouw leveren daarnaast werkgelegenheid op en de middelen die uit nieuwbouw verkregen worden, kunnen gereserveerd worden voor een transformatiefonds.
- d. Bij de monitoring van de leegstand van woningen hanteren we de 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.
- e. Binnen de bestaande woningvoorraad is enerzijds sprake van waardevermindering en anderzijds van waardetoevoeging. Per saldo streven we zowel op regionaal als op lokaal niveau op waardebehoud.

- f. De leefbaarheidaspecten ² worden door bewoners gewaardeerd met eenzelfde oordeel als uit het AWLO (2013) naar voren kwam.
- g. Er zijn voldoende kwalitatief hoogwaardige en bereikbare voorzieningen (ontmoeting, onderwijs, sport, zorg) om in de behoefte van de inwoners te voorzien.
- h. 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.

Jaarlijks wordt een Regionale Woningmarktmonitor opgesteld met de meest recente cijfers over wonen. Aan de hand van de monitoring van met name leegstand en waardeontwikkeling én het meten van de mening van bewoners over de leefbaarheid wordt besloten tot bijsturing.

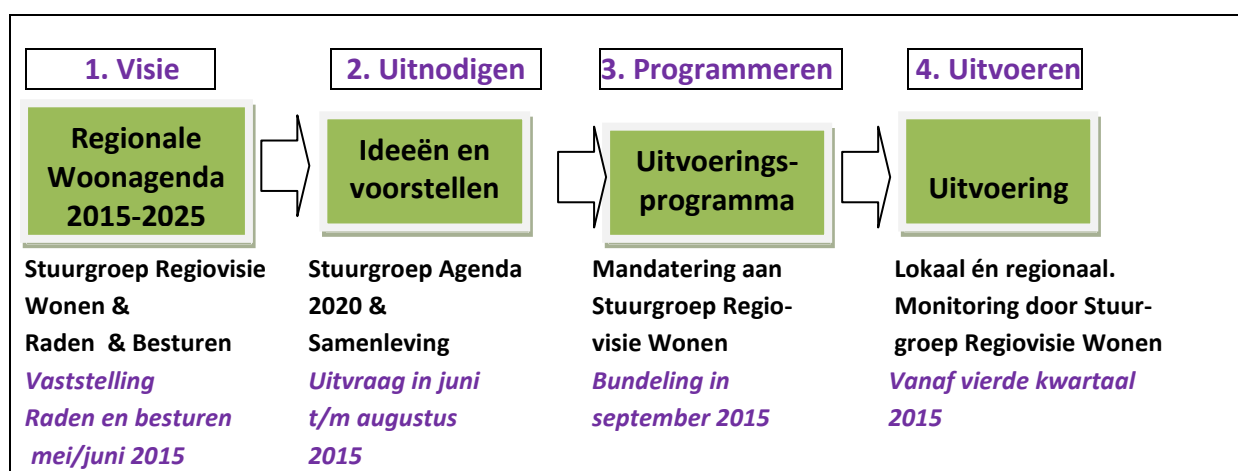
Het is zinvol om in 2017 en 2023 gezamenlijk het regionale onderzoek naar de leefbaarheid te herhalen. Ook zal de behoefte ontstaan om gerichte vragen over woonwensen te stellen aan (potentiële) woningzoekenden. Het verdient de voorkeur om voor deze onderzoeken aan te sluiten bij de bestaande structuren, zoals de klantenpanels van diverse gemeenten. Op basis van de tussentijdse evaluatie kan eind 2017 besloten worden tot bijstelling van de afspraken en aanpakken in deze woonagenda.

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.

Deze 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 kernenfoto's en de doelen, ambities en kansen uit deze woonagenda.

Schematisch ziet de aanpak er als volgt uit:



² Kwaliteit woning, woonomgeving, groenvoorziening, speelvoorziening, voorzieningen als scholen, openbaar vervoer en medische voorzieningen, betrokkenheid bij de buurt, overlast, criminaliteit en gevoel van (on)veiligheid en ontwikkeling van de buurt.

3. Wonen in de Achterhoek

Het opstellen van een (woon)agenda voor de komende tien jaar betekent in feite het voorspellen van de toekomst. Hoe ziet die toekomst er op het gebied van het wonen uit? Terugkijkend op de achterliggende periode zien we dat velen tien jaar geleden niet de kredietcrisis hebben voorzien, die ook grote gevolgen heeft gehad voor de woningmarkt. De afnemende beschikbaarheid van kapitaal, de stagnerende bouwsector en de sterk toegenomen financiële problemen bij de overheid maakt dat de toekomst er vooralsnog onzekerder uitziet dan ooit. Daarnaast zijn ook de mogelijkheden van de woningcorporaties sterk ingeperkt. We hebben de komende periode te maken met een aantal trends, die zijn weergegeven in *bijlage 1*.

Uit deze ontwikkelingen kunnen we concluderen, dat de wereld om ons heen drastisch en in snel tempo blijft veranderen. We zijn de maakbaarheid voorbij en krijgen meer en meer te maken met een beweging die vraagt om (regel)ruimte en flexibiliteit. Dat vraagt om eerder minder dan meer regels en zeker niet om een strakke inkadering van beleid. Kansen liggen in de kracht van (integraal) samenwerken, zowel van overheden en instanties als van bewoners. Kansen bij het laten ontstaan van een samenleving die 'samenredzaam' is.

Ambities

De Regionale Woonagenda en de Uitvoeringsagenda van Achterhoek 2020 kennen een heldere ambitie voor de komende jaren. Er wordt gestreefd naar een vitale, economisch krachtige en toekomstbestendige Achterhoek. In onderstaand overzicht is geschetst hoe de doelen en activiteiten/projecten uitgelijnd kunnen worden.

Visie / ambitie	<i>Een vitale, economisch krachtige en toekomstbestendige Achterhoek</i>					
Strategisch doel	Aantrekkelijk woon- en leefmilieu, gezonde leefomgeving en mooi landschap.					
Operationele doelen	Evenwichtige kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad		Kwalitatief hoogwaardige woonomgeving	Kwalitatief hoogwaardige en bereikbare voorzieningen		
	Kwaliteit	Kwantiteit	Leegstaand vastgoed	Zorg	Onderwijs	Overig
Activiteit en/of project	Project Integrale Kwaliteit	Terugbrengen plan capaciteit	Plan van aanpak leegstaand en leegkomend vastgoed	Vraag en aanbod in balans brengen	Keuzeprocessen sluiten en fuseren basisscholen	
	Instrumenten en aanpakken uitwerken	Voorzienbaarheid creëren	Verkleinen kernwinkergebieden: instrumenten en aanpakken	Pilots Platform 31		Bottom-up initiatieven
				Matching vraag en aanbod intramuraal		Scholder aan scholder

Deze woonagenda richt zich primair op het ontwikkelen van een evenwichtige kwalitatieve en kwantitatieve woningvoorraad en secundair op het voorkomen en aanpakken van leegstand in maatschappelijk vastgoed en op wonen en zorg.

De **kernboodschap** voor de komende jaren luidt:

1. We hebben (bijna) voldoende woningen (in aantallen) om te voorzien in de vraag. Op basis van de huidige inzichten is het noodzakelijk om de ambitie (5.900 woningen toevoegen tussen 2010 en 2025) te verlagen met 10%. Aan de hand van de Woningmarktmonitor 2016 vindt in het vierde kwartaal van 2016 een evaluatie plaats m.b.t. de gerealiseerde toevoegingen, de aanwezige plancapaciteit en de verwachte woningbehoefte. Aan de hand van deze evaluatie wordt verdere verlaging van de toe te voegen woningen onderbouwd.
2. Om de bestaande woningen toekomstbestendig te maken (kwalitatief) is een integrale aanpak nodig, waarbij de eigenaar een persoonlijke mix kiest van onderhoud, isoleren, energieopwekking en levensloopbestendig maken.
3. Voor het 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.

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 geprezen en verantwoordelijkheid primair bij de eigenaar van het vastgoed.

De Achterhoekse woningmarkt

In het AWLO-onderzoek³ en in het Kernenfotoproject is uitgebreid stilgestaan bij vraag en aanbod op de Achterhoekse woningmarkt. Enkele belangrijke conclusies uit beide projecten zijn:

- ✚ De ontgroening zet door, waardoor er minder (schoolgaande) kinderen zullen zijn.
- ✚ Het aandeel ouderen neemt toe. In 2025 is één op de drie Achterhoekers ouder dan 65 jaar.
- ✚ Er komen meer huishoudens met één of twee personen.
- ✚ Achterhoekers voelen zich thuis in de regio en zijn positief over hun woon- en leefomgeving.⁴
- ✚ Achterhoekers vinden het belangrijk dat ze elkaar kennen en elkaar (kunnen) helpen.
- ✚ De meeste verhuizingen vinden binnen de eigen gemeente, dan wel binnen de regio plaats.
- ✚ De 21 hoofdkernen zijn het meest in trek, omdat daar de meeste voorzieningen voorhanden zijn.
- ✚ In meerdere hoofdkernen wordt op termijn vraaguitval verwacht in de goedkope rijwoningen (koop) en kleine, oudere huurwoningen.
- ✚ De huidige voorraad sociale huurwoningen is kwantitatief voldoende om in de toekomstige vraag/behoefte te voorzien, maar als deze voorraad per saldo substantieel kleiner wordt of als de vraag toeneemt, ontstaan tekorten.
- ✚ De grootste opgave ligt bij het “op waarde houden” van bestaande, particuliere woningen.

In *bijlage 2* wordt een nadere toelichting gegeven op de huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt in de Achterhoek.⁵

Leefbaarheid

Wonen is meer dan de stenen en het dak. We hebben het ook over de leefbaarheid van de kernen en het buitengebied. Die leefbaarheid wordt onder meer beïnvloed door de (bereikbaarheid van) voorzieningen, de inrichting van de openbare ruimte en de manier waarop we de eerste lijnszorg organiseren. We zien de nodige verschuivingen in rollen en taken. Inwoners zijn steeds beter in staat hun eigen boontjes te doppen. Ze zijn zelfstandiger en mondiger, kennis is toegankelijker. Steeds meer is het besef dat de gemeente wel kan meehelpen aan het oplossen van problemen in de

³ Achterhoeks Woonwensen- en LeefbaarheidsOnderzoek, 2013

⁴ Onderzoek Hogeschool Arnhem-Nijmegen, 2014

⁵ Voor degenen, die echt de diepte in willen, zijn er de rapporten van het AWLO en van het project kernenfoto's, alsmede de jaarlijkse woningmarktmonitor.

samenleving, maar daar niet als enige verantwoordelijk en aansprakelijk voor is. Dat vraagt van de gemeente dat zij een nieuwe rol ontwikkelt. Meer de partner, op basis van gelijkwaardigheid, of als verbinder, ondersteuner of als aanjager van vernieuwingen.

In ieder geval wordt de (eigenaar-)bewoner steeds meer aangesproken op zijn eigen verantwoordelijkheid. Ten aanzien van de voorzieningen staan we voor grote uitdagingen, die we alleen door samen te werken kunnen aanpakken. We moeten dus op zoek naar een nieuwe en werkbare balans tussen de rollen en verantwoordelijkheden van bewoners, overheid, corporaties, zorginstellingen, onderwijsbesturen, werkgevers, detailhandel etc. Dit proces start na de vaststelling van dit visiedocument.

Leegstand beïnvloedt de leefbaarheid(sbeleving) in belangrijke mate. Ten behoeve van leegstaand en leegkomend vastgoed worden instrumenten en aanpakken ontwikkeld, waarmee lokaal en individueel ingespeeld kan worden op specifieke casussen.

