

## **Bijlage 4 Voortgang woonagenda's**

### **Aanleiding**

Het is iedereen duidelijk dat er een aanzienlijke druk op de overheid (rijk, provincies en gemeenten) ligt om ervoor te zorgen dat iedereen in Nederland een fatsoenlijk dak boven zijn of haar hoofd heeft. Op veel plaatsen in Nederland is er een woningtekort en de roep om bouwen wordt steeds harder. De samenleving vraagt om actie en oplossingen, de politiek zit er boven op. Hoewel het tekort in de Randstad het meest nijpend is, hebben sommige Gelderse gemeenten hier ook danig mee te kampen. Bij de provincie zijn we er dan ook volop mee bezig, met de gemeenten maar ook met allerlei andere partijen zoals woningcorporaties. Slim en samen. Daarbij is het zaak om de korte termijn belangen (iedereen een dak boven zijn hoofd) te combineren met langere termijn belangen: niet voor leegstand bouwen. En tegelijkertijd duurzaamheid en leefbaarheid direct mee te nemen. We willen investeren in bestaande woningvoorraad (aanpassen) en leegstaande panden. Er staat veel op het spel, er moet veel gebeuren, en veel tegelijkertijd.

In deze bijlage bij de Voorjaarsnota 2018 informeren wij u over de voortgang van de regionale woonagenda's. Met de woonagenda's zijn wij in 2014 gestart. In onze Statenbrief van 22 april 2014 hebben wij u toegezegd u hierover periodiek te informeren (PS2014-361). Net als andere voortgangsrapportages doen we dit bij de Voorjaarsnota en/of de Begroting.

### **Koers “Ruimte voor goed wonen”**

Op 17 april jongstleden is de doorontwikkelde koers “Ruimte voor goed wonen” door ons vastgesteld en aan u ter informatie toegestuurd ([PS2018-254](#)). De eerder benoemde thema's bestaande voorraad, flexibel programmeren en duurzaamheid zijn hierin uitgediept. Hiervoor hebben wij de opbrengsten van de door ons georganiseerde expertmeeting en ronde tafel en het advies van de Provinciale Raad voor Omgevingsbeleid benut.

De tijd is rijp voor een “wijkaanpak nieuwe stijl”. Hierbij wordt door nauwe samenwerking tussen gemeenten, netbeheerder, provincie, zorgpartijen, corporaties en projectontwikkelaars, banken en beleggers wijkgericht de opgaves aangepakt. Partners lijken klaar te staan. Op 8 maart tijdens de ronde tafel waar we spraken over de woonopgave met 9 bestuurders van corporaties, ontwikkelaars en gemeenten was de oproep duidelijk; “provincie, neem initiatief en durf te innoveren”. Ook Alliander en energie-experts gaven recent aan dat er weliswaar gemeentelijke duurzaamheidsambities zijn, maar dat deze onvoldoende worden aangepakt. Verdergaande samenwerking is essentieel om stappen te kunnen zetten. Naast de afspraken die zijn vastgelegd in de regionale woonagenda's willen wij de aanpak en filosofie van het uitvoeringsprogramma SteenGoed Benutten inzetten als instrument om de bestaande voorraad toekomstbestendig en duurzaam te maken. Met een wijkgerichte aanpak combineren we woningprogrammering, leegstand, klimaatadaptatie, verduurzaming, bereikbaarheid en andere opgaves. Gemeenten kunnen, naast hun rol op bovenstaand gebied, vanuit hun domein, ook nog het sociaal programma koppelen. Wij zien hierbij een belangrijke rol weggelegd voor de aanpak en filosofie van het programma SteenGoed Benutten, naast de al lopende initiatieven als Wijk van de Toekomst en leefbaarheidsagenda's/dorpsontwikkelingsplannen. Wij nemen hierbij de rol van de gemeenten niet over, maar stimuleren, faciliteren en verbinden partijen. Indien nodig nemen wij daarbij het voortouw. De kennis die we opdoen, delen wij door kenniscafés, ronde tafels en andere bijeenkomsten te organiseren.

De woonopgaves die voor elke regio zijn of worden bepaald vragen om nauwe samenwerking met gemeenten en andere partners. Hierbij is ook een belangrijke rol weggelegd voor netbeheerders, corporaties, banken, beleggers zorginstellingen en ontwikkelaars. Met de gemeenteraadsverkiezingen zijn nieuwe bestuurders en volksvertegenwoordigers aangetreden. Wij zullen daarom in het najaar bijeenkomsten organiseren om met portefeuillehouders, raden, en andere betrokkenen van gedachten te wisselen over de koers, de woonagenda's en de (nieuwe) gemeentelijke ambities. Wij zullen u ook voor deze bijeenkomsten uitnodigen.

## Nieuwbouwopgave

De woningmarkt is vol op stoom. In 2017 werden bijna 20% meer woningen verkocht dan in 2016; de huizenprijzen stegen gemiddeld met ongeveer zeven procent. Door een verdere afname van het aantal te koop staande woningen, hebben kopers minder keuze en moeten sneller beslissen. De toenemende marktdruk is in steeds meer Gelderse gemeente zichtbaar (zie de de [factsheet ontwikkelingen koopmarkt](#)).

Gezien de huidige druk op de woningmarkt en de aanvullende bouwopgave door overloop uit de Randstad wordt op verschillende plekken in Gelderland ingezet op het versnellen en inlopen van het woningtekort. De externe druk vanuit de Randstad kan zo groot worden dat niet uit te sluiten valt dat wij daar pro actief mee om willen gaan. In de nieuwe woonagenda's van de regio's Arnhem en Nijmegen is de ambitie om 70% van de totale behoefte binnen vijf jaar te realiseren. Apeldoorn heeft extra ruimte gekregen voor het ontwikkelen van plannen voor ongeveer 900 woningen, vooruitlopend op de nieuwe woningbouwafspraken. In de regio FoodValley wordt op een flexibele manier met de woningbouw aantallen gewerkt en hebben enkele gemeenten een extra bouwopgave voor de komende twee à drie jaar vanwege druk vanuit de Utrechtse buurgemeenten. Ook in de regio Rivierenland merkt men steeds vaker een overloop vanuit Den Bosch en omstreken.

De provincie verwacht dat er in Gelderland in de periode 2015 tot 2030 ongeveer 100.000 woningen bij moeten komen. Vanaf 2015 is in Gelderland sprake van een duidelijk stijgende (nieuwbouw)productie; van een netto toename van ongeveer 5.700 woningen in 2015 naar ongeveer 7.700 woningen in 2017. Voor het jaar 2017 gaat het om voorlopige cijfers. Voor de periode 2015 tot en met 2017 zijn er op basis van gemeentelijke cijfers in Gelderland in totaal ongeveer 20.000 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad (netto). Dit betekent dat ongeveer een vijfde van de opgave tot 2030 is gerealiseerd<sup>1</sup>.

De vraag is wel of de markt die versnelling ook aan kan. We zien stijgende bouwkosten, een langere levertijd van bouwmaterialen en een gebrek aan goede arbeidskrachten. Daarnaast is de keuze aan bouwprojecten voor ontwikkelaars en aannemers groot. De oplopende bouwkosten zet de betaalbaarheid van de nieuwbouw onder druk. Om toch betaalbaar te bouwen, is het risico dat er concessies worden gedaan aan lange termijnambities zoals duurzaamheid en kwaliteit. Dit proberen wij te voorkomen door tijdig partners bijeen te brengen en balans te vinden in snelheid – kwaliteit – kwantiteit.

Zie ook [de factsheet Woonagenda's en nieuwbouw in Gelderland](#), februari 2018

## Energietransitie

De energietransitie is een grote uitdaging waar we met zijn allen voor staan. Niet alleen voor een aardgasloze toekomst, maar ook de beperking van de CO<sub>2</sub>-uitstoot hebben invloed op (bestaande) woningen. De ontwikkelingen gaan snel, maar pasklare oplossingen zijn nog niet voorhanden. Dit betekent dat we beginnen, ervaring opdoen en hiervan leren. Inzet van veel partijen en voldoende vakkrachten bij aannemers en netbeheerders zijn van belang. Er gebeurt op dit moment veel waarbij verschillende partijen elkaar spreken op meerdere niveaus en in diverse samenstellingen. Als provincie zijn we hierbij meestal goed aangesloten. We waken ervoor om niet te verzanden in een vergadercircuit, maar willen vooral aan de slag.

---

<sup>1</sup> De provincie maakt voor een betrouwbaar beeld van de gerealiseerde toevoegingen van de woningvoorraad zoveel mogelijk gebruik van de gemeentelijke cijfers. Waar deze voor 2017 nog niet beschikbaar zijn, is gebruik gemaakt van de CBS cijfers. Op basis van de CBS-cijfers komt de netto toename van de woningvoorraad in de periode 2015-2017 voor Gelderland wat lager uit.

### **Bijzondere doelgroepen/arbeidsmigranten**

Het thema rondom huisvesting van arbeidsmigranten vraagt bovenregionaal in meerdere delen van Gelderland aandacht. Op een groot aantal vakantieparken ontstaat bijvoorbeeld sociale problematiek doordat er veel permanente bewoners zijn. Daarnaast zijn er kleine plaatsen met bedrijven waar veel seizoenarbeiders of arbeidsmigranten werken. De impact van de huisvesting van deze groepen op de plaatselijke bevolking is hier groot. Tot slot wonen in steden arbeidsmigranten vaak in wijken waar meestal al een grotere concentratie kwetsbare doelgroepen gehuisvest is. In alle gevallen leidt dit tot maatschappelijke onrust.

Tegelijkertijd groeit de economie en het aantal beschikbare (autochtone) arbeidskrachten beperkt is. Dit betekent dat de vraag naar arbeidsmigranten aanwezig blijft. Primair zijn gemeenten verantwoordelijk voor het huisvesten van alle doelgroepen. Het is van belang om gezamenlijk naar oplossingen te zoeken, zowel op huisvestings- als op leefbaarheidsgebied. Daarnaast is het van belang om te investeren in opleidingen om de arbeidsmarkt gezonder te maken. Gezien het (boven)regionale belang, zien wij hier een agenderende rol voor de provincie weggelegd.

### **Regionale woonagenda's**

Samen met gemeenten, woningcorporaties, bewoners en andere spelers op de woningmarkt ontwikkelen we regionale woonagenda's aan de hand van drie stappen: analyse, visie en afspraken. De kennis van gemeenten over de lokale woningmarkt en vertaling naar de regionale opgave vormen het vertrekpunt. We monitoren actuele ontwikkelingen en stellen doelen en acties bij als dat nodig is. Zo wordt het een cyclisch proces waarin we samen optrekken. De (sub)regio's Liemers, Rivierenland, FoodValley, Nijmegen e.o. en Arnhem e.o. hebben inmiddels kwalitatief ingestoken woonagenda's met afspraken over nieuwbouw, verduurzaming en bestaande voorraad vastgesteld. De Cleantechregio wil dit nog voor de zomervakantie realiseren. De Achterhoek en Noord-Veluwe volgen later dit jaar. Met de nieuwe agenda's hebben we gezamenlijk de eerste stap gezet in een cultuurverandering. Waar we eerst gefocust waren op nieuwbouw met oog voor de korte termijn behoefte, koppelen we nu huidige voorraad aan de behoefte op korte, maar vooral lange termijn. De woonagenda was in het verleden nog wel eens een papieren agenda; eenmaal vastgesteld was het klaar. Nu zijn we met elkaar actief bezig om de benoemde thema's in de agenda's een stap verder te krijgen. Met elkaar zetten we de ambities om in uitvoeringsagenda's waar we elkaar op aan kunnen en mogen spreken. Dit vraagt bij alle partners om nieuwe vaardigheden en kennis.

Waar nodig spelen wij in op de actualiteit. Zo hebben wij recent met de gemeente Apeldoorn en de regio Stedendriehoek afspraken gemaakt voor de bouw van bijna 900 extra woningen. Hierdoor kan de gemeente nieuwe plannen in procedure brengen om zo een versnelling in de woningbouw te realiseren.

Als provincie bieden we meerdere regio's procesondersteuning om actief met de woonagenda aan de slag te gaan aan te jagen. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om de verantwoordelijkheid voor de woonagenda's over te nemen. We zijn met alle partners verantwoordelijk voor de totstandkoming, naleving en actualisatie van de woonagenda's. Begeleiding van een (onafhankelijke) procesregisseur kan zorgen dat de vaart in het proces blijft en dat iedereen betrokken blijft bij het vervolg.

### **Cleantech Regio Stedendriehoek**

De afgelopen periode heeft de regio gesproken over kwalitatieve richtinggevende principes om nieuwe plannen af te wegen. Bij wijze van oefening zijn ambtelijk de plannen van gemeenten aan deze principes gespiegeld. Op deze wijze is er een mooi begin gemaakt met het kwalitatieve gesprek over plannen tussen gemeenten. Daarnaast zijn workshops drie voor de regio prioritaire thema's doordacht. Deze thema's zijn:

- 1) Verduurzamen en klimaatbestendig maken van de (bestaande) voorraad
- 2) Wonen met zorg
- 3) Sterke steden, vitale kernen en ommeland.

De richtinggevende principes en de prioritaire thema's zijn onderdeel van het traject om te komen tot een nieuwe regionale woonagenda. Een zorgvuldige opstelling vraagt terecht meer tijd dan eerder gedacht. Tegelijkertijd speelde in Apeldoorn de aangetoonde en stijgende vraag naar woningen. Om hierin te voorzien hebben GS in maart 2018 extra ruimte gegeven voor de bouw van 900 woningen, ten behoeve van Apeldoorn. Hier is intensief met de gemeente over gesproken. Het gaat om plannen die leiden tot een kwalitatieve verbetering van de woningmarkt in de regio. Ook heeft de gemeente deze plannen met de regio afgestemd.

#### *Wat gaan we doen*

De komende tijd staat de regio aan de lat voor het afronden van de woonagenda. Om door te kunnen pakken op de opgaves is het belangrijk dat er medio 2018 daadwerkelijk een woonagenda ligt waarin ook flexibele programmeringsafspraken zijn opgenomen. De Stedendriehoek heeft als Cleantech Regio hoge ambities wat betreft duurzaamheid. En: Noblesse oblige! Dus we verwachten dat de regio haar naam waarmaakt en deze ambities ook daadwerkelijk vertaalt in de woonagenda. De afgelopen periode was er sprake van aftasten als het gaat om regionale samenwerking. We zien een groeiend vertrouwen. Het gesprek over kwaliteit blijkt hierin ambtelijk een belangrijke factor. Het is van belang dat dit kwalitatieve gesprek ook op bestuurlijk niveau intensiever gevoerd wordt.

#### **Arnhem-Nijmegen-Liemers**

De regio Arnhem-Nijmegen is een aantrekkelijk en divers woongebied met verschillende woonmilieus. Beide steden en de kernen in 'het ommeland' versterken elkaar. De gemeenten werken samen op basis van 3 subregionale woonagenda's en een overkoepelende strategische kop (zie hierna, onder kopje Samen voor een sterke regio).

#### **Subregio Liemers**

De gemeenten hebben het opstellen van een woonagenda in 2017 voortvarend opgepakt en afgerond. 'Het recept van de Liemerse Woonagenda 2017 – 2027' agendeert belangrijke thema's als transformatie, prioriteit bij inbreidingslocaties en verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. Er wordt ingezet op maatwerk, flexibiliteit en kleinschaligheid, waardoor nieuwe plannen goed gerealiseerd kunnen worden. Omdat prognoses fluctueren, heeft de regio er terecht voor gekozen om behoedzaam te programmeren. Daarnaast is er extra ruimte gemaakt voor goede nieuwe plannen. Om deze te beoordelen is er een regionaal afwegingskader opgesteld. Gemeenten bespreken hiermee gezamenlijk of een plan inderdaad kwaliteit toevoegt aan het regionale aanbod.

#### *Wat gaan we doen*

De uitvoering van de woonagenda loopt. Zo zijn de eerste plannen regionaal besproken. Dit leidt ertoe dat bijvoorbeeld de gemeente Doesburg extra ruimte krijgt om een plan te ontwikkelen. Volgens afspraak in de woonagenda worden in dit plan én ook alle andere nieuwe plannen een tekst opgenomen die voorzienbaarheid regelt. De komende periode worden drie thema's opgepakt:

- 1) De verduurzaming van de bestaande voorraad. Hiervoor wordt samenwerking gezocht met de netwerkorganisatie De Groene Alliantie De Liemers.
- 2) Monitoring. De regio wil beschikbare informatie beter gebruiken in het kwalitatieve gesprek én aanvullend monitoren op de kwalitatieve speerpunten van de Woonagenda.
- 3) Wonen met zorg. Om te komen tot een passend aanbod en om evt. overcapaciteit te voorkomen, wordt de regionale behoefte verder in kaart gebracht.

De omslag van kwantiteit naar kwaliteit in De Liemers verloopt positief. Vertrekken vanuit kwaliteit verandert de regionale gespreksonderwerpen, werkwijze en mindset. Het is 'learning by doing', met daarbij de voor De Liemers kenmerkende 'hands-on' mentaliteit is er de wil om daadwerkelijk stappen te zetten. De provincie faciliteert op dit moment met een lichte vorm van procesondersteuning. Dit bevordert de voortgang van de uitvoering terwijl de gemeenten het inhoudelijke werk doen. Dit werkt naar tevredenheid.

### **Subregio Nijmegen en omgeving**

Gedeputeerden Staten hebben in maart 2018 de [Woonagenda](#) Subregio Nijmegen en omstreken 2017 – 2027 vastgesteld. Gemeenten willen in deze periode zo'n 16.400 nieuwe woningen bouwen, met een versnelling van de woningbouwproductie in de eerste vijf jaar. Dit is nodig om de huidige druk op de woningmarkt te verminderen en het woningtekort in te lopen. De regio gaat meer sturen op de kwaliteit van nieuwe woningbouwplannen: deze zijn een aanvulling op het bestaande woningaanbod. Dit vraagt om meer transparantie en een gesprek over elkaars plannen. In de woonagenda staan de volgende thema's centraal:

- 1) Toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Het is belangrijk om een scherpe analyse en concretere afspraken te maken: waar gaan gemeenten met partijen alvast aan de slag met aanpakken van slechte plekken?
- 2) Duurzaam. Uitgangspunt is gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen. Bij de verduurzaming van de bestaande voorraad is de opgave om optimaal aan te sluiten bij de regionale routekaart en slim gebruik te maken van provinciale programma's zoals Wijken van de Toekomst.
- 3) Flexibiliteit in woonvormen en programmering. De woonagenda biedt ruimte voor innovatieve en flexibele woonvormen. Initiatiefnemers van nieuwe woningbouwplannen moeten 2 jaar na het verkrijgen van een geldige bouwtitel beginnen met start bouw. Zo wordt de kwantitatieve programmeringsruimte niet meer 'gegijzeld' door plancapaciteit die niet (snel genoeg) wordt gerealiseerd. Deze zogenoemde 'voorzienbaarheid' vraagt nog wel om een concrete uitwerking en afstemming hierover.

#### *Wat gaan we doen*

- Een uitvoeringsagenda medio 2018, waarbij ook stakeholders zijn betrokken en worden verbonden aan de uitvoering van concrete projecten. De provincie ondersteunt dit met procesondersteuning.
- Aandachtspunt is het creëren van voldoende aanbod in het middeldure huursegment. De provincie draagt daarom financieel bij aan een onderzoek naar de vraag naar middenhuur in Nijmegen (en omgeving). Leerervaringen worden ontsloten voor andere (Gelderse) gemeenten.

### **Subregio Arnhem en omgeving**

Gedeputeerden Staten hebben de subregionale [Woonagenda](#) Arnhem en omstreken 2017-2027 vastgesteld. *Verantwoord versnellen, wendbaar sturen* is daarbij het motto. De gemeenten willen in deze periode zo'n 13.500 woningen bouwen, met een versnelling van de woningbouwproductie in de eerste vijf jaar. Gemeenten kijken sterker naar de toegevoegde waarde van het plan voor de lokale en/of (sub)regionale behoefte en de kwaliteit. In de woonagenda staande volgende uitgangspunten centraal:

- 1) Betaalbaar en beschikbaar. Gemeenten werken samen aan voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede woningen, nu en straks.
- 2) Op en top duurzaam. Gemeenten (ver)bouwen woningen en wijken met het oog op de toekomst. Zo is het uitgangspunt gasloze nieuwbouw bij nieuwe plannen en heeft de agenda ook oog voor de verduurzaming binnen de bestaande (particuliere) voorraad.
- 3) Verschil maken. Gemeenten gaan voor een kleurrijker palet aan woonmilieus en woonvormen in de subregio. Ze verkennen en realiseren tijdelijke woonvormen.

Verder zijn van belang: flexibeler plannen en programmeren en een betere ‘vinger aan de pols’ om bij te kunnen sturen wanneer dat nodig is. Het inrichten van een goed monitorsysteem heeft prioriteit.

*Wat gaan we doen:*

- Met partners maken we medio 2018 een uitvoeringsagenda. We maken daarbij de verbinding met bestaande platforms, zoals Arnhem Connect (initiatief van de Rabobank).
- Meer aandacht geven aan CPO's en coöperatieve woonvormen, zodat initiatiefnemers hun woonwensen kunnen realiseren.

### **Samen voor een sterke regio**

Op regionaal niveau fungeert de regio Arnhem-Nijmegen als ‘daily urban system’. Het gedrag van woonconsumenten en de opgaven houden niet op bij de grens van de gemeenten of de drie (sub)regio's. Dat vraagt ook om samenwerking op het niveau van de regio als geheel. Aandachtspunt is de slagkracht van gemeenten in de regionale samenwerking om de ambities van de woonagenda's – samen met andere partijen – waar te maken. Dat vraagt om sterk eigenaarschap bij gemeenten en een sterkere inzet op betrokkenheid en commitment van andere partijen bij de opgaven.

*Wat gaan we doen*

De provincie ondersteunt de regionale samenwerking op het gebied van wonen door:

- Bij te dragen aan het ‘slim verknopen’ van de woonopgaven met andere regionale opgaven en het verbinden van partijen. We ondersteunen daarom het maken van een zogenoemde ‘strategische kop’ op de drie regionale woonagenda's. Deze wordt medio 2018 afgerond.
- Te helpen bij het toekomstbestendig maken en verduurzamen van wijken: vanuit het programma Wijken van de Toekomst en het ondersteunen van een aantal pilots waar sprake is van een integrale wijkaanpak vanuit SteenGoed Benutten. Hiermee starten we in 2018.
- Leren van elkaar te stimuleren, bijvoorbeeld door het organiseren van kenniscafés op de overkoepelende thema's uit de drie subregionale woonagenda's.
- Ondersteunen bij het opzetten van een regionaal monitoringsysteem.

### **Achterhoek**

Ten opzichte van de Regionale Woonagenda uit 2015 is in de Achterhoek behoefte ontstaan aan een flexibeler woonbeleid, gericht op het oplossen van lokale knelpunten. De regio wil ruimte geven aan goede plannen. Dit vraagt om flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en – programmering. Vernieuwing van de regionale samenwerking betekent ook dat gemeenten, provincie, corporaties en betrokken regionale woningmarktpartijen, zoals bouwers, beleggers, banken en burgers, nog meer gezamenlijk optrekken als het gaat om de probleemverkenning, het in beeld brengen van oplossingsrichtingen en het uitwerken en uitvoeren van concrete uitvoeringsstrategieën. In de loop van 2018 wordt een nieuwe regionale woonagenda opgesteld. De ambitie voor de nieuwe woonagenda luidt als volgt:

*“De woonconsument staat centraal. Die wil een passend huis in een prettige leefomgeving. Er is behoefte aan een aantrekkelijk woon-, leef- en werkklimaat. Alle activiteiten die op vastgoedgebied worden ontplooid dragen bij aan deze behoefte. Daarbij wordt gestreefd naar een goed functionerende regionale woningmarkt, waarbij wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de (ruimtelijke) kwaliteit van de regio.”*

Om deze ambitie te gaan realiseren wordt gewerkt aan een Achterhoekse woonaanpak voor de komende vier jaar. Deze aanpak bestaat uit drie elementen:

1. Verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningen.
2. Oplossen van de mismatch tussen vraag en aanbod door
  - a. het transformeren van woningen
  - b. het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten.
  - c. het toevoegen van woningen voor de urgente woningbehoefte, voor zover hier in de bestaande woningvoorraad niet kan voorzien.
3. Ontwikkelen van een aanpak voor het voorkomen en oplossen van (toekomstige) overmatige leegstand (inclusief middelen). Doel van deze aanpak is om van incidentele pilots naar lange termijn uitvoering te gaan. Bijvoorbeeld de pilot Beltrum naar 10 andere wijken en kernen in 2018.

#### *Wat gaan we doen*

De afgelopen jaren hebben we in goed overleg met elkaar een aantal onderzoeken uitgevoerd die tot de Achterhoekse woonaanpak leiden. De afspraken om de ambities in de woonaanpak te realiseren leggen we met elkaar vast in de regionale woonagenda. Dit najaar verwachten wij de nieuwe woonagenda vast te stellen. Daarnaast werken we met de regio werken op dit moment aan een regiodeal waarbij de aanpak van de bestaande woningvoorraad een centraal thema is. Het streven is om nog voor – of net na de zomer een convenant te laten ondertekenen door alle betrokken partijen. Tenslotte wordt samen met de regio een (uitvoerings)planning opgesteld voor de komende jaren. In deze planning wordt aangesloten bij het traject van de Regiodeal en de ontwikkeling van de thematafels (Achterhoek Board) die momenteel in voorbereiding is. De uitdaging voor de regio is om regionaal intensief samen te gaan werken om met de opgave in de bestaande woningvoorraad aan de slag te gaan. Wij ondersteunen de regio hiermee door mee te werken aan een integrale uitvoeringstrategie.

#### **Foodvalley**

Ook in de 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. 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 stimuleert de regio de particuliere woningbezitters en hoe kunnen woningcorporaties op tijd het benodigde kapitaal vrij spelen? Daarbij denkt de regio ook aan de vraag in hoeverre de bestaande woningvoorