



Uitvoeringsplan 2018-2021

UITVOERINGSPLAN VOOR REGIONALE WOONAGENDA 2.0

Rapport 18 januari 2018



UITVOERINGSPLAN VOOR REGIONALE WOONAGENDA 2.0

UITVOERINGSPLAN 2018-2021

INHOUD

inhoud	2
1. inleiding	3
1.1. Trends in het wonen	3
1.2. Regionale woonagenda 2.0	3
1.3. Samenwerking met partners	4
1.4. 7 thema's in 2018-2021: omschrijving en adoptie-gemeente	4
2. Thema's uitgewerkt	6
3. Taken, rollen en organisatie	11
3.1. Organisatieschema	11
3.2. Rollen en taken	11
4. Planning en begroting	13
4.1. Planning	13
4.2. Begroting	13
BIJLAGE 1 Tekst vastgestelde uitgangspunten (Regiobestuur / colleges)	14
BIJLAGE 2 KWANTITATIEVE VERDELING WONINGBOUW 2017-2027	15
BIJLAGE 3 UITWERKING VAN EXTRA TE MONITOREN ONDERWERPEN	16

1. INLEIDING

1.1. TRENDS IN HET WONEN

Ook in Regio Foodvalley trekt de woningmarkt stevig aan. De verkoopprijzen stijgen weer en het aantal transacties neemt (overigens al sinds 2013) ieder jaar toe. Opvallend is de sterke toename van het vestigingsoverschot in de regio. Ook voor de toekomst laten de prognoses huishoudensgroei zien. Krimp lijkt tot 2040 in de regio niet aan de orde te zijn. Een grote opgave zal dus zijn het vinden van kwalitatief goede nieuwe bouwlocaties, zowel binnen de bebouwde kom als ook op uitleglocaties.

Een enorme opgave wacht in de bestaande woningvoorraad. Uiteraard als het gaat om de energietransitie. Het gaat om grote investeringen die niet goed zijn terug te verdienen. Hoe stimuleren we particuliere woningbezitters en hoe kunnen woningcorporaties op tijd het benodigde kapitaal vrij spelen? Maar wij denken ook aan de vraag in hoeverre bestaande woningvoorraad straks nog aansluit op de woningvraag. De vraag verandert snel en ook in Regio Foodvalley staat de kwaliteit van het wonen in wijken en buurten onder druk.

Verder zullen vergrijzing en individualisering van het wonen ook in onze regio doorzetten. Dat betekent meer kleine huishoudens, al dan niet met een stevige zorgbehoefte. In hoeverre spelen we daar op in met ons nieuwbouwaanbod, in hoeverre is transformatie nodig en creëren we zorgarrangementen?

Regio Foodvalley ziet de opgaven als uitdagingen en de acht gemeenten pakken deze graag gezamenlijk met de provincies Gelderland en Utrecht alsook met woningcorporaties en marktpartijen op. De woningmarkt gaat over gemeente- en provincie grenzen heen. De regio heeft een stevige economische ambitie die een goed vestigingsklimaat vereist, waar het wonen een belangrijk onderdeel van uitmaakt. Bovendien kunnen wij van elkaar leren.

1.2. REGIONALE WOONAGENDA 2.0

De doelstelling van de regionale woonagenda uit 2014 blijft luidt:

Het vergroten van de aantrekkelijkheid, wervingskracht en betaalbaarheid van het wonen in de Foodvalley regio, uitgewerkt in het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad (energiezuinigheid/duurzaamheid, levensloopbestendigheid, leefbaarheid) en voorzien in de (nieuwe) woningbehoefte van starters, ouderen, studenten, kenniswerkers en doorstromers.

In de zomer van 2017 heeft Regio Foodvalley de positionpaper “Werken aan Extra woonkwaliteit in Regio Foodvalley” laten opstellen. Het schrijven van de paper past in de programmaliijn ‘Kwaliteit van wonen’ in de in 2014 vastgestelde regionale woonagenda. De paper is gebruikt als inspiratiebron om met elkaar na te denken over de thema’s die de kwaliteit van het wonen in onze regio in de komende jaren zullen bepalen. Centraal staat in de paper dat om de hiervoor genoemde uitdagingen van het wonen in de regio goed aan te gaan, niet alleen gewerkt moet worden aan het faciliteren van de groei (kwantiteit), maar vooral aandacht besteed dient te worden aan de kwalitatieve kant van vraag en aanbod. Daarbij is de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad van vitaal belang.

Mede op basis hiervan heeft op 3 november 2017 het regiobestuur ingestemd met vijf uitgangspunten voor woningbouw en woonbeleid in de regio (zie bijlagen voor de tekst van de uitgangspunten en kwantitatieve verdeling). Kwantitatief hebben de uitgangspunten betrekking op de verdeling van woningbouw in de regio en de jaarlijkse bespreking van de woningbouwproductie.

Kwalitatief zijn 7 thema's benoemd die uitwerking behoeven en op basis waarvan de regio ook afspraken wil maken. Die uitwerking en afspraken vormen de kern van wat wij willen noemen de regionale woonagenda 2.0. De planhorizon van de nieuwe woonagenda is 2021. De doelstelling uit 2014 blijft gehandhaafd. Met de regionale woonagenda 2.0 willen we deze met nieuwe ideeën en afspraken verwezenlijken!

1.3. SAMENWERKING MET PARTNERS

Samenwerking met de partners ('stakeholders') is essentieel om de regionale woonagenda 2.0 te kunnen uitvoeren. Woonbeleid maken en uitvoeren doe je niet alleen, dat is ook in de achterliggende jaren van regionale samenwerking gebleken. Kennisuitwisseling, afstemming van beleid, het maken en gezamenlijk uitvoeren van afspraken vormen de kern van regionale samenwerking en dus het werk van gemeenten, provincies, woningcorporaties, bouwers, projectontwikkelaars, makelaars en andere partijen. Ieder vanuit zijn eigen rol en expertise.

Dit plan van aanpak is opgesteld in samenwerking met de provincies Gelderland, Utrecht en *Stichting Vastgoedmonitor Regio Foodvalley* (hierna Stichting Vastgoedmonitor). Tevens is en wordt het thema monitoring 1-op-1 voorbereid met de Stichting Vastgoedmonitor waarin zowel marktpartijen als woningcorporaties vertegenwoordigd zijn. Voor wat betreft de drie partijen zijn de volgende zaken relevant.

De provincie Gelderland heeft onlangs het document 'Ruimte voor goed wonen' vastgesteld. Dit document vormt een belangrijke bouwsteen voor de herijking van de provinciale omgevingsvisie. De thema's in de regionale woonagenda komen in belangrijke mate overeen met de accenten die in 'Ruimte voor goed wonen' worden gelegd. De provincie Utrecht is in 2017 samen met onder andere Regio Foodvalley het traject Co-Design gestart. In februari 2018 wil de provincie de definitieve actieagenda formuleren. De uitkomsten van de werksessies in de 2^e helft van 2017 waar ook Regio Foodvalley nauw bij is betrokken, geven het vertrouwen dat de actieagenda zal sporen met een aantal thema's uit de regionale woonagenda, namelijk voldoende aanbod aan sociale en middenhuur, vergroting van de doorstroming en nadruk op inbreiding en transformatie.

In haar nieuwe beleidsdocument spreekt de Stichting Vastgoedmonitor uit dat zij de samenwerking tussen private en publieke partijen wil blijven bevorderen en de handschoen oppakt om het monitoren van de regionale woningmarkt te verbreden en verdiepen. De stichting tekent daarbij aan dat daarvoor wel een hogere regionale sponsoringsbijdrage vereist is. In dit Uitvoeringsdocument wordt daarin voorzien.

1.4. 7 THEMA'S IN 2018-2021: OMSCHRIJVING EN ADOPTIE-GEMEENTE

De regionale woonagenda 2.0 bestaat uit 7 thema's. In samenspraak heeft elke gemeente één of meerdere thema's 'geadopteerd'. De adoptie-gemeente is inhoudelijk verantwoordelijk voor de uitwerking van het thema. De andere regiogemeenten dragen bij. Bij een aantal thema's zijn meerdere adoptie-gemeenten genoemd (o.b.v. expertise en ambtelijke capaciteit). In dat geval zijn de genoemde gemeenten gezamenlijk verantwoordelijk.

Voordat we als gemeenten met onze partners dit nieuwe traject ingaan, is het belangrijk ons te realiseren dat de woonagenda wederzijdse verplichtingen met zich meebrengt. Uiteraard de verplichting om als gemeenten en andere partijen de gevraagde (ambtelijke) capaciteit te leveren en expertise danwel gegevens in te brengen. Maar ook de bereidheid dat partijen, de gemeenten voorop, daadwerkelijk bereid zijn om afspraken te maken en die uit te voeren, ook als dat een bijstelling betekent van het tot dusver gevoerde beleid. De winst daarvan is dat de gezamenlijke inzet meerwaarde oplevert. Dat betekent ook dat tevoren goed moeten worden nagedacht welke afspraken ook echt meerwaarde op kunnen leveren.

De provincies Gelderland en Utrecht stellen gezamenlijk middelen beschikbaar om een procesregisseur aan te trekken. De procesregisseur (met bijbehorende ondersteuning) heeft als doel om het proces aan te jagen, partijen te verbinden en waar nodig 'handjes' te leveren.

Het Uitvoeringsplan heeft een looptijd van 4 jaar. Bij gewijzigde omstandigheden en inzichten is tussentijdse bijstelling mogelijk. Zodra wijzigingen inhoudelijke consequenties hebben voor op te leveren producten, zal bijstelling via nieuwe besluitvorming plaatsvinden.

Thema		Omschrijving	Adoptie-gemeente(n)
1.	Flexibiliteit en differentiatie in woningbouw	Vergroten flexibiliteit en differentiëren van de kwaliteit van de uitleglocaties in FoodValley. D.m.v. intervisie van regiogemeenten en eventueel marktpartijen ('gluren bij de burens').	Gemeente Barneveld
2.	Middenhuur	Stimuleren van meer middenhuur in Regio Foodvalley in nieuwbouw en bestaande voorraad	Gemeente Wageningen
3.	Duurzaamheid	Stimuleren van eenduidig regionaal beleid voor energieneutraliteit/gasloos bouwen voor nieuwbouw én bestaande voorraad.	Gemeente Barneveld Gemeente Veenendaal Gemeente Renswoude
4.	Bestaande woningvoorraad: wonen welzijn en zorg/kwetsbare en bijzondere doelgroepen.	Inzicht in vormen van gewenste samenwerking voor wonen, welzijn, zorg incl. kwetsbare en bijzondere doegroepen als arbeidsmigranten, AMV'ers, studenten.	Gemeente Veenendaal Gemeente Rhenen Gemeente Scherpenzeel
5.	Transformatie en herontwikkeling	Ontwikkelen van regionale afspraken/tools voor transformaties en binnenstedelijke (her-) ontwikkelingen.	Gemeente Ede
6.	Leefbaarheid / na-oorlogse wijken	Ontwikkelen van regionale afspraken/tools voor versterking van leefbaarheid in jaren '50-'70 wijken.	Gemeente Nijkerk
7.	Monitoring	Regelmatig actualiseren van gerealiseerde woningen, afzet en verhuur, doorstroming en planvoorraad	Alle partijen in Regio Foodvalley

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 (uitwerking van thema's) hoofdstuk 3 (taken en rollen) en hoofdstuk 4 (planning en begroting) wordt de aanpak om te komen tot uitwerking uitgelegd. In bijlage 1 vindt u de vastgestelde uitgangspunten, in bijlage 2 de afgesproken kwantitatieve verdeling, in bijlage 3 een uitwerking van monitoronderwerpen.

2. THEMA'S UITGEWERKT

1. Flexibiliteit en differentiatie in woningbouw	
Adoptie-gemeente(n)	Gemeente Barneveld (best.: A. de Kruijff / ambt.: Timo Wagteveld / Mimi Stevens)
Overige deelnemer(s)	Stichting Vastgoedmonitor (projectontwikkelaars, bouwers, grotere woningcorporaties), regiogemeenten, provincies.
Omschrijving	Vergroten flexibiliteit en differentiëren van de kwaliteit van de uitleglocaties in FoodValley.
Aanpak	<ol style="list-style-type: none"> Vaststellen wat we belangrijk vinden en inventarisatie van 'best practices' in andere regio's. Intervisie van regiogemeenten en marktpartijen ("gluren bij de burens") <ul style="list-style-type: none"> Op basis van enkele gekozen casussen Bottum up Inbreng van kennispartners (Platvorm 31, VNG, BZK e.a.). Inzichtelijk maken welke uitleglocaties er zijn, welke tijdsperiode, welke segmenten, aantallen, woonmilieus, etc. Zie Planmonitor. Deze informatie met elkaar delen, conclusies uit trekken (wat als we allemaal hetzelfde bouwen op hetzelfde moment), etc.. Expertmeeting: Hoe krijg je meer flexibiliteit in de regionale woningprogrammering? Zie instrumenten in position paper: verder doordenken. Aanbevelingen/afspraken aan bestuurders en ambtelijke diensten t.a.v. gedifferentieerde kwaliteit, adaptieve planning, regionale afstemming, inspelen op de markt etc.
Product	Document met aanbevelingen en voorgestelde afspraken.
Planning	2018-2019 / opstart 1 ^e helft 2018 / oplevering 1 ^e helft 2019
Budget	Bijeenkomst intervisie en expertmeeting: € 4.000 Overige kosten € 4.000

2. Middenhuur	
Adoptie-gemeente(n)	Gemeente Wageningen (best.: H. ter Maat / ambt.: Cindy van Soest)
Overige deelnemer(s)	Stichting Vastgoedmonitor (m.n. makelaars, projectontwikkelaars), regiogemeenten, beleggers, provincies. Aansluiting bij Co-design. Kennis beschikbaar bij gemeente Veenendaal, provincie Utrecht en regio Arnhem/Nijmegen.
Omschrijving	Stimuleren van meer middenhuur in FoodValley in nieuwbouw en bestaande voorraad
Aanpak	<ol style="list-style-type: none"> Onderzoek naar de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan (extra) middenhuur in de regio. Voor Wageningen/Foodvalley vindt een locatieanalyse plaats naar geschikte locaties voor realisatie van middenhuur.

	<p>3. Er wordt een plan van aanpak ontwikkeld dat gemeenten in Regio Foodvalley handvatten moet bieden om met middenhuur aan de slag te gaan. Daarin komen elementen terug als:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hoe maak je afspraken met ontwikkelaars/grondeigenaren en waar borg je deze? • welke kwalitatieve eisen worden gesteld aan deze woningen (metrages, voorzieningen etc.)? • hoe blijven de woningen bereikbaar (doorstroming), welke middelen kunnen daarvoor worden ingezet (bestemmingsplan, anterieure overeenkomsten, kettingbedingen, etc.)? • een lijst met potentiële beleggers voor de regio. <p>4. Voor minimaal 1 van de locaties uit de locatiestudie wordt een plan voor middenhuur ontwikkeld en gerealiseerd. Het plan is incl. haalbaarheidsstudie / financiële doorrekening</p> <p>5. Opzetten van digitaal platform van middeldure en dure huurwoningen voor woningzoekenden.</p>
Product	Locatieplan(nen) voor ontwikkeling middenhuur Digitaal platform middenhuur voor woningzoekenden
Planning	2018-2019 opstart 1 ^e helft 2018 Oplevering 1 en 2: 1 ^e helft 2019 Oplevering 3 en 4: 2 ^e helft 2019 Oplevering 5 : medio 2020
Budget	€ 8.000,- (inhuur planeconoom, externe kennis) Stelpost digitaal platform: € 10.000,-

3. Duurzaamheid	
Adoptie-gemeente(n)	Gemeente Barneveld (best.: A. de Kruijf / ambt.: n.t.b.) Gemeente Veenendaal (best.: M. Overduin / ambt.: Bob Dijkman / Fenna Aarts) Gemeente Renswoude (best.: J. van de Pol/ ambt.: Bart Rozemeijer)
Overige deelnemer(s)	Stichting Vastgoedmonitor (corporaties, projectontwikkelaars, bouwers), regiogemeenten, provincies
Omschrijving	Stimuleren van eenduidig regionaal beleid voor energieneutraliteit/gasloos bouwen voor nieuwbouw én bestaande voorraad.
Aanpak	<p>1. Inventarisatie van ambities en plannen in Regionale Energievisie (concept), Gelderse Akkoord, Utrechtse energievisie en gemeentelijke energievisies.</p> <p>2. Afspraken maken over gezamenlijke en geïntegreerde aanpak met programmalijn Duurzaamheid voor bestaande voorraad. Referentie Veenendaal energieneutraal 2035.</p> <p>3. Opstellen van plan van aanpak voor de regio als onderdeel van bv. uitvoeringsprogramma van regionale Energievisie.</p> <p>De aanpak duurzaamheid hangt samen met de thema's bestaande voorraad en binnenstedelijke ontwikkelingen.</p>
Product	Plan van aanpak in regionale Energievisie.

Planning	2018-2019 7 maart 2018 : Symposium van Stichting Vastgoedmonitor / in 2018 opstart en afstemming met programma Duurzaamheid Oplevering 1-3 : 2 ^e helft 2019
Budget	€ 8.000

4. Transformatie en herontwikkeling	
Adoptie-gemeente(n)	Gemeente Ede (best.: H. Huijstee / ambt.: Sunta Veerkamp / Dion Thielen)
Overige deelnemer(s)	Stichting Vastgoedmonitor (projectontwikkelaars, grotere corporaties), regiogemeenten, provincies.
Omschrijving	Ontwikkelen van regionale afspraken/tools voor transformaties en binnenstedelijke (her-) ontwikkelingen.
Aanpak	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inventarisatie van locaties in de regio die zijn of kunnen worden getransformeerd of herontwikkeld. O.b.v. beleid voor retail of aanvragen. Zie ook Planmonitor. Maken prioritering van locaties. Zoeken naar goede criteria. Bepalen van transformatiepotentieel. 2. Presentatie en bespreking van do's en don't-s in een aantal expertmeetings met gemeenten (beleid, financials, gebiedsontwikkelaars) en private partijen. 3. Inventarisatie van mogelijkheden SteenGoed Benutten / Co-Design en andere instrumenten (financieel/juridisch). Bv. SGB benutten voor bepalen transformatiepotentieel. 4. Maken van afspraken over transformatie/herontwikkeling van 1 of meer locaties in de regio. 5. Opstellen van digitale 'Transformatiekaart' van kansrijke locaties in de regio met link naar informatie over bestemmingsplan, kadastrale en vastgoedinformatie. <p>De aanpak van binnenstedelijke ontwikkelingen hangt samen met de thema's duurzaamheid en leefbaarheid/na-oorlogse wijken.</p>
Product	Presentatie van do's en don't-s en tools/instrumenten voor transformatie/herontwikkeling Locatieplan(nen) voor transformatie/herontwikkeling Digitaal overzicht van transformatiepotentieel in de regio.
Planning	In 2018 is Ede volop aan de slag met inventarisatie in eigen gemeente. Start : 1 ^e helft 2018 Oplevering van 1-4 : 1 ^e helft 2020 Oplevering van 5 : 2 ^e helft 2020.
Budget	€ 8.000 Transformatiekaart: optie te bekostigen via Steen Goed Benutten-regeling van provincie Gelderland

5. Wonen en zorg / kwetsbare en bijzondere doelgroepen	
Adoptie-gemeente(n)	Gemeente Veenendaal (best.: M. Overduin / ambt.: n.t.b.) Gemeente Rhenen (best.: S. Veldboer / ambt.: Karin Wortelboer) Gemeente Scherpenzeel (best.: T. van Dijk / ambt.: Karel Grimm)
Overige deelnemer(s)	Stichting Vastgoedmonitor (corporaties), regiogemeenten, provincies.
Omschrijving	Inzicht in vormen van gewenste samenwerking voor wonen, welzijn, zorg incl. kwetsbare en bijzondere doelgroepen als arbeidsmigranten, AMV'ers, studenten.
Aanpak	<ol style="list-style-type: none"> 1. Organiseren van expertmeeting voor uitwisseling van kennis en ervaring. 2. Analyse van mogelijkheden voor vergroting van bewustzijn onder ouderen van de eigen (toekomstige) woonsituatie (Woonbewust). Waar zit de groep ouderen/zorgvragers? 3. Verkennen waar verdergaande regionale samenwerking en afstemming noodzakelijk is. Hoe kan dat ingebed worden in huidige samenwerkingsstructuur? 4. Aanbevelingen/afspraken aan bestuurders en ambtelijke diensten t.a.v. delen van informatie over kwantitatieve en kwalitatieve opgaven, zorgdragen voor voldoende passende woningen (bestaand en nieuw), ontdekken van nieuwe woonvormen en huisvestingsoplossingen.
Product	Document met aanbevelingen en voorgestelde afspraken.
Planning	2018-2019 opstart : 2 ^e helft 2019 Oplevering : 2e helft 2020
Budget	€ 8.000

6. Leefbaarheid / na-oorlogse wijken	
Adoptie-gemeente(n)	Gemeente Nijkerk (best.: W. van Veelen / ambt.: Marieke Halfff)
Overige deelnemer(s)	Stichting Vastgoedmonitor (corporaties), regiogemeenten, provincies.
Omschrijving	Ontwikkelen van regionale afspraken/tools voor versterking van leefbaarheid in jaren '50-'70 wijken.
Aanpak	<ol style="list-style-type: none"> 1. Opstellen van ambitie- en visiedocument voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad voor Regio Foodvalley waarin: <ul style="list-style-type: none"> • Verkennen van de opgave in de regio van na-oorlogse wijken. • Een ambitie voor de bestaande woningvoorraad wordt vastgelegd voor zowel de particuliere als sociale woningvoorraad (wijken 1950-1980). • Een overzicht is opgenomen van de mogelijke instrumenten die kunnen worden ingezet. Bv. het model Mozaïk voor bestaande voorraad. • Een uitvoeringsplan is opgenomen waarin benadering (maatwerk of eenheid) en organisatie een onderdeel van zijn. 2. Er wordt in minimaal 1 wijk gestart met het verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Bv: Veenendaal: wijk Franse Gat. Lessons Learned in referentiegemeenten buiten de regio.

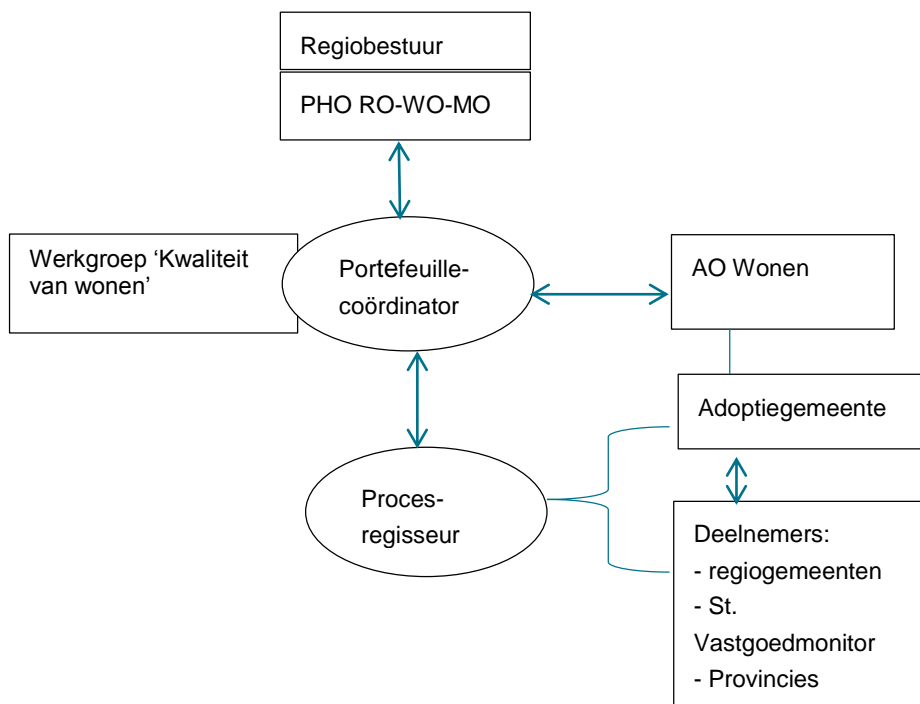
	De aanpak bestaande woningvoorraad hangt samen met de thema's duurzaamheid en binnenstedelijke ontwikkelingen.
Product	Ambitie- en visiedocument met uitvoeringsprogramma. Start leefbaarheidsaanpak in minimaal 1 wijk in de regio.
Planning	Opstart: 1 ^e helft 2020 / Oplevering 1: 1 ^e helft 2021 / start 2: 2 ^e helft 2021
Budget	€ 8.000,-

7. Monitoring	
Adoptie-gemeente(n)	Regio Foodvalley (portefeuillecoördinator)
Overige deelnemer(s)	Regiogemeenten, provincies, corporaties
Omschrijving	Regelmatig actualiseren van gerealiseerde woningen, afzet en verhuur, doorstroming en planvoorraad
Aanpak	<p>Frequente(re) monitoring van planvoorraad, afzet en verhuur, doorstroming en instroom in de regio.</p> <p>De volgende onderwerpen worden aanvullend en frequenter gemonitord:</p> <ol style="list-style-type: none"> Midden huur Migratie Afzet koopsector Wonen en zorg Sociale huur: <p>Verder is (kwalitatieve) informatie nodig over:</p> <ul style="list-style-type: none"> verduurzaming (energetisch) van bestaande voorraad (huur en koop) kwalitatieve trends in de vraag (makelaars / financiële instellingen etc.) woningvraag vanuit bedrijven die zich vestigen/gevestigd zijn.
Product	Digitaal platform van periodiek (1 of 2 keer per jaar) te actualiseren data, gecombineerd met analyse-tools en rapportage-functie. Platform biedt links naar onderzoeksdata van andere partijen (provincies, corporaties, marktpartijen).
Planning	<p>2018-2021</p> <p>2018 : digitaal platform</p> <p>2018-2019 : prioriteit bij midden huur, sociale huur en migratie.</p> <p>2020-2021: overige onderwerpen.</p>

Zie bijlage 3: Uitwerking van onderwerpen voor monitoring.

3. TAKEN, ROLLEN EN ORGANISATIE

3.1. ORGANISATIESCHEMA



3.2. ROLLEN EN TAKEN

Adoptiegemeenten:

De adoptiegemeente nemen het initiatief en dragen verantwoordelijkheid voor de inhoudelijke uitwerking van het thema. Inhoudelijk bepaalt zij de 'stip op de horizon': wat is de opgave, het ambitieniveau, wat zijn de stappen?

De adoptiegemeente maakt daarbij gebruik van de kennis die bij de andere gemeenten, Stichting Vastgoedmonitoring, andere (markt) partijen in haar netwerk en uiteraard binnen de eigen gemeente aanwezig is. De adoptiegemeente draagt ervoor zorg dat zij hiervoor voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar heeft.

De portefeuillehouder van de adoptiegemeente is bestuurlijk verantwoordelijk voor de uitwerking van het thema.

De deelnemende overige gemeenten stellen op verzoek hun expertise beschikbaar en geven advies over de inhoud van het thema. Ook zij zorgen voldoende capaciteit beschikbaar te hebben.

Gevraagde capaciteit per jaar (circa)

Adoptiegemeente	: 250 uur
Overige gemeenten	: 25 uur

Portefeuillecoördinator en werkgroep 'Kwaliteit van wonen'

De werkgroep 'Kwaliteit van wonen' begeleidt de uitwerking van de 7 thema's. De werkgroep is ambtelijk gezien richtinggevend op inhoud en proces in alle stadia van het traject. De werkgroep bestaat uit een ambtelijke vertegenwoordiging van een aantal gemeenten (op dit moment de gemeenten Wageningen en Ede), de accounthouders van de provincies Gelderland en Utrecht en een vertegenwoordiger van de corporaties (Woonstede of Patrimoniums). De portefeuillecoördinator fungeert als voorzitter van de werkgroep en treedt op als formeel opdrachtgever van de procesregisseur (zie hierna) en is aanspreekpunt voor portefeuillehouders en regiokantoor. De procesregisseur neemt (tenzij de werkgroep anders beslist) deel aan overleggen van de werkgroep. De werkgroep komt in principe één keer per maand bijeen en worden inhoudelijk voorbereid door de portefeuillecoördinator en procesregisseur.

Procesregisseur:

De procesregisseur is de aanjager en verbinder. In samenwerking met de adoptiegemeente lijnt hij het proces uit, adviseert hij over communicatiemomenten (intern/extern) en zorgt dat de overige gemeenten hun gevraagde bijdrage leveren (maakt bespreekbaar, lost knelpunten op, treedt indien nodig in overleg met management etc.). Daarnaast levert hijzelf of zijn ondersteuning een stevige inhoudelijke bijdrage aan de verschillende inhoudelijke thema's om uiteindelijk te komen tot uitvoering van de regionale woonagenda 2.0.

De procesregisseur adviseert de adoptiegemeenten en andere deelnemende gemeenten over de inhoud van het thema, met name vanuit externe referentie en de samenhang en is daarmee mede verantwoordelijk voor een coherente producten.

De procesregisseur draagt er zorg voor dat de gemeenten optimaal hun medewerking geven aan het 'vullen' van de planmonitor en beschikbaar stellen van overige benodigde data.

De procesregisseur maakt optimaal gebruik van eigen ondersteuning bij de meer uitvoerende werkzaamheden. De procesregisseur neemt desgevraagd deel aan de werkgroep 'Kwaliteit van wonen' en het Ambtelijk Overleg Wonen.

Aansturing/verantwoording

- Proces en planning: start februari 2018, in eerst instantie voor 1 jaar ca. 1 dag per week. Optie voor verlenging met 1 jaar.
- Per thema is er één ambtelijk aanspreekpunt en één bestuurlijk aanspreekpunt van de adoptiegemeente.
- Terugkoppeling van de voortgang vindt i.s.m. portefeuillecoördinator plaats in het ambtelijke en bestuurlijke regionale overleg.
- Begeleidingsteam is werkgroep Kwaliteit van wonen.

Provincies Gelderland en Utrecht

De beide provincies nemen ambtelijk deel aan de werkgroep Kwaliteit van wonen. De beide provincies zijn bestuurlijk en/of ambtelijk vertegenwoordigd in het regionaal bestuurlijk overleg. De portefeuillecoördinator en de ambtelijke accounthouders van de beide provincies hebben waar nodig informeel contact over de voortgang van de werkzaamheden. De beide provincies stellen financiële middelen beschikbaar voor inhuur van procesregisseur. Vanuit het regiobudget Wonen wordt hier bedrag aan toegevoegd (zie hoofdstuk 3).

Stichting Vastgoedmonitor:

De St. Vastgoedmonitor fungeert als opdrachtnemer voor de doorontwikkeling van de Vastgoedmonitor. Gedelegeerd opdrachtgever is de portefeuillecoördinator. De St. Vastgoedmonitor huurt de benodigde onderzoekscapaciteit, in overleg met de opdrachtgever en werkgroep 'Kwaliteit van wonen'. Het onderzoeksteam laat zich voor het contact met de gemeenten ondersteunen door de procesregisseur.

4. PLANNING EN BEGROTING

4.1. PLANNING

Onderstaand overzicht geeft de doorloop in de tijd aan die met de opstart en uitwerking van de 7 thema's is gemoeid. Gezien de actualiteit en urgentie zoals die ook in de positionpaper wordt aangeduid, wordt voorgesteld te starten met de thema's 'Flexibiliteit en differentiatie in woningbouw' en 'Middenhuur'. Daarna volgen de andere thema's, te beginnen met het thema 'Duurzaamheid' waarvoor de Stichting Vastgoedmonitor Regio Foodvalley d.d. 7 maart een symposium organiseert. Het is de bedoeling dat in het vierde kwartaal van elk jaar de 'oogst van het jaar' wordt binnengehaald. Dat houdt in dat de resultaten uit de thema's worden verzameld, inclusief gemaakte afspraken, en voor zover relevant worden omgezet in bouwstenen voor de op te stellen visie op het wonen in Regio Foodvalley. In 2021 moeten de bouwstenen leiden tot een aantrekkelijk gepresenteerde visie dat als kader dient voor het werken aan wonen in de regio.

Thema's	Adoptiegemeente	2018		2019		2020		2021	
		I	II	I	II	I	II	I	II
Flexibiliteit en differentiatie in woningbouw	Barneveld	Geel	Rood	Rood					
Middenhuur	Wageningen	Geel	Rood	Rood					
Duurzaamheid	Barneveld, Veenendaal, Renswoude	Geel	Rood	Rood					
Transformatie en herontwikkeling	Ede			Geel	Rood	Rood	Rood		
Wonen en zorg/bijzondere doelgroepen	Veenendaal, Rhenen, Scherpenzeel				Geel	Rood	Rood		
Leefbaarheid/na-oorlogse wijken	Nijkerk					Geel	Rood	Rood	Geel
Monitoring	n.v.t.	Rood	Rood	Rood	Rood	Rood	Rood	Rood	Rood
Visie op wonen in RFV	n.v.t.						Geel	Rood	Rood

Geel = opstart / rood = uitvoering / gestippeld = verslaglegging en besluitvorming over te maken afspraken.

4.2. BEGROTING

Onderwerp:	Regionale woonagenda: werken aan kwaliteit
Toelichting:	
Besluit:	<p>Wij stellen voor ermee in te stemmen dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> Per gemeente de Gelderse 2016-Primosprognose voor de Gelderse gemeenten de basis wordt voor de verdeling van woningbouw. Aan de prognoses wordt een bandbreedte toegevoegd van +10% en -10%. De bandbreedte wordt voor de hele periode 2017-2027 genomen en niet per jaar bezien (productiecijfers per jaar fluctueren in de praktijk). Om te voorzien in de te verwachten extra overloop vanuit de regio's Utrecht en Amersfoort wordt voor de regio gerekend met een extra vestigingsoverschot van 830 huishoudens, te verdelen over de individuele gemeenten op de in het bijgevoegde advies aangegeven wijze. <ol style="list-style-type: none"> Regio Foodvalley en provincie Gelderland op basis van het onder 1) genomen besluit voor 1 januari 2018 nieuwe woningbouwafspraken maken. Onderdeel van de woningbouwafspraken zijn een actualisering van de met provincie Gelderland afgesproken prijsgrenzen in de koopsector. Er jaarlijks in het portefeuillehoudersoverleg tussen de provincies Gelderland en Utrecht en de regio gesproken wordt over de voortgang en verwachtingen van woningbouw in de regio en de individuele gemeenten, mede aan de hand van monitoringsuitkomsten en ontwikkelingen in Regio Foodvalley en de ons omliggende regio's. Dit overleg kan leiden tot het besluit de woningbouwafspraken te herijken. Regio Foodvalley gaat in overleg met de Stichting Vastgoedmonitor om frequenter te monitoren (kwantitatief maar vooral kwalitatief) ten aanzien van met name bouwproductie, het planaanbod van nieuwe woningen (hard/zacht/vrije ruimte), afzet, vestiging en vertrek van en naar de regio, de doorstroming in en vanuit de bestaande voorraad a.g.v. nieuwbouw. Regio Foodvalley onderzoekt de mogelijkheden om als gemeenten in het kader van kwalitatief programmeren flexibeler en adaptiever te worden, om sneller te kunnen inspelen op kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelingen in de woningmarkt. Elke gemeente één van de kwaliteitsthema's uit de position paper adopteert voor verdere regionale uitwerking, om daarmee in 2018 te komen tot een integrale visie op kwalitatief programmeren en een visie op wonen in Regio Foodvalley. De thema's zijn <ul style="list-style-type: none"> Vergroten flexibiliteit en differentiëren van de kwaliteit van de uitleglocaties in Foodvalley. Stimuleren van meer middeldure huur in Foodvalley voor doorstroming vanuit sociale huur en kansen voor middeninkomens. Kansen en bedreigingen van de bestaande voorraad in beeld brengen, inclusief meer gevoel krijgen bij de (toekomstige) transformatiemogelijkheden. Belangrijk is daarbij aandacht voor de onderwerpen wonen, zorg en welzijn. Stimuleren van een eenduidig regionaal beleid voor energieneutraliteit/gasloos bouwen voor nieuwbouw en bestaande woningvoorraad. Ontwikkelen van een regionale visie op transformaties en andere binnenstedelijke ontwikkelingen. Regelmatig actualiseren van gerealiseerde woningen, afzet, planning en programmering. <p>De visie op kwalitatief programmeren/visie op wonen vormt de basis voor het formuleren van een nieuwe regionale woonagenda (woonagenda 2.0).</p>

BIJLAGE 2 KWANTITATIEVE VERDELING WONINGBOUW 2017-2027

	Gelderse 2014	Gelderse 2016	CBS/PBL 2016	Primos 2016	Onder- kant	Gemid- delde*	Boven- kant	Eventueel extra effect overloop
	Bandbreedte							
Barneveld	2.305	<u>3.045</u>	3.000	2.975	2.740	<u>3.045</u>	3.350	++
Ede	3.870	<u>4.945</u>	4.000	4.710	4.450	<u>4.945</u>	5.440	++
Nijkerk	1.945	<u>1.640</u>	1.000	1.630	1.475	<u>1.640</u>	1.805	++
Renswoude	110	100	200	<u>270</u>	245	<u>270</u>	295	-
Rhenen	545	415	600	<u>505</u>	455	<u>505</u>	555	-
Scherpenzeel	335	410	400	<u>410</u>	370	<u>410</u>	450	-
Veenendaal	3.105	2.445	2.100	<u>2.740</u>	2.465	<u>2.740</u>	3.015	+
Wageningen	945	<u>1.295</u>	900	-30	1.165	<u>1.295</u>	1.425	+
FoodValley	13.160	14.290	12.200	13.205	13.365	15.155	16.335	+ 830

Bron: CBS/PBL (2016), Provincie Gelderland (2015 & 2017), Primos/ABF Research (2016). Bewerking Stac Groep (2017). Afgerond op vijftallen. *Deze aantallen staan los van sloop-nieuwbouw, extra toekomstige overloop en doelgroepen als studenten en expats.

BIJLAGE 3 UITWERKING VAN EXTRA TE MONITOREN ONDERWERPEN

Thema	Omschrijving	Databronnen	Frequentie
Middenhuur	<p>Laag (€ 635-€ 710), hoog (€ 710-€ 900), dure huur (vanaf € 900).</p> <p>Indicatoren: reacties, per prijssegment en woningtypologie.</p> <p>* Nijkerk voert woonruimteverdeling in regio Amersfoort</p>	<p>Makelaars (lid van St VM), projectontwikkelaars (nieuwbouw). Ook: Woningnet*, Stec-monitor,</p> <p>Ontwikkelen van regionaal platform, te gebruiken als structurele databron.</p>	Voorjaar, winter
Migratie	<p>Instream in/uit regio's Utrecht en Amersfoort.</p> <p>Indicatoren: aantallen personen, huishoudens, leeftijden, herkomst. Detaillering mede afhankelijk van privacy-wetgeving.</p>	<p>Gemeenten maken export van gegevens uit Basis Registratie Persoonsgegevens (BRP) (realtime-gegevens) o.b.v. voorgeprogrammeerde macro's. Dit kan in gezamenlijke bijeenkomst.</p>	Voorjaar, winter
Afzet koopsector	<p>Nieuwbouw en bestaande woningvoorraad + toekomstige marktontwikkelingen</p> <p>Indicatoren: aantallen per prijssegment, woningtype</p> <p>Ontwikkeling Thermometer 'Koopwoningmarkt in komende 1-2 jr.' (zie KvK, NVB)</p>	<p><i>Nieuwbouw:</i> informatie bij makelaars, obv voorgeprogrammeerde lijst.</p> <p><i>Bestaand:</i> www.woningmarkt cijfers.nl www.nvm.nl /</p> <p><i>Forecast:</i> Marktprognoses van sectorinstituten (bankwezen, CPB e.d.)</p>	Voorjaar, winter
Wonen en zorg	<p>Vraag- en aanbodverhoudingen per zorg- en woningmarktsegment</p> <p>Indicatoren: demografie, inkomens, woonwensen, reacties bij woningcorporaties op woningen met zorg.</p>	<p>Gelderse woonzorgmonitor / Utrechtse woonzorgcijfers / Woningcorporaties: toestroom van ouderen met inkomensverlies / Actys kenniscentrum wonen en zorg</p>	Streven: jaarlijks
Sociale huur	<p>Ontwikkeling prominenter dient prominenter dan nu monitor in beeld brengt. Voorbeeld provincie Utrecht (Companen-monitor).</p> <p>Indicatoren: aantal verhuringen, slaagkansen, actief woningzoekenden. Vraag- en aanbod verhoudingen in segment <€ 635</p> <p>* Nijkerk voert woonruimteverdeling in regio Amersfoort</p>	<p>Woningnet* WOON (inkomen) Primos/CBS (demografie)</p>	<p>Voorjaar, winter (woningafzet)</p> <p>● 2-jaarlijks (vraag-aanbod).</p>