Doelstellingen en ambities

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

- a. Er zijn in 2025 voldoende woningen van een door bewoners en woningzoekenden gewenste prijs en kwaliteit voorhanden in de bestaande woningvoorraad.
- b. Het aantal netto toe te voegen woningen binnen de zeven gemeenten wordt verlaagd met 10%. Tussen 2015 en 2025 worden nog slechts 3.145 woningen netto toegevoegd. Uitgaande van de feitelijke bevolkingsontwikkeling is het aannemelijk dat de hier genoemde verlaging niet de laatste zal zijn. Het is dus van belang het RO-beleid hierop aan te passen.
- c. Op termijn (vanaf het moment dat de huishoudensdaling inzet) zal sloop van woningen meer dan ooit noodzakelijk worden. Maar ook in de periode 2015-2025 is er in sommige kernen een sloopopgave (maatwerk). Zonder te slopen krijgen we te maken met steeds ouder bezit in bepaalde wijken. Sloop/nieuwbouw zien we als een gezamenlijke opgave en levert daarmee een belangrijke bijdrage bij 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 de woningvoorraad die levensloopbestendig is. Ook kan op deze manier alvast gewend worden aan sloop. Sloop en nieuwbouw leveren daarnaast werkgelegenheid op en de middelen die uit nieuwbouw verkregen worden, kunnen gereserveerd worden voor een transformatiefonds.
- d. Bij de monitoring van de leegstand van woningen hanteren we de 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.
- e. 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 op waardebehoud.
- f. De leefbaarheidaspecten ⁶ worden door bewoners gewaardeerd met eenzelfde oordeel als uit het AWLO (2013) naar voren kwam.
- g. Er zijn voldoende kwalitatief hoogwaardige en bereikbare voorzieningen (ontmoeting, onderwijs, sport, zorg) om in de behoefte van de inwoners te voorzien.
- h. 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.

⁶ Kwaliteit woning, woonomgeving, groenvoorziening, speelvoorziening, voorzieningen als scholen, openbaar vervoer en medische voorzieningen, betrokkenheid bij de buurt, overlast, criminaliteit en gevoel van (on)veiligheid en ontwikkeling van de buurt.

4. De woningvoorraad

We streven naar een gezond evenwicht op de woningmarkt, dat wil zeggen: er zijn voldoende woningen van een door bewoners en woningzoekenden gewenste kwaliteit. Het accent komt daarmee te liggen op de bestaande woningvoorraad. Om hier een kwantitatief evenwicht te behouden is de inzet van corporaties van groot belang. Zij hebben hieraan de afgelopen jaren al fors bijgedragen door de sloop van huurwoningen. In de koopsector vervullen de eigenaar-bewoners een sleutelrol. Zij zijn degenen die het risico dragen en zullen er aan moeten wennen dat de waarde van een woning kan dalen. De woning wordt vaker een gebruiksgoed dan een beleggingsobject. De eigenaar-bewoner zal veelal een afweging maken van niets doen en blijven wonen, prijs verlagen en verhuizen, of investeren waardoor de toekomstwaarde stijgt en de verkoopbaarheid verbetert. Een eigenaar-bewoner zal niet snel zijn woning slopen, omdat hij zich de kapitaalvernietiging veelal niet kan veroorloven. Het wordt daarmee een 'probleem' van de erfgenamen en/of de bank. Overigens zal een bewoner nooit alleen een financiële afweging maken, maar ook rekening houden met sociale en culturele binding, de afstand naar werk etc.

Om de kwaliteit van de woningvoorraad beter af te stemmen op de (toekomstige) vraag (vanwege afname van het aantal huishoudens, ontgroening en vergrijzing) wordt na 2020 sloop van particulier eigendom onvermijdelijk. We willen voorkomen, dat er betere corporatiewoningen worden gesloopt in een gebied, waar 'slechtere' particuliere woningen staan. Vormen van ruil en van een collectieve aanpak (bijvoorbeeld via coöperatieve verenigingen) dienen onderzocht en desgewenst ontwikkeld te worden. De overheid heeft daarbij in sommige gevallen een regisserende en faciliterende rol en kan via bewustmaking en overtuiging bijdragen aan dit proces.

Onderzocht dient tevens te worden hoe we verkrotting kunnen voorkomen en tegengaan. Hiervoor wordt instrumentarium ontwikkeld. Bij het ontwikkelen van aanpakken en instrumenten kan gebruik gemaakt worden van de opsomming in *bijlage 4*.

De kansen

Het doel is helder: "Zorgen voor voldoende woningen van een door bewoners en woningzoekenden gewenste kwaliteit". Er liggen volop kansen om samen aan de slag te gaan met de realisatie hiervan:

- Ontwikkelen van een bottom-up aanpak voor bestaande woningen, waarin lokaal en individueel maatwerk centraal staan. Aan de markt (bouwers, ontwikkelaars, banken) wordt gevraagd om met ideeën en plannen te komen.
- Voor marktpartijen, zoals Bouwend Nederland, liggen er kansen in de uitdaging om nieuwe business cases te ontwikkelen, die inspelen op de problematiek van de koopsector (te denken valt aan enerzijds het toekomstbestendig maken en anderzijds aan sloop/nieuwbouw). Hiermee kan ingespeeld worden op de veranderende situatie van bouwen naar beheren. Kleinere ondernemingen kunnen hierbij inspelen door zich te richten op het aanbieden van onderhoudswerkzaamheden, al dan niet in de vorm van een meerjarencontract.
- Gemeenten gaan door met het beperken van extra nieuwe woningen en het bewust maken van eigenaar-bewoners (sense of urgency) om zelf te investeren in hun woning. Dit vergt nu veel minder inspanning en middelen, dan meer drastische maatregelen in de toekomst. Het gaat dus met name om 'zachte' ingrepen door overtuiging en bewustmaking, het zoeken van samenwerking met andere partijen op de woningmarkt, het sluiten van convenanten (prestatieafspraken) en een hierop aansluitend RO-beleid.

- Zorgen voor een eenduidig aanspreekpunt (loket) waar een eigenaar-bewoner met vragen over het toekomstbestendig maken van zijn woning naar toe kan gaan.
- Zorgen voor een voor eigenaar-bewoners aantrekkelijke vorm van revolverende financiering, die tevens werkt als procesversneller. Hierbij de samenwerking zoeken van gemeenten, woningcorporaties, banken en het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).
- Om woningen met een slechte kwaliteit te kunnen slopen zijn een juridisch instrumentarium en extra financiële middelen nodig. Dit beleid dient in regionaal verband verder uitgewerkt te worden, waarbij ook gedacht kan worden aan nieuwe juridische eigendomsvormen, zoals coöperatieve verenigingen en aan het uitruilen van koop- en huurwoningen.
- Door slopen en herstructureren in de woningvoorraad worden vraag en aanbod meer in evenwicht gebracht en kan een negatieve prijsdruk afgeremd worden.
- De mogelijkheden om te komen tot een herstructureringsfonds worden onderzocht.

Kleine kernen en buitengebied

- Gelet op de toegenomen leegstand en de lastiger verhuur- en verkoopbaarheid is het toevoegen van *extra* woningen in de kleine kernen en het buitengebied niet meer wenselijk. In incidentele gevallen is hier en daar nog wel een maatwerkoplossing mogelijk, maar die dient stevig onderbouwd te zijn vanuit ruimtelijke (beeld)kwaliteit, lange termijn (woon)wens en/of bijdrage aan de leefbaarheid.

Hoofdkernen

- Het aanpassen van de bestaande voorraad is een van de grote opgaven voor de komende decennia. Er is sprake van een transitie van groeimarkt naar vervangingsmarkt, waarbij de bestaande voorraad geleidelijk wordt aangepast aan de veranderende behoefte. Zoeken naar een balans tussen nieuwbouw, aanpassing en verbetering van de bestaande woningen en herbestemmen van bestaand (leegstaand) maatschappelijk en zakelijk vastgoed.
- Lokale initiatieven ondersteunen voor woningverbetering. Om te bepalen waar (extra) kan worden ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, dient eerst een inventarisatie te worden gemaakt van kansarme en kansrijke delen van wijken. Corporaties hebben die inventarisatie grotendeels al gedaan en kunnen kiezen op welke locaties zij wel/niet investeren. Particulieren hebben die keuze echter niet, met als gevolg dat particuliere investeringen achterblijven. Het kan gevolgen hebben voor de leefbaarheid in wijken, als de kwaliteit van particulier bezit niet op peil blijft.
- Blijven investeren in de kwaliteit van de woonomgeving, onder meer door (her)inrichting van terreinen, die vrijkomen na sloop van panden.

5. De nieuwbouw tot 2025

De huidige situatie

Gemeenten hebben de afgelopen jaren een grote slag gemaakt in terugbrengen van de plancapaciteit. Sinds het besluit om vanaf 2010 minder woningen toe te voegen, zijn er geen tekorten ontstaan op de woningmarkt en lopen de waardeontwikkeling en de leegstand aardig in de pas met andere Gelderse regio's. Het gevoerde beleid kan daarmee als succesvol worden beschouwd.

De positie en de taakstelling van de woningcorporaties is in de Herzieningswet aangescherpt en de decentralisaties in de zorg hebben hun beslag gekregen.

De bevolking neemt sterker af en de huishoudengroei komt regionaal in 2025 tot stilstand. Het omslagpunt naar daadwerkelijke huishoudenafname per gemeente kent een aanzienlijke bandbreedte. In de gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek gebeurt dit het eerst, daarna volgen Doetinchem, Aalten en Oost Gelre en tenslotte komt ook de gemeente Winterswijk aan de beurt.

Terugdringen van het teveel aan plancapaciteit blijft onverkort een belangrijke opgave. Inzet is het voorzienbaar wegbestemmen zonder grote risico's op planschade. Via de jaarlijkse Woningmarktmonitor houden we zicht op de ontwikkelingen.

De gemeenten, corporaties en provincie hebben gezamenlijke afspraken gemaakt over het aantal nog extra toe te voegen woningen in de Achterhoek. In 2013 is besloten dat tot 2025 nog 5.900 woningen (verdeeld over zeven gemeenten) netto toegevoegd mogen worden in de regio. In de stuurgroep regiovisie wonen is afgesproken, dat we de resterende plancapaciteit evenredig verdelen over de periode tot 2025.

De gewenste situatie

Zoals gezegd verschilt de bevolkingsontwikkeling per kern. Als we de huishoudenprognose van Primos 2012 Trend Plus vergelijken met de aangescherpte afspraak voor netto toevoeging van woningen (5.900 in de periode 2010-2025), dan blijkt dit aantal nog steeds te hoog. Alle prognoses van de afgelopen jaren laten een trend zien, die steeds weer lager ligt dan in de voorgaande prognose werd verwacht. Niet voor niets hebben we de netto nieuwbouwbehoefte de afgelopen jaren al lager vastgesteld dat het getal uit de Regionale Woonvisie van 2010.

Met het project Kernenfoto's is getracht in te schatten wat de behoefte op de langere termijn zal zijn en van daaruit te kijken welke aantallen nodig zijn. Op basis van informatie uit onder andere het AWLO is gekeken naar indicatoren als vestigingsvoorkeur en leegstandspercentage om de behoefte per kern te bepalen. In de meeste gemeenten heeft dit geleid tot de conclusie, dat er vooral behoefte is aan toevoeging in de hoofdkernen. In enkele hoofdkernen is echter geen behoefte meer aan extra toevoegingen.

Het toevoegen van extra woningen wordt meer en meer maatwerk en moet gezien worden als sluitpost; in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte dient met name voorzien te worden binnen de bestaande voorraad. Als er binnen de bestaande voorraad geen mogelijkheden zijn, kan op bescheiden schaal nog sprake zijn van toevoeging van woningen.

Het toevoegen van meer woningen, dan nodig zijn om de huishoudengroei op te vangen, leidt onherroepelijk tot leegstand in de bestaande woningvoorraad. Dit kan vervolgens leiden tot afname van kwaliteit en prijs en op termijn tot verpaupering en daarmee aantasting van de leefbaarheid. Dit vinden we een ongewenste ontwikkeling. Behoedzaamheid is dus geboden. Door jaarlijks de ontwikkeling van de leegstand en de prijsontwikkeling te volgen, kan tijdig ingegrepen worden.

Voorstellen

1. Het aantal netto toe te voegen woningen (5.900 tussen 2010 en 2025) wordt verlaagd met 10%. Alle gemeenten leveren naar vermogen een bijdrage aan het realiseren van deze verlaging. De woningcorporaties zijn van mening, dat er nog veel minder woningen toegevoegd moeten worden (nog slechts tussen 1.700 en 2.300 woningen). Doorbouwen vergroot de kans op leegstand en leidt tot een grotere sloopopgave vanaf het moment dat er sprake is van huishoudendaling.
2. In de periode 2010 t/m 2014 zijn netto 2.165 woningen toegevoegd. Dit betekent dat tussen 2015 en 2025 in de regio nog 3.145 woningen netto kunnen worden toegevoegd. Uitgaande van een evenredige verdeling over de jaren komt dit neer op 315 woningen per jaar in de zeven gemeenten samen.

Afgesproken netto toevoeging t/m 2025	Verlaging met 10%	Netto toevoeging 2010 t/m 2014 ⁷	Nieuwe resterende opgave op 1-1-2015	Opgave per jaar 2015 t/m 2025
5.900 ⁸	5.310	2.165	3.145	315

3. Aan de hand van de Woningmarktmonitor 2016 vindt in het vierde kwartaal van 2016 een evaluatie plaats m.b.t. de gerealiseerde toevoegingen, de aanwezige plancapaciteit en de verwachte woningbehoefte. Aan de hand van deze evaluatie wordt verdere verlaging van de toe te voegen woningen onderbouwd.
4. Aan de hand van een stoplichtmodel wordt per gemeente nagegaan welke nieuwbouwplannen doorgezet kunnen worden, welke voor herprogrammering in aanmerking komen, welke uitgesteld moeten worden en welke gestopt moeten worden. Goede plannen sluiten aan op een behoefte en voldoen aan de criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Slechte plannen voorzien op lange termijn niet in een behoefte en voldoen niet aan de ladder.
5. De provincie ondersteunt de gemeenten bij het zoeken naar oplossingen van juridische en financiële consequenties van het uit de markt halen van plannen. Het Rijk wordt hierbij ook om ondersteuning gevraagd..

De kansen

- Bij het bepalen of extra woningen noodzakelijk zijn is een goede afweging van belang. Voorzien de woningen in een lange termijnvraag en kan hierin binnen de bestaande voorraad niet worden voorzien, dragen de woningen bij aan het verbeteren van de omgevingskwaliteit en/of dragen de woningen bij aan het verbeteren van de leefbaarheid. Het monitoren van de kwaliteit van de bestaande voorraad, van de prijsontwikkeling en van de leegstand is hierbij essentieel. Over enkele jaren moet opnieuw bekeken worden op welke wijze bijstelling van de plannen voor extra toevoeging van woningen gestalte moet krijgen. Dit betekent, dat niet alles opgenomen dient te worden in bestemmingsplannen.
- Iedere gemeente kijkt kritisch naar de huidige plancapaciteit; als tijdig bekend is bij belanghebbenden, dat er geen mogelijkheid meer is om een nieuwbouwplan uit te voeren, kan dit plan zonder planschade op basis van de Wro geschrapt worden. De gevolgen van het schrappen van plannen voor eventuele privaatrechtelijke afspraken worden per geval beoordeeld.
- Er blijft naast de extra toevoeging van woningen ook nieuwbouw van woningen nodig, die dienen als vervanging van bestaande woningen met een slechte kwaliteit en zonder toekomstwaarde. Dat kan het geval zijn in de hele regio (grote en kleine kernen én buitengebied). Bij de keuze voor locaties wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking als leidraad gehanteerd. Bij de sloop van bestaande woningen krijgt hergebruik van materialen steeds meer aandacht.

⁷ Voor 2014 is in het eerste kwartaal van 2015 een inschatting gemaakt. Het definitieve getal komt in de Woningmarktmonitor 2015.

⁸ Doetinchem mag 195 woningen extra toevoegen ter compensatie van de sloop van 195 woningen in de wijk Oosseld in 2009.

6. Wonen en zorg

Zelfstandig wonen

Steeds meer mensen worden oud in de eigen woning, ook als zij te maken krijgen met een zorgvraag. Uit het woonwensenonderzoek (AWLO) is gebleken dat een groot deel van de mensen niet wil verhuizen (82%). Het merendeel is tevreden met de huidige woning. Een groot deel van de 55+ vindt de eigen woning geschikt voor seniorenbewoning (47%). Van de 53% die de woning niet geschikt acht, wenst 27% een fysieke aanpassing. Het gebruik van de zorgdienstverlening door 55+ is nu gering (12%). Van de 88% die de zorgverlening nu niet gebruikt wenst de helft (49%) deze nu of in de toekomst wel. Het is dus belangrijk dat de bestaande woningvoorraad geschikt (te maken) is voor mensen met een zorgvraag. Of een woning aanpasbaar is, wordt bepaald aan de eisen van 'nultredenwoningen'. Uitgangspunt van beleid in de Achterhoek is om hierbij ook gewone eengezinswoningen mee te tellen, mits met toevoeging van een traplift toch alle noodzakelijke functies bereikbaar zijn (NultredenAchterhoek). Daarnaast zijn minimale maten nodig voor woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer etc. Uit onderzoek in de gemeente Aalten blijkt dat van de woningen tot 1970 gemiddeld tussen de 40 en 50% voldoet en dat in principe de meeste woningen van na 1970 geschikt zijn. Op basis hiervan wordt verwacht dat ruim 66% van de woningvoorraad in de gemeente Aalten geschikt is voor bewoning door senioren. Als we deze uitkomst vertalen naar de hele woningvoorraad in de Achterhoek, dan is ruim 70% geschikt of op een eenvoudige manier aanpasbaar te maken.

De vraag naar eventuele extra levensloopbestendige (of nultreden) woningen kan niet opgelost worden via de nieuwbouw. Corporaties, die tot nu toe investeerden in dit segment, zijn terughoudender geworden. Op sommige plekken zijn seniorenwoningen lastig te verhuren. Dit komt mede doordat eigenaar-bewoners niet willen verhuizen of kunnen verhuizen omdat ze hun woning niet kwijtraken. Daarnaast is het mede afhankelijk van de ligging van de seniorenwoningen in de kern (nabijheid voorzieningen) en kan ook het label 'seniorenwoning' een negatief effect hebben (niet alle 'senioren' voelen zich hiertoe aangesproken). Een grote opgave ligt dus in het levensloopbestendig maken van woningen. Communicatie richting (en bewustwording bij) inwoners is van groot belang, aangezien de primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij bewoners zelf.

Intramuraal wonen

Op basis van prognoses zien we een oplopend tekort aan plaatsen voor de hogere ZZP's (die veelal intramuraal gehuisvest worden) tot ruim 750 plaatsen in 2025. In de categorie lagere ZZP's ontstaat in deze periode een vergelijkbaar overschot. In deze prognose is (nog) geen rekening gehouden met de plannen van zorginstellingen. Indien plaatsen voor lagere ZZP's (beschut wonen, veelal de huidige verzorgingsplaatsen) worden getransformeerd ten behoeve van hogere ZZP's is vraag en aanbod redelijk in evenwicht. Deze conclusie is sterk afhankelijk van de extramuralisering. De vraag naar intramurale plaatsen voor verpleging, vanuit zowel hogere ZZP's als vanuit PG gezien, neemt op termijn toe. In deze vraag kan, vanuit het bestaande zorgvastgoed, goed worden voorzien; uit de in opdracht van de Provincie Gelderland ontwikkelde Monitor (Nouws) blijkt dat hierop ook met transformatieplannen wordt ingespeeld. De voorlopige conclusie is, dat er dus vanuit de regionale context gezien geen toevoeging van zorgvastgoed voor ouderen nodig is. Onderliggend kan er wel een kwalitatief vraagstuk liggen: voldoet het concept van grootschalige verpleeghuizen nog wel aan de huidige en toekomstige behoefte? In de nabije toekomst wordt ook bij intramurale plaatsen de scheiding tussen wonen en zorg van toepassing. Dan spreken we van verschillende gradaties van verzorgd wonen (zelfstandig wonen met collectieve voorzieningen in de nabijheid) met zorg aan 'huis' in verschillende intensiteiten.

Indien er verzorgingshuizen sluiten, valt vaak een belangrijke drager van voorzieningen (activiteiten, alarmering, maaltijden en 24-uur service) weg voor de kern en het omliggende verzorgingsgebied.

Door het vervallen van de sociale functie van het verzorgingshuis wordt mogelijk een groter beroep gedaan op geclusterde woonvoorzieningen met een pakket aan service- en zorgdiensten, die mogelijk voor een belangrijk deel gewoon weer binnen de muren van het 'oude' verzorgingshuis gerealiseerd worden (scheiden wonen en zorg). Onderzocht dient te worden of er ook in de Achterhoek meer behoefte gaat ontstaan aan kleinschalige woonvormen.

In de Achterhoek hebben we te maken met lange aanrijdtijden voor (extramurale) zorgverleners. Er is sprake van een dubbel-problematiek: voorzieningen in de dorpen en wijken staan al onder druk door de krimp en door een laag voorzieningenniveau gepaard gaande met sterke vergrijzing, komt de aansluiting van vraag en aanbod op sommige plaatsen in de regio onder druk te staan.

Het ondersteunen van langdurige zorgvragers is niet meer het exclusieve terrein van de (lokale) overheid, verzekeraars en professionele non-profit organisaties. Afgelopen jaren zien we steeds meer initiatieven van sociale ondernemers ontstaan. Nieuwe ondernemers die, vaak met behulp van burgerkracht, nieuwe woonzorgcombinaties ontwikkelen. Naast de sociale ondernemers zijn op het terrein van wonen-welzijn-zorg ook steeds vaker groepen burgers actief. Het is de vraag welke taken deze burgercollectieven kunnen oppakken en hoe een duurzame inzet en organisatievorm mogelijk is.

Bij de decentralisatie van de AWBZ en het scheiden van wonen en zorg is ingezet op een gebieds-gerichte aanpak. Veel partijen vragen zich af welk ondersteuningsarrangement in de kernen en wijken nodig is als het grootste deel van de zorgvragers thuis woont. Vraag is dan ook hoe, als dit arrangement wordt vastgesteld, het ambitieniveau vast gehouden kan worden in een complex netwerk van gemeenten en partijen in wonen, welzijn en zorg.

De kansen

- In samenspraak met zorgpartijen nagaan of en op welke wijze er invulling gegeven dient te worden aan *kleinschalige woonvormen* (extramuraal) voor ouderen, die enige vorm van zorg nodig hebben. Vraag hierbij is: welke behoeftes zijn er aan de vraagkant, nu en in de toekomst?
- Samenwerking tussen zorgpartijen (ouderenzorg, gehandicaptenzorg etc.) stimuleren, zodat ook in kleinere hoofdkernen een optimaal zorgaanbod aanwezig blijft.
- Daarnaast worden lokale kansen en mogelijkheden benut, die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen en/of het vormgeven aan een adequaat aanbod van woon-zorgvoorzieningen.

7. Betaalbaarheid en financierbaarheid

De huidige situatie

Uit recent landelijk onderzoek⁹ komt naar voren dat betaalbaarheid en financierbaarheid de belangrijkste knelpunten vormen op de woningmarkt. Steeds meer bewoners lopen het risico dat ze hun huur of hypotheeklasten niet kunnen betalen; in de afgelopen tien jaar is het aantal huishoudens met betaalrisico's verdubbeld. Vooral voor huurders is de situatie verslechterd.

De sociale huursector wordt steeds meer het domein van lagere inkomensgroepen, waaronder veel ouderen. Huurders geven relatief een zeer groot deel van hun inkomen uit aan wonen. De laagste inkomens worden deels gecompenseerd via de huurtoeslag. Hoewel de sociale huursector bedoeld is voor mensen met een lager inkomen, versterkt de ontstane kloof tussen de huur- en koopmarkt de problemen voor de huishoudens met een middeninkomen. Die hebben geen recht op toeslagen.

Onder eigenaren-bewoners is sprake van een omvangrijk restschuldenrisico. Bij een aanzienlijk aantal huishoudens is de hypotheekschuld hoger dan de waarde van de woning. In 2002 ging het landelijk om 6% van alle huiseigenaren, terwijl dit in 2012 gestegen was naar 23%.

De gewenste situatie

Het betaalbaar houden van voldoende particuliere woningen en huurwoningen om mensen met een laag inkomen en een midden inkomen adequaat te huisvesten. Daarnaast inzetten op het ontwikkelen van instrumenten, waarmee eigenaar-bewoners ondersteund worden bij het bekostigen van ingrepen, gericht op het toekomstbestendig maken van hun woning.

De kansen

- Het behouden van voldoende huurwoningen onder de huurtoeslaggrens kan betekenen, dat er minder verkocht wordt en eventueel ook minder geïnvesteerd wordt in bepaalde woningen. Ook het voeren van een gematigd huurbeleid kan in bepaalde gevallen wenselijk zijn. Hierover worden tussen gemeenten en corporaties (prestatie)afspraken gemaakt.
- De meeste gemeenten kennen een lening voor starters op de koopmarkt. Voor zover gemeenten doorgaan met deze leningen is het van belang deze met name in te zetten in de bestaande woningvoorraad.
- Naast het benutten van de financieringsruimte bij particuliere eigenaren en woningcorporaties de markt uitdagen op zoek te gaan naar nieuwe verdienmodellen.
- Belemmerende factoren bij verzilvering van de overwaarde (door ouderen) vormt het gebrek aan interessante financiële producten. Banken vragen hiervoor oplossingen te creëren.
- Zoeken naar maatwerkoplossingen op het gebied van betaalbaarheid, bijvoorbeeld door te besparen op energiekosten.
- Onderzoeken welke mogelijkheden voor bestaande en of nieuwe gemeentelijke heffingen benut kunnen worden voor het geven van financiële prikkels om particuliere woningeigenaren te laten investeren in de toekomstwaarde van hun woning.

⁹ Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt, Planbureau voor de leefomgeving, 2014

8. Energie besparen en opwekken

De huidige situatie

In 2013 is het Akkoord van Groenlo vernieuwd. De doelstelling blijft: Energieneutraliteit in 2030. Sinds enkele jaren wordt er binnen de Stichting Achterhoek Duurzaam Verbouwen (ADV) intensief samengewerkt tussen gemeenten, corporaties, bouwers, installateurs en kennisinstituten. Tussen ADV en de Achterhoekse Groene Energie Maatschappij (AGEM) wordt eveneens samengewerkt. De AGEM werkt inmiddels aan ruim 20 initiatieven op het gebied van het lokaal opwekken van energie en ondersteunt daarbij initiatiefnemers de meeste Achterhoekse gemeenten.

Gedurende de eerste jaren heeft de stichting ADV vooral gewerkt aan draagvlak, organisatie, professionalisering en publiciteit. Er is een heldere aanpak ontwikkeld om wijkgewijs te werken en daarbij samen met woningcorporaties op te trekken. Veel eigen woningen zijn verduurzaamd dankzij de subsidieregeling Achterhoek bespaart. Tot eind 2015 staan nog honderden corporatiewoningen in de planning. In combinatie met deze huurwoningen wordt aan de eigenaren van omliggende koopwoningen een aanbod gedaan om ook mee te doen aan het verduurzamingsproject. In nauwe samenwerking met het project kernenfoto's heeft ADV voor de 21 kernen energiekansenkaarten gemaakt op basis van gasverbruik. Hierop staan de wijken aangegeven waar de kansen voor energieneutraliteit het grootst zijn. De resultaten van deze kaarten zijn besproken in de lokale werkgroepen van het project kernenfoto's.

Een belangrijke vraag is hoe we de particuliere eigenaar ertoe kunnen bewegen te investeren in duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Ouderen maken zich zorgen over de overlast en rommel, die een ingreep in hun woning oplevert. Daarnaast weerhoudt het financiële aspect mensen ervan om nu te investeren.

De gewenste situatie

De Achterhoekse gemeenten en corporaties zien de kwaliteitslag in de bestaande voorraad als een van de prioriteiten voor de komende tien jaar. Vraag is hoe het beste kan worden bijgedragen aan de regiodoelstelling: energieneutraliteit in 2030. En hoe kunnen we de activiteiten, die in het kader van deze doelstelling worden uitgevoerd, het beste monitoren (het monitoren van aantallen woningen is geen adequate manier om de afname van energieverbruik en/of de toename van energieproductie te meten). Uit het project Kernenfoto's is duidelijk geworden, dat het van belang is om activiteiten rond het verduurzamen van woningen te koppelen aan onderhoud en levensloopbestendigheid. Samen bepaalt dat in belangrijke mate de kwaliteit van woningen.

De kansen

- Inrichten van een eerstelijns vraagbaak, waar eigenaar-bewoners terecht kunnen voor informatie en advies over het toekomstbestendig maken van hun woning. Aangesloten kan worden bij het in ontwikkeling zijnde energieloket.
- Formuleren van een stimuleringsregeling voor de (mede)financiering van ingrepen van eigenaar-bewoners, die gericht zijn op het toekomstbestendig maken van hun woning.
- Bundelen op regionaal niveau van de informatie van overheid, organisaties en ondernemers over demografie, duurzaamheid, levensloopbestendigheid, etc.).
- Ontwikkelen van een integrale aanpak, waarbij eigenaar-bewoners een eigen mix kunnen samenstellen van ingrepen op het gebied van energiebesparing en –opwekking, onderhoud, comfort en levensloopbestendig maken van hun woning.

9. Aanpak en uitwerking

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.

Het project kernenfoto's heeft de meerwaarde van een integrale aanpak aangetoond. Deze lijn willen we de komende jaren voortzetten. In een pilot kunnen we ervaring opdoen door partijen en aanpakken bij elkaar te brengen en een integrale visie en aanpak te ontwikkelen op het toekomstbestendig maken van woningen in een wijk. Partijen die gevraagd worden om aan te schuiven zijn de gemeente, de woningcorporatie, de zorginstelling(en), Achterhoek Duurzaam Verbouwen, AGEM, welzijnsinstelling en bewoners(organisatie). Ook het bedrijfsleven kan hierbij betrokken worden in de vorm van bijvoorbeeld bouwers, installateurs en bouwmarkten.

Ook is kennisdeling in toenemende mate van belang. Bij de ontwikkeling van nieuwe aanpakken en instrumenten willen we deskundigheid 'invliegen' vanuit de provinciale en landelijke overheid, vanuit kennisinstituten en marktpartijen, waaronder banken. Dat vraagt ook van die partijen een andere benadering, dan het aanbieden van elders ontwikkelde manieren. Het gaat primair om luisteren naar onze behoefte, onze vraag, en daarop gezamenlijk een antwoord formuleren.

Monitoring

Jaarlijks wordt een Regionale Woningmarktmonitor opgesteld met de meest recente cijfers over wonen. Belangrijk is om dit te blijven voortzetten, maar daarnaast ook extra in te zetten op monitoring van leegstand. Een verfijning, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de hoofdkernen, de kleine kernen en het buitengebied is noodzakelijk om de verschillen goed in beeld te krijgen. Op basis van de gemaakte analyses kan bekeken worden welke leegstand 'beïnvloedbaar' is en welke aanpak daarbij dienstig kan zijn. Ook de gevolgen van de extramuralisering worden in de gaten gehouden. Daarvoor zullen we moeten monitoren hoe de ontwikkelingen van de WMO en intramurale zorg uitpakken voor de inwoners. Tenslotte willen we de ontwikkelingen in de bestaande voorraad monitoren om zicht te hebben en houden op de vraag of de kwaliteit en kwantiteit in voldoende mate aansluiten bij de vraag. Dit doen we onder meer door de ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt te beschrijven, de waardeontwikkeling te volgen en de ingrepen in de bestaande voorraad te beschrijven. Monitoring van trends, prognoses en vestigingsvoorkeuren zijn hierbij belangrijke elementen. Een goede registratie en een eenduidige opgave van data zijn bij de monitoring van fundamenteel belang. Aan de hand van de monitoring van met name leegstand en waardeontwikkeling én het meten van de mening van bewoners over de leefbaarheid kan besloten worden tot bijsturing.

Vervolgonderzoek

In 2012 is onderzoek gedaan naar de woonwensen en de leefbaarheid. Het is zinvol om in 2017 en 2023 gezamenlijk het regionale onderzoek naar de leefbaarheid te herhalen. Ook zal de behoefte ontstaan om gerichte vragen over woonwensen te stellen aan (potentiële) woningzoekenden. Het verdient de voorkeur om voor deze onderzoeken aan te sluiten bij de bestaande structuren, zoals de klantenpanels van diverse gemeenten.

Communicatie en participatie

Het bereiken van een kwalitatief en kwantitatief evenwicht tussen vraag en aanbod 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. Het tonen van successen stimuleert anderen en biedt de mogelijkheid om van elkaar te leren. De inzet van (een mix van) sociale media kan hierbij een belangrijke rol vervullen.

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. Hierbij is een samenwerking van (onder meer) sociale wijkteams en (vrijwillige) ouderenadviseurs noodzakelijk.

Nieuwe aanpakken voor samenwerking

Begrippen als verdelen, plannen maken, planning en ordening passen steeds minder bij de huidige praktijk. Steeds meer verbinden gemeenten de betrokken partijen met elkaar rondom een gezamenlijke opgave, die onderling of regionaal kan worden afgestemd. En vervolgens zoveel mogelijk door de lokale inwoners, organisaties en marktpartijen wordt ontwikkeld en gerealiseerd. De overheid (of in ons geval de Stuurgroep Agenda 2020) nodigt andere partijen uit om met ideeën en voorstellen te komen. Daarbij worden de (wettelijke) kaders geschetst en wordt ruimte gegeven om de inhoud door andere partijen in te laten vullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid dus van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven.

Daarnaast is er in tal van dorpen sprake van burgerparticipatie, waarbij het initiatief niet bij de overheid, maar bij bewoners, ondernemers of maatschappelijke organisaties ligt. Zij ondernemen zelf actie om hun (leef)omgeving te versterken en/of sociale cohesie te bevorderen. Het gaat dus om bottom-up initiatieven. De overheid kan het initiatief ondersteunen (bv. bij het doorlopen van procedures) of zich opstellen als verbinder met andere kansrijke initiatieven, maar dat is niet altijd nodig.

Ook zien we in de Achterhoek coalities tussen zelfstandige, aanspreekbare en verantwoordelijke publieke en private partijen, die dicht bij de bewoners of gebruikers staan. De publieke partners staan garant voor de legitimiteit van de ontwikkelingen, terwijl de private partners ervoor zorgen dat er daadwerkelijk een business case ontstaat. Kernbegrippen zijn gemeenschappelijkheid, alliantie, gelijkwaardigheid en samen. De betrokken partners hebben een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid voor het eindresultaat.

Integrale aanpak voortzetten

Bij het project Kernenfoto's is kennis en ervaring opgedaan met integraal kijken naar de 21 kernen. Door vanuit verschillende disciplines (en met verschillende organisaties) naar een vraagstuk te kijken, worden diverse invalshoeken direct meegenomen en leidt dit uiteindelijk tot een beter resultaat. Met het project Kernenfoto's is een werkwijze geïntroduceerd, die voor het vervolgproces grote meerwaarde heeft. Er was sprake van samenwerking binnen gemeenten en met de woningcorporaties. Ook de zorginstellingen kunnen bij de integrale aanpak betrokken worden.

Fasering

De veranderingen in de samenleving en daarmee ook op de woningmarkt gaan snel. Terugkijkend kunnen we vaststellen, dat het nuttig en nodig is om elke drie jaar te komen tot een herijking van deze agenda. Daarbij kan de Woningmarktmonitor een uitstekend instrument zijn, mits deze aangescherpt wordt met een verfijning rond het thema leegstand en met een uitwerking die inzicht geeft in de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad. Daarnaast wordt in 2017 en 2023 het leefbaarheidonderzoek (Lemon) herhaald, desgewenst aangevuld met een aantal gerichte vragen over de woningmarkt. Voor dit onderzoek willen we - voor de eenduidigheid richting burgers en in het kader van kostenbesparing - aansluiten bij de bestaande onderzoeksinstrumenten van de gemeenten (digitale klantenpanels). Op basis van de tussentijdse evaluatie kan eind 2017 besloten worden tot bijstelling van de afspraken en aanpakken in deze woonagenda.

Uitvoeringsprogramma

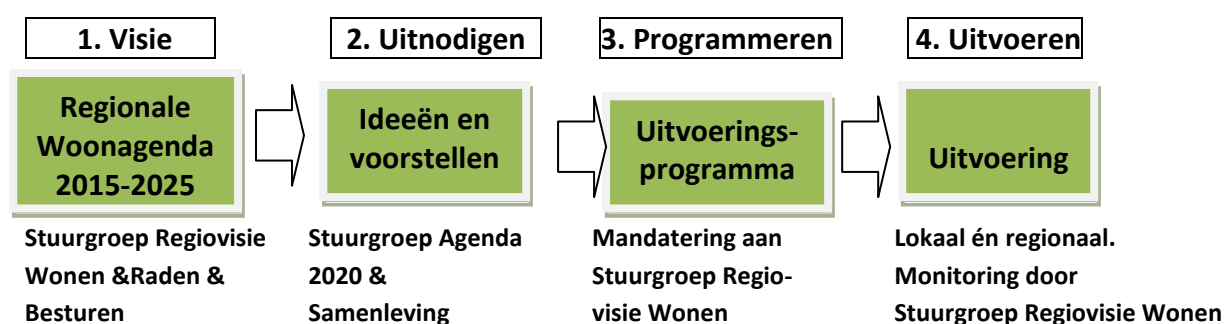
De afgelopen jaren hebben gemeenten, corporaties en provincie samen de schouders gezet onder de aanpak van de activiteiten, voortkomende uit de Regionale Woonvisie 2010-2020. Ditzelfde wordt nu opnieuw gevraagd bij de aanpak van de activiteiten uit deze Regionale Woonagenda 2015-2025.

Na de besluitvorming wordt de regionale woonagenda (het visiedocument) aangeboden aan de Stuurgroep Achterhoek Agenda 2020. Deze stuurgroep nodigt maatschappelijke organisaties (bv. zorg- en welzijnsinstellingen), ondernemers (bv. Bouwend Nederland, banken) en bewonersorganisaties uit om met ideeën en voorstellen te komen. De woonagenda schetst daarbij de kaders en geeft ruimte om de inhoud door andere partijen mede in te laten vullen. Daarmee verschuift de rol van de overheid van inhoudelijk bepalend naar procesbegeleidend. Gemeenten blijven een belangrijke rol vervullen. Kernbegrippen zijn kaders stellen, faciliteren en ruimte geven. Van belang is een balans tussen spelregels en kaders en inhoud en ideeën van anderen. Daarnaast zetten gemeenten ook eigenstandig stappen, die in lijn zijn met de uitkomsten en conclusies van het project kernenfoto's en deze woonagenda.

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.

Op basis van enerzijds de regionale woonagenda en anderzijds de ingebrachte ideeën en voorstellen wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld, dat onderdeel wordt van de Uitvoeringsagenda van de Stuurgroep Achterhoek Agenda 2020. Voor de uitvoering van het programma mandateert de Stuurgroep Achterhoek Agenda 2020 de Stuurgroep Regiovisie Wonen (gemeenten, corporaties en provincie).

Schematisch ziet de aanpak er als volgt uit:



Proces

1. Deze regionale woonagenda 2015-2025 wordt in de maand mei 2015 ter vaststelling voorgelegd aan de zeven Achterhoekse gemeenteraden en de besturen van woningcorporaties. Vervolgens wordt de woonagenda ter vaststelling voorgelegd aan GS.
2. Maatschappelijke organisaties, ondernemers en bewonersorganisaties worden in juni voor de eerste maal uitgenodigd om te komen met ideeën en voorstellen, die bijdragen aan de realisatie van de doelen, ambities en kansen uit deze regionale woonagenda. Zij hebben hiertoe de gelegenheid tot begin september. Periodiek wordt deze uitvraag herhaald, zodat voortschrijdend nieuwe initiatieven en projecten in beeld kunnen komen. De uitvraag wordt ondersteund door de medewerkers van de Regio Achterhoek.
3. De Stuurgroep Regiovisie Wonen bespreekt in september de aangedragen voorstellen en formuleert daarna een uitvoeringsprogramma.
4. De Stuurgroep Agenda 2020 voegt het uitvoeringsprogramma toe aan de Uitvoeringsagenda (najaar 2015).
5. Daarnaast gaan de samenwerkende partijen aan de slag met de invulling van projecten en activiteiten, die voortkomen uit het project kernenfoto's en in het kader van deze woonagenda. De prestatieafspraken tussen gemeenten en de woningcorporaties sluiten hierop bijvoorbeeld ook aan. Bij de uitwerking van instrumenten leveren de samenwerkende partijen een bijdrage.

Bijlage 1

Trends rondom wonen

Demografie: Minder inwoners en huishoudens, minder jongeren, meer ouderen, kleinere huishoudens en meer eenpersoonshuishoudens (ook bij ouderen) leiden er toe dat de samenleving er behoorlijk anders uit zal zien.

Langer thuis: Groeiende zorgvraag door de vergrijzing, de groei van het aantal chronisch zieken, innovatie van de gezondheidszorg en een hogere levensverwachting leiden tot een ander zorglandschap. Er is sprake van een toenemende extramuralisering van zorg. Thuiswonende ouderen vragen meer zorg in eigen huis. Domotica en zorg op afstand gaan hierbij een grotere rol spelen.

Toenemende zelfredzaamheid: Burgers pakken de handschoen op om de leefbaarheid in hun eigen omgeving te verbeteren, een energiecoöperatie of een zorgcoöperatie op te zetten. De rol van burgers verandert van consument naar producent. Bewoners gaan zelf hun huis ontwerpen. De bouw maakt de beweging van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd. De overheid stopt met haar verzorgende rol en creëert meer ruimte in budgetten en regelgeving voor nieuwe initiatieven. Er ontstaat een nieuwe invulling van het begrip solidariteit: "samenredzaamheid".

Stijgende energielasten: Zonder ingrijpen gaan in 2018 de energielasten de huurlasten voorbij, met name bij slecht geïsoleerde woningen. De kosten van energie zullen dan het grootste deel van de woonlasten bepalen. Dat kan er toe leiden dat het aantrekkelijk(er) wordt om een bestaand huis (met een hoog energieverbruik) te slopen en er een nieuw huis (met een nulenergiebalans) voor terug te bouwen.

Collectief duurzaam: Er ontstaan lokale en regionale duurzame energie initiatieven, waardoor de afhankelijkheid van grote energiebedrijven afneemt en energie duurzaam wordt geproduceerd. De duurzame ambities worden verder aangescherpt.

Ontwikkelen online communities: In toenemende mate wordt gebruik gemaakt van online communities voor algemene informatie over de buurt, bij elkaar brengen van woonvraag en aanbod, ruilen van goederen en diensten. Mensen staan vooral in nauw contact met de mensen die hen nabij zijn; gelijkgestemde zoeken elkaar op. Informatie is 24 uur per dag beschikbaar, waardoor plaats- en tijdonafhankelijk werken, winkelen en dienstverlening mogelijk is. Dit biedt flexibiliteit in de keuze voor de woonplaats.

Thuisautomatisering neemt een vlucht: Ieder huis beschikt in de toekomst over een eigen netwerk, waar de smartphone of tablet de meldkamer is voor de informatie van alle apparaten. Alle huizen staan met elkaar in verbinding, met andere gebouwen en verschillende instanties. Allemaal gefaciliteerd door steeds meer draadloze dan vaste infrastructuur. Zelfregulerende systemen zorgen voor optimale leefbaarheid, efficiency en duurzaamheid in de met elkaar in verbinding staand omgevingen. Dit heeft grote gevolgen voor de detailhandel, voor entertainment en gemak, voor veiligheid en voor zorg.

Efficiënter bouwen door product- en procesinnovatie: Van volgtijdelijkheid naar gelijktijdigheid met behulp van 3D/BIM levert reductie van faalkosten, tijdwinst en een realistisch planproces op. Samenwerking is het toverwoord. Goed voor de bouwers én goed voor de klanten. Dit geldt overigens niet alleen voor het bouwen, maar ook voor de beheerprocessen die op afstand veel efficiënter worden ingericht.

Meer variatie in wonen: Wonen wordt steeds meer een tijdelijk en meervoudig verschijnsel dat afhankelijk is van zich snel wijzigende persoonlijke omstandigheden. Kantoorpanden, schepen, containers en bijvoorbeeld vakantieparken doen steeds vaker dienst als tijdelijke woonruimte. De variëteit in woonvormen zal toenemen.

Meer invloeden van buitenaf: Ten gevolge van de verdergaande globalisering is er sprake van een stijgende arbeidsimmigratie. Innovatie verspreidt zich sneller en meer internationaal. Mensen, informatie, goederen, diensten en kapitaal verspreiden zich in korte tijd over de wereld. Het antwoord op deze ontwikkelingen is maatgevend voor de vraag hoe groot de instroom van nieuwe arbeidskrachten zal zijn.

Arm en rijk: Een doorsnee huishouden heeft tegenwoordig een kwart meer te besteden dan dertig jaar geleden. De vermogensverdeling is groter dan de inkomensverdeling in Nederland. Door de crisis zijn de verschillen wel groter geworden tussen arm en rijk. Eenoudergezinnen met minderjarige kinderen en alleenstaanden lopen een groter risico op armoede. Juist deze doelgroepen bevolken veel corporatiewoningen.

Groei en krimp zetten door: De verschillen tussen regio's nemen steeds sterker toe. In stedelijke gebieden neemt de bevolkingsdichtheid verder toe. Sterk toegenomen mobiliteit tussen woon- en werklocatie zorgt voor bevolkingsgroei in intermediaire regio's. In krimpgebieden dalen de woningprijzen en vermindert het voorzieningenniveau. Binnenlandse en buitenlandse migratie zijn sterk gericht op het aanbod van werkgelegenheid. Door deze ontwikkelingen staan zowel de vitaliteit van de leefomgeving als de kwalitatieve en kwantitatieve balans tussen vraag en aanbod onder druk. In een onderzoek van de Rabobank wordt voorspeld dat mensen met een kleine portemonnee (en een lage opleiding) naar de krimpgebieden verhuizen en steeds meer hoogopgeleiden zich in stedelijke regio's zullen vestigen. Een dalend voorzieningenniveau (en de daarmee gepaard gaande vermindering van de werkgelegenheid) kan het echter voor laagopgeleiden minder interessant maken om zich in krimpgebieden te vestigen. Hierdoor zou de trek naar verstedelijkte gebieden juist extra versterkt worden.

Wonen en werken (mobiliteit): Het woon-werkverkeer neemt nog verder toe, zowel in tijd als in afstand. Het verbeteren van de infrastructuur (wegen, spoor) biedt hierbij kansen. Een persoon besteedt in de praktijk gemiddeld een gelijke tijd aan reizen per dag. Als de infrastructuur beter is, kan er sneller en dus ook verder worden gereisd. In de dunst bevolkte gebieden is de woon-werkafstand het hoogst. Hoogopgeleiden leggen meer kilometers af dan lager opgeleiden. Bedrijven vestigen zich het liefst waar veel mensen wonen en waar voldoende voorzieningen (winkels, onderwijs, zorg) voorhanden zijn.

Flexibel werken: 'Een baan voor het leven' behoort voor de meesten tot het verleden. Het aantal ZZP'ers is sterk toegenomen. Mede hierdoor fluctueren de inkomens in Nederland nu sterker dan vroeger. Zelfstandigen profiteren het eerste van betere tijden, maar worden ook eerder gedupeerd in slechtere tijden. Daarnaast kiezen veel mensen voor een vaste baan in deeltijd. Men is daarbij vaker op zoek naar een balans tussen flexibiliteit en zekerheid, zowel als het gaat om werken als ten aanzien van wonen.

Minder kapitaal beschikbaar: De woonlasten nemen toe en de leencapaciteit van veel huishoudens neemt af. Deze trends worden veroorzaakt door enerzijds de aangescherpte hypotheekvoorwaarden en anderzijds het huurbeleid, dat mede een gevolg is van overheidsmaatregelen als de verhuurderheffing. De omvang van de kredietverlening door banken neemt af. De investeringsruimte voor corporaties is mede door deze ontwikkelingen afgenomen. Tenslotte stellen we vast dat beleggers en pensioenfondsen niet in de rij staan om te investeren in (risicovolle) krimpregio's.

Van bezit naar gebruik: Er vindt een verschuiving plaats van bezit (kopen) naar gebruik (huren/leasen). Voor de woningmarkt betekent dit mogelijk een verschuiving van koopwoningen naar huurwoningen. Deze beweging is vaak sterker merkbaar bij slechtere economische omstandigheden en een verminderd consumentenvertrouwen. In de periode tussen 2008 en nu is de wens om te kopen met tien procent afgenomen. Huizenkopers (met name ook starters) hebben te maken met verscherpte regels. De angst dat er iets mis is neemt toe en dat leidt vervolgens weer tot een angst voor waardedaling. Met het afnemen van het aantal woningvragers zal er voor velen geen sprake meer zijn van een rendement op de investering in een (eigen) woning.

In andere sectoren merken we dezelfde beweging: er worden minder Cd's verkocht, want men heeft een Spotify abonnement; we gaan van auto leasen naar mobiliteit leasen en in plaats van de aanschaf van huishoudelijke apparatuur gaan we die leasen.

Van nieuwbouw naar hergebruik: Er zijn nog nauwelijks nieuwbouwwoningen nodig in krimpregio's. Door de demografische ontwikkelingen komt de focus te liggen op de bestaande voorraad. Hergebruik van bestaande panden zal toenemen. Daarbij is ook sloop als investering in hergebruik een optie. Het verlengen van de levensduur van woningen tot 2025 of 2030 om vervolgens te slopen kan bijdragen aan het oplossen van het vraagstuk, dat we de komende jaren nog woningen moeten toevoegen, maar er daarna versneld afscheid van moeten nemen.

Meer markt, minder overheid: Toenemende marktwerking wordt door de overheid ingezet als middel om begrotingstekorten terug te dringen. Hetzelfde gebeurt momenteel bij het honoreren van tal van burgerinitiatieven, die uiteindelijk zullen uitmonden in overheidsparticipatie. Daarnaast is de overheid van mening dat bepaalde taken efficiënter door de markt kunnen worden uitgevoerd en dat concurrentie goed is voor het evenwicht tussen vraag en aanbod.

Lokale en regionale sturing: De regierol voor het wonen komt (weer) bij de gemeenten terecht. Corporaties vallen onder de directe aansturing van de gemeenten en richten zich op hun kerntaak. Prestatieafspraken tussen gemeenten en corporaties worden meer bindend. In krimpregio's voelen gemeenten de noodzaak tot regionale samenwerking. Dit vraagt ook om een regionaal afgestemd woonbeleid, dat vervolgens door gemeenten doorvertaald kan worden in de lokale afspraken.

De Achterhoekse woningmarkt

De woningmarkt in de Achterhoek bestaat voor 34% uit huurwoningen en in 66% uit koopwoningen. De meeste woningzoekenden hebben een voorkeur voor een woning in de eigen gemeente. Een klein gedeelte vertrekt uit de regio. Hiervoor komen minder huishoudens terug. De woningen worden in toenemende mate bewoond door ouderen, die in de meeste gevallen blijven wonen waar ze wonen. Daar hebben ze hun vertrouwde omgeving en hun sociale netwerken.

De samenstelling van de bevolking in de Achterhoek gaat de komende tien jaar sterk veranderen. Het aantal inwoners gaat verder dalen en ook de daling van het aantal huishoudens kondigt zich aan. Er zijn (op termijn) minder huizen nodig en waar halen we de handen vandaan die het werk doen?

- De ontgroening zet door, waardoor er minder (schoolgaande) kinderen zullen zijn.
- Het aandeel ouderen neemt toe. In 2025 is één op de drie Achterhoekers ouder dan 65 jaar. Dit heeft ook gevolgen voor het aantal kleinere huishoudens. Er komen meer huishoudens met één of twee personen. Ouderen zijn enerzijds fitter en actiever dan vroeger en zullen langer leven. Anderzijds neemt ook de groep 85-plussers toe en daarmee de kans op gezondheids- en mobiliteitsproblemen.

In een uitgebreid onderzoek (AWLO) is in 2013 in beeld gebracht wat de inwoners van de Achterhoek vinden van hun woning, de woonomgeving en de leefbaarheid. Daaruit komt een grote mate van tevredenheid naar voren. Recent onderzoek van de HAN (2014) bevestigt dit beeld: de meeste Achterhoekers voelen zich thuis in de regio en zijn positief over hun woon- en leefomgeving. Ze vinden het belangrijk dat ze elkaar kennen en elkaar (kunnen) helpen. Dichtbij is een kernwoord, dat vaak genoemd wordt in relatie met voorzieningen, zorg en winkels. Zorgen zijn er over de onzekerheid over de toekomst. In dit verband worden afnemende voorzieningen, eenzaamheid en het afhankelijk worden van zorg genoemd. Ambitie is om het positieve beeld te bestendigen, ondanks de wetenschap dat er allerlei veranderingen plaatsvinden. Denk aan het afnemen van het aantal voorzieningen, waardoor de reisafstand vergroot wordt en aan de veranderingen op het vlak van welzijn en zorg.

Waar willen de Achterhoekse huishoudens het liefst wonen? Als eerste blijkt dat de 21 hoofdkernen samen relatief populair zijn. Met andere woorden: het echte krimpvraagstuk beweegt zich onder de radar van de kernenfoto's. Het overwegende beeld is dat het aantal inwoners in de overige kernen nu al daalt. In algemene zin lijkt bereikbaarheid (ligging ten opzichte van verbindingen en voorzieningen) hierin een factor te zijn. In de grote landelijke gemeenten zoals Bronckhorst doen de kernen die beter gesitueerd zijn ten opzichte van verbindingen en steden (Zelhem en Vorden) het relatief goed. Uit de Kernenfoto's¹⁰ blijkt verder dat Doetinchem, Zelhem, Terborg, Lichtenvoorde en Borculo een vestigingsoverschot kennen en meer in trek zijn bij starters en jonge gezinnen dan andere kernen. Doetinchem is aantrekkelijk voor starters uit de omliggende gemeenten. Zij vinden in Doetinchem betaalbare woonruimte (huur, appartementen) in segmenten die de Doetinchemmers zelf weinig aantrekkelijk vinden. Die opteren weer voor ruimere woningen in de omringende kernen, met name Wehl en Zelhem: plaatsen met een relatief goede bereikbaarheid. Naast Doetinchem is er ook een relatief aanzienlijke huishoudengroei in Aalten en Oost Gelre. In Aalten wordt een verwacht vertrekoverschot grotendeels gecompenseerd door een relatief hoge natuurlijke groei. In Oost Gelre draagt een vestigingsoverschot voor vooral Lichtenvoorde bij aan de huishoudengroei. Verder wordt er in Doetinchem een netto instroom van oudere huishoudens uit de Achterhoek verwacht. In Wehl

¹⁰ Deze conclusies zijn met name gebaseerd op het onderzoek onder verhuisgeneigde inwoners, dat in het kader van het AWLO heeft plaatsgevonden.

is ook sprake van een vestigingsoverschot door met name instroom van 55+ (uit onder andere Doetinchem). Winterswijk, tenslotte, scoort positief bij starters.

De verwachte vraag naar (bepaalde typen) woningen verschilt sterk per kern. Op basis van het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidonderzoek en de Kernenfoto's is een inschatting gemaakt van mogelijke vraag of vraaguitval naar/in bepaalde segmenten.

- Het AWLO heeft op basis van een vergelijking van de woonbehoefte en de bestaande voorraad een tekort gesignaleerd aan vrijstaande woningen. Bij twee onder een kap woningen is het beeld gemengd. Uitgaande van de woonwensen van doorstromers is hier weinig behoefte aan. Behoeft is er wel bij starters en huishoudens van buiten de Achterhoek.
- Het AWLO concludeert dat rijwoningen impopulair raken.
- We verwachten echter dat deze beelden vooral zijn ingegeven door wensdenken. Veel woningzoekenden willen natuurlijk een vrijstaande woning, maar dan wel tegen een (onrealistisch) lage prijs. De huidige cijfers laten nog geen overschot aan rijwoningen zien. De verwachting is dat met name kleine rijwoningen met één slaapkamer zich snel uit de markt zullen prijzen.
- Uit de Kernenfoto's blijkt dat bijna in alle kernen een uitblijvende vraag naar appartementen (zowel koop als huur) wordt geconstateerd. Het aandeel appartementen in de kernen is gemiddeld 13 procent, waarbij Winterswijk en Doetinchem een wat hoger percentage hebben (zo'n 17 procent) en Steenderen en Borculo een lager percentage (zo'n 10 procent). Een overschot aan appartementen komt expliciet terug in de kernenfoto's van Borculo, Hengelo, Vorden, Neede.
- Uit de kernenfoto's blijkt dat in meerdere hoofdkernen op termijn vraaguitval wordt verwacht in de goedkope rijwoningen en kleine, oudere huurwoningen.
- De huidige voorraad sociale huurwoningen is kwantitatief voldoende om in de toekomstige vraag/behoefte te voorzien, maar als deze voorraad per saldo substantieel kleiner wordt ontstaan tekorten.

In het project kernenfoto's is de huidige woningvoorraad tegen het licht gehouden en is geconcludeerd dat er meer tijd nodig is, voordat we toe zijn aan het maken van concrete keuzes. We weten, dat er genoeg woningen aanwezig zijn die geschikt zijn (te maken) voor bewoning door ouderen. We weten, dat er nog flink wat woningen zijn, die slecht zijn geïsoleerd. Kortom: het toekomstbestendig maken van de huidige woningen toekomstbestendig is nog een flinke opgave. Daarnaast heeft het project kernenfoto's in beeld gebracht wat er in de 21 hoofdkernen nodig is om blijvend te zorgen voor een aantrekkelijk woon- en leefmilieu en gezonde leefomgeving.

De problematiek aan de onderkant van de koopsector ontwikkelt zich de komende jaren van klein naar groot. Het nalaten van interventies kan op langere termijn resulteren in een toename van de omvang van de problematiek, leegstand, onverkoopbaarheid en aantasting van de leefbaarheid. Bij tijdige actie gaat het voornamelijk om preventie. Als deze wordt nagelaten zal uiteindelijk curatief ingrijpen geboden zijn en dat zal aanzienlijk meer investeringen vergen.

De meest succesvolle aanpakken in (andere) krimpgebieden beginnen met een technische opname van de woning en een rapportage hierover aan de eigenaar. Dit kan aanleiding zijn om, zowel individueel als collectief, in actie te komen. Om de huidige woningen toekomstbestendig te maken is een mix nodig van renovatie, onderhoud, sloop en nieuwbouw. Deze mix verschilt lokaal en in veel gevallen zelfs per woning. Dit vraagt om maatwerk en daarmee een andere aanpak, dan we beschreven in de regionale woonvisie 2010-2020, die vooral was gebaseerd op een collectieve aanpak en op maakbaarheid. De focus lag met name op de aantallen nieuw te bouwen woningen.

De bestaande woningvoorraad, nu en straks

De huidige situatie

In totaal zijn er ongeveer 112.000 woningen in de zeven deelnemende gemeenten in de Achterhoek, waarvan bijna 20.000 (18 %) gebouwd voor 1945. Een groot deel van de oude woningen (tot 1945) is een vrijstaande woning dan wel een twee onder een kapwoning. Ongeveer 44% van de woningvoorraad in de regio Achterhoek dateert van voor 1970. Dit is vergelijkbaar met het Gelderse gemiddelde (43%). Woningen van voor 1970 vragen relatief veel aandacht in energetisch opzicht (duurzaamheid) en wat betreft levensloopbestendigheid en geschiktheid voor ouderen (langer zelfstandig wonen). Bijna een kwart van de woningen (23%) is na 1990 toegevoegd.

Het overgrote deel (85%) van de woningvoorraad in de regio bestaat uit eengezinswoningen, de overige woningen zijn meergezinswoningen (appartementen). Over het algemeen vinden mensen het prettig wonen in de Achterhoek. Dit blijkt ook uit het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheidonderzoek (AWLO, 2013), waarin zowel de kwaliteit van de eigen woning als de woonomgeving gemiddeld een 7,6 scoort. In de factsheets van de 21 kernen is aangegeven welke score de kwaliteit van de woning per kern heeft gekregen, wat het dominante woningtype is, wat de gemiddelde WOZ-waarde (2013) is en hoeveel woningen er op een peildatum te koop staan (incl. nieuwbouw en bouw kavels).

De rijwoning is het meest dominante type woning in de meeste kernen en het meest voorkomt in Winterswijk. Alleen Steenderen en Wehl wijken af van dit beeld waar respectievelijk twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen het meest dominant zijn. In Steenderen is 23% van de totale woningvoorraad rijwoning en in Wehl is dat 29%. Ruurlo heeft zowel 30% rijwoningen als 30% twee-onder-een-kapwoningen. In Doetinchem is het aandeel rijwoningen (45%) en appartementen (22%) groter dan in de omliggende gemeenten. Bijna een derde van alle rijwoningen in de regio staat in Doetinchem, gevolgd door Berkelland en Oude IJsselstreek (beiden 17% van alle rijwoningen in de regio). Daarnaast staat 38% van het totaal aantal appartementen in de Achterhoek in de gemeente Doetinchem; andere gemeenten volgen op grote afstand (Regionale Woningmarktmonitor, 2014). Bronckhorst is de gemeente met het grootste aandeel vrijstaande en twee onder een kapwoningen.

Bijna de helft van de woningen (46%) in de Achterhoek zijn goedkope woningen (< €170.000) en 9% bestaat uit duurdere woningen (> €250.000). Het aandeel goedkope woningen ligt boven het Gelders gemiddelde (40%). Het grootste aandeel goedkope koopwoningen (< 170.000) staat in Winterswijk (60%). Bronckhorst heeft slechts 28% goedkope woningen en heeft de meeste dure woningen.

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, die we willen behouden en versterken. Er is echter ook een keerzijde: de tevredenheid en de toenemende vergrijzing resulteren in een toenemende stagnatie vanwege honkvastheid van ouderen. Het aantal verhuizingen zal daardoor verder afnemen, hetgeen nadelig is voor mensen die willen of moeten verhuizen in het algemeen en de toetreders op de woningmarkt in het bijzonder. De stagnerende doorstroming is echter een probleem van tijdelijke aard. Op de lange termijn gaan de babyboomers de woningmarkt weer verlaten ofwel door

overlijden ofwel doordat ze toch intramuraal moeten gaan wonen. Hierdoor zal het aanbod van eengezinskoopwoningen flink toenemen. Nú de voorraad hiermee uitbreiden kan betekenen dat we uiteindelijk bouwen voor de toekomstige leegstand.

Sociale problematiek leidt tot op heden sporadisch tot problemen, maar neemt toe mede door gevolgen landelijk beleid. Steeds vaker komen mensen, die eerst binnen de muren van een instelling zouden zitten, door dit beleid gewoon in het dorp of in de wijk wonen. Hiervoor is extra aandacht nodig.

Hoewel er per segment en locatie verschillen zijn, kunnen we vaststellen, dat er begin 2015 sprake is van een ontspannen (koop)woningmarkt. Dit zorgt voor ruime keuzemogelijkheden voor woningzoekenden. De woonconsument komt echter nauwelijks in beweging vanwege onzekerheid (consumentenvertrouwen) en financierbaarheid. Daarnaast willen ouderen in hun woning blijven wonen, ook bij toenemende mobiliteitsbeperkingen. De grootste opgave lijkt dan ook een aanpassingsopgave van de woningen van (en door) de ouderen zelf. Zonder de extra inzet op woningaanpassingen loopt het aantal 75+ huishoudens in een woning die niet specifiek geschikt is flink op. De huidige generatie ouderen is weinig bereid te investeren in grote woningaanpassingen die niet direct noodzakelijk zijn of niet direct waardeverhogend werken. Niets doen leidt uiteindelijk wel tot waardedaling, dus tenminste inzetten op waardebehoud en (toekomstige) verkoopbaarheid is het credo.

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 zeer beperkt mogelijk. Verduurzamen is nu een regionaal speerpunt, waarbij gemeenten en corporaties een rol spelen. Ten aanzien van het opplussen wordt ingezet op bewustwording van ouderen, die hun eigen verantwoordelijkheid dienen te nemen. Een analyse laat zien, dat er voldoende potentieel geschikte woningen in de regio zijn voor bewoning door ouderen.

Instrumentarium per opgave

De vraag is welk instrumentarium en welke aanpak past bij welke opgave? Uitgangspunt is dat per kern gekeken moet worden wat de problematiek precies is en wat daar de beste aanpak is. De Kernenfoto's laten zien dat de thematiek vaak hetzelfde is, maar dat de uitwerking neerkomt op lokaal maatwerk. Op een aantal terreinen kan een regionaal kader en/of een regionale aanpak wenselijk of noodzakelijk zijn. In deze bijlage worden instrumenten opgesomd die mogelijk kunnen worden ingezet, soms lokaal en soms regionaal. Het betreft een eerste inventarisatie om te komen tot een zogenaamde 'instrumentenkoffer'. Dit vraagt om een nadere uitwerking in de komende periode. Niet alle instrumenten zullen dus overal ingezet worden.

A. Toekomstbestendig maken van de woningvoorraad

- **Particulieren inspireren en verleiden (acupunctuur)**

Bij de aanpassing van de bestaande voorraad komt het zwaartepunt meer en meer bij de particuliere eigenaren te liggen. Er moeten maatregelen getroffen worden om particulieren te verleiden mee te doen aan bijvoorbeeld sloop en/of verduurzamingsmaatregelen. Het is belangrijk goed te inventariseren welke delen van wijken kansrijk zijn om te investeren in het toekomstbestendig maken en daar particulieren actief te gaan benaderen (bijv. keukentafelgesprekken). Voorwaarde is dat het financieel (en fiscaal) aantrekkelijk moet zijn voor particulieren om te investeren. Op dit moment bestaan er al diverse subsidieregelingen voor duurzaamheid, voor starters en voor het levensloopbestendig maken van woningen. Er is binnen de regio geen sprake van eenduidigheid op dit gebied. Het is wenselijk om een eenduidige aanpak te ontwikkelen. Voorbeelden van elders:

- Antwerpen: De gemeente heeft een bedrijf opgericht, dat slechte panden opkoopt, die met behulp van lokale architecten en aannemers opgeknapt worden en weer teruggezet worden in de markt. Dit heeft een katalyserende werking voor de hele straat.
- Lochem: een pand opknappen met andere ondernemers met een klein beetje gevelsubsidie van de overheid of particulieren die zich verenigen in een collectief/coöperatie, zodat tijd en investering gedeeld kan worden. Gemeenten en corporaties kunnen hierbij faciliteren.
- Denemarken: bewoners werken samen met de gemeente om kleine collectieve initiatieven van de grond te krijgen. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om het beheer van een pand, het slopen van een gebouw of het herbestemmen van een locatie.

- **Stok achter de deur**

In diverse krimpregio's wordt een beleid gehanteerd van "zoet" en "zuur". Enerzijds gericht op het inspireren en verleiden, zoals hierover is bedoeld, en anderzijds met de stok van handhaving achter de hand. In het project "Krot of kans" heeft Zeeuws-Vlaanderen ervaring opgedaan met een aanpak, waarbij per gemeente 10 locaties worden aangepakt met dit beleid. Zodra er één locatie van de lijst verdwijnt, kan er weer een nieuwe locatie worden toegevoegd.

- **Gezamenlijk regie nemen**

Corporaties en gemeenten kunnen het goede voorbeeld geven. Zij kunnen overgaan tot het opkopen van woningen, deze opknappen en (tijdelijk) verhuren of uiteindelijk over gaan tot sloop. Ook kunnen (op termijn) mogelijk particuliere woningen met een slechte kwaliteit worden gesloopt door een corporatie, nadat de betreffende bewoners zijn verhuisd naar een te koop staande corporatiewoning. Zo kan er mee worden gestuurd wat er in welke wijk gedaan wordt aan investeringen om zo uiteindelijk de totale leefbaarheid op peil te kunnen houden.

B. Sloop woningen met slechte kwaliteit

- **Nieuw blijven bouwen**

Op termijn (vanaf het moment dat de huishoudensdaling inzet) zal sloop van woningen meer dan ooit noodzakelijk worden. Maar ook in de periode 2015-2025 is er in sommige kernen een sloopopgave (maatwerk). Zonder te slopen krijgen we te maken met steeds ouder bezit in bepaalde wijken. Nieuwe woningen leveren daarmee een belangrijke bijdrage bij het in stand houden van de woonkwaliteit in de regio.

Het voordeel van eerder beginnen met slopen is onder andere dat we nieuwe wijken kunnen afbouwen. Het draagt tevens bij aan het realiseren van de energiedoelstellingen en aan het vergroten van de woningvoorraad die levensloopbestendig is. Ook kan op deze manier alvast gewend worden aan sloop. Sloop en nieuwbouw leveren daarnaast werkgelegenheid op en de middelen die uit nieuwbouw verkregen worden, kunnen gereserveerd worden voor een transformatiefonds.

Nieuwbouw zal altijd nodig blijven, maar dit gaat wel hand in hand met sloop op andere plekken.

- **1 nieuwbouw = 2 sloop principe**

Verder is het nodig om beleid te ontwikkelen om leegstand te voorkomen. In den lande (o.a. in Parkstad Limburg) zijn ervaringen opgedaan met een beleidsaanpak, waarbij 1 of meer woningen gesloopt dienen te worden voordat per saldo een extra (nieuwe) woning kan worden toegevoegd.

- **Opzetten van een transformatiefonds**

De gemeente Berkelland kent een Herstructureringsreserve. Ook de gemeenten Aalten en Bronckhorst hebben middelen beschikbaar voor het aanpakken van de krimpproblematiek. De Provincie Gelderland zou de gemeenten, die op deze wijze anticiperen op toekomstige uitgaven, tegemoet kunnen komen door middel van een cofinancieringsbijdrage.

- **Formuleren van criteria**

De gemeente Berkelland heeft thema's geformuleerd waar ze het geld uit deze reserve voor in willen zetten. Hierbij is uitgegaan van de thema's uit het Impulsplan Wonen van de Provincie Gelderland. De gemeenteraad is volledig aan zet als het gaat om de besluitvorming. Het streven is een pot van zeven miljoen euro te sparen. Elk jaar wordt de gemeenteraad opnieuw ingelicht over nieuwe ontwikkelingen en opgaven worden elk jaar op nieuw in beeld gebracht en aangescherpt. De huidige tijd (waarin de problematiek nog niet zo goed zichtbaar is) kan worden gezien als een tijd waarin je met verschillende methoden kunt experimenteren. Deze "oefentijd" kun je gebruiken om er achter te komen hoe om te gaan met de problematiek en waarvoor je een dergelijk transformatiefonds kunt gebruiken. Van belang is dat opgedane kennis hierover met elkaar gedeeld.

- **Stimuleren van functieverandering en sloop door eigenaren**

Net als bij de aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad moet er ook een stimuleringsbeleid ontwikkeld worden richting eigenaren van vastgoed. Via individuele gesprekken kan hier maatwerk worden geleverd.

- **Hergebruik van sloop materialen voor bijvoorbeeld infrastructurele werken**

Er wordt inmiddels gesproken over het benutten van sloopmateriaal voor het verharden van de nieuwe A18/N18. In samenspraak met sloopbedrijven moet hergebruik verder doorontwikkeld worden. Voor opdrachtgevers, zowel lokaal, provinciaal als op rijksniveau, betekent dit het opnemen van een clause in de bestekken voor aanbesteding.

- **Voorbeeldfunctie bij sloop**

Gemeenten, rijksoverheid en corporaties kunnen leegstaande panden in bezit hebben, waarvoor geen functie meer bestaat. Deze panden kunnen dan gesloopt worden, zodat de overmaat aan leegstaande panden beperkt wordt en het voor investeerders aantrekkelijker wordt om andere leegstaande panden weer wel een functie te geven.

C. Reduceren en verplaatsen van plancapaciteit

- **Minder woningen toevoegen** en opnieuw kijken naar de verdeling tussen gemeenten. Dit op basis van de verwachte behoefte/vraag per kern. Monitoring van trends, prognoses, leegstandpercentage en vestigingsvoorkeur zijn hiervoor belangrijke elementen. Voorkom concurrentie en kannibalisme door op tijd gezamenlijk te anticiperen.

- **Voorzienbaarheid creëren**

Start geen (grote) nieuwbouwprojecten waaraan nog niet is begonnen; er is nu nog een weg terug. Het is in veel gevallen nog mogelijk om op basis van voorzienbaarheid plannen om te buigen. Het klinkt soms aantrekkelijk om een bouwplan door te zetten, omdat de betreffende nieuwe woningen wel verkocht worden. Dit leidt in veel gevallen tot het bouwen voor een korte termijnvraag, terwijl er op de lange termijn voor de leegstand gebouwd wordt. Het verplaatsten van de plancapaciteit kan nieuwe kansen opleveren. Plancapaciteit die je niet meer in de grote nieuwbouw projecten gaat gebruiken kun je inzetten voor leegstand (evt. maatschappelijk/zakelijk) midden in de kern (op de bestaande lege plekken).

- **Regelruimte creëren**

In de komende jaren zullen er specifieke (woon)wensen ontstaan of komen specifieke kansen in beeld om bv. een monumentaal leegstand gebouw een woonfunctie te geven, zodat het pand behouden kan blijven. Voor dergelijke bijzondere situaties wordt een regionaal afwegingskader geformuleerd. De uiteindelijke keuzes vinden op lokaal niveau plaats.

- **Verwijderingsbijdrage vragen bij nieuwbouw**

Actief stimuleren dat eerst gekeken wordt naar bestaande locaties, voordat er weer nieuwe gebouwen worden ontwikkeld. Het nieuw invullen van een bestaand gebouw moet aantrekkelijker worden. Dat kan bijvoorbeeld door een bijdrage te vragen voor het nieuw bouwen van een woning of een ander gebouw. Het geldbedrag kan ingezet worden voor het omvormen van bestaand vastgoed. Om concurrentie te voorkomen, moet een dergelijke aanpak in heel de regio gehanteerd worden.

D. Verkleining kernwinkelgebieden

- **Actief intrekkingbeleid omgevingsvergunningen en weghalen woon- en winkelbestemmingen**

Als vervolg op het creëren van voorzienbaarheid moet er een actief intrekkingbeleid gehanteerd worden. Bij een juiste procesgang kan dit zonder planschadegevolgen gerealiseerd worden.

- **Bestemming herdefiniëren**

Bij het herbestemmen van vastgoed en het verkleinen van een kernwinkelgebied lopen we aan tegen de manier waarop de bestemming is vastgelegd in het bestemmingsplan. Nagaan hoe we meer flexibiliteit kunnen krijgen bij het herdefiniëren van de bestemmingen.

- **Binnenstedelijke herverkaveling**

Binnenstedelijke herverkaveling kan een oplossing bieden bij het verkleinen van een kernwinkelgebied. Er is momenteel op landelijk niveau regelgeving in ontwikkeling. Om ervaring op te doen met dit instrument is het zinvol om op een of meer plekken een pilot te starten.

- **Woningen boven winkels doortrekken naar beneden**

Deze aanpak kan zeker in aanloopstraten een prima functie vervullen. Op deze wijze is er geen sprake van het toevoegen van een extra woning en wordt verpaupering in het straatbeeld voorkomen. Daarnaast hebben eengezinswoningen meer toekomstwaarde dan bovenwoningen.

- **Leegstandsverordening**

Een leegstandsverordening is een juridisch instrument dat bedoeld is om met de eigenaar van een pand dat langdurig leegstaat in gesprek te komen om alle gebruiks- en herbestemmingsmogelijkheden van het pand te onderzoeken op haar mogelijkheden. Doel is de leegstand te bestrijden door het pand weer in gebruik te nemen. De eigenaar heeft hierbij een meldingsplicht en kan verplicht worden tot het doen van investeringen.

E. Wonen en Zorg

- **Blijven monitoren op de ontwikkelingen rondom wonen en zorg**

Dit kan het beste door aan te sluiten bij de jaarlijkse woningmonitor, die door de gemeenten, woningcorporaties en provincie wordt opgesteld. Hierbij de zorginstellingen betrekken.

- **Gezamenlijke regionale langetermijnvisie opstellen**

In samenspraak met gemeenten, provincie, corporaties en zorginstellingen opstellen van een integrale langetermijnvisie op wonen en zorg.

F. Financiële arrangementen

De transitieopgave in de komende decennia is groot en vergt enorme investeringen. In deze paragraaf beschrijven we een aantal financiële arrangementen ¹¹, die ingezet kunnen worden in de Achterhoek. Belangrijke uitgangspunten bij de aanpak zijn in elk geval

- ✓ Creëer een helder raamwerk, waarbinnen de transitieopgave zich afspeelt en zet vervolgens kleine stappen (acupunctuur), want anders is het niet behapbaar en te kostbaar;
- ✓ Financiering van de opgave verbetert als tegenover de kosten ook opbrengsten staan, die alle kasstromen in een gebied meenemen (integraal denken en handelen);
- ✓ De opgave is dermate groot en complex en een domein met veel versnipperd eigendom en belangen, dat één partij dit niet alleen kan dragen. Dat betekent dat er sprake zal moeten zijn van gezamenlijke oplossingen waarin meerdere partijen deelnemen;
- ✓ Omdat te particuliere deel van de opgave taai is, vraagt dit extra aandacht in de arrangementen.

- **Tijdelijke bestemming**

Door leegkomende panden tijdelijk te bestemmen kan uit de tijdelijke exploitatie een opbrengst worden verkregen, vooruitlopend op een definitieve (her)ontwikkeling. Een tijdelijke bestemming kan tevens verder verval van een pand tegengaan, wat zorgt voor waardebehoud van omliggende panden. Tijdelijk ander gebruik zorgt ook voor reuring en helpt (soms) ook bij het op de kaart zetten van een locatie. Een voorbeeld hiervan is de Deurvorststraat in Ulft.

¹¹ In de krimpregio Parkstad Limburg heeft de Stec-groep in 2013 een inventarisering gemaakt van financiële arrangementen.

- **Herverkaveling bij versnipperd eigendom**

Als er sprake is van versnipperd eigendom met een grote diversiteit van eigenaren van herverkaveling leiden tot substantiële kostenvoordelen. Het gaat bij herverkaveling niet om verwerving, maar om uitruil van eigendom om een grote ontwikkeling mogelijk te maken. Deze aanpak kan als vrijwillig door gebiedspartijen te kiezen instrument aantrekkelijk zijn bij bijvoorbeeld de verkleining van kernwinkelgebieden.

- **Verhandelbare ontwikkelingsrechten**

Verhandelbare ontwikkelingsrechten geven de mogelijkheid tot kostenverevening van investeringen in bijvoorbeeld de sloop van woningen, door zowel het nieuwe programma als de sloop van het vastgoed een commerciële waarde te geven. Zeker bij de optie, dat zonder sloop geen nieuw recht op ontwikkeling mogelijk is. De ontwikkelrechten en plichten kunnen onderling worden verhandeld. Zo kan een ontwikkelaar de verplichting van een investering overnemen van een andere investeerder en mag deze in ruil daarvoor meer programma realiseren.

- **Lokaal investeren van publieke gelden**

Bij herontwikkelingsprojecten, die zonder overheidsingrijpen niet kansrijk worden geacht, kunnen publieke gelden (zoals OZB) lokaal worden geïnvesteerd. De investering zorgt voor een verhoogde aantrekkelijkheid, wat leidt tot meer private ontwikkeling.

- **Shared ownership**

Regeling waarbij particuliere eigenaren van sloopwoningen een incentive krijgen om mee te werken aan sloop door hen de mogelijkheid te bieden mede-eigenaar te worden van een gelijkwaardige woning voor het deel dat ze daadwerkelijk aan kapitaal inbrengen, bijvoorbeeld 10 of 20%. Zo'n regeling kan worden toegepast in een gebied waarbij de opbrengst van een eigendomswoning zo laag is dat aanschaf van een andere eigendomswoning niet mogelijk is en de persoon in kwestie geen aanvullende financiering van de bank kan krijgen.

- **Revolverende regelingen**

Via revolverende regelingen kunnen private partijen worden gestimuleerd om op een zakelijke manier een bijdrage te leveren aan een nieuw marktevenwicht. Om in aanmerking te komen voor zo'n financiering moeten ondernemers een businesscase indienen die overtuigend is, goed inzicht geeft in de cash flow van het project en waar dispositie en nieuwbouw of herstructurering gekoppeld zijn. Alleen als er sprake is van een combinatie van sloop enerzijds en nieuwbouw of herstructurering anderzijds, kan een partij aanspraak maken op de regeling.

- **Onderzoeken welke vormen van (co-)financiering ingezet kunnen worden**

Hierbij kan gedacht worden aan mogelijkheden bij SVn, arrangementen met banken, financiering van projecten via het programma Ruimtelijke Adaptatie, bijdragen vanuit de provincie en het rijk (bv. BRIM-subsidies voor instandhouding van monumentale panden, zoals kerken) etc.

- **Aanpakken fiscale aspecten**

In samenspraak met hogere overheden moet nagegaan worden hoe fiscale belemmeringen weggenomen kunnen worden om tot een optimale aanpak van leegstaand vastgoed te komen. Het gaat hierbij onder meer over BTW, overdrachtsbelasting en reserveringen/subsidiëring voor sloop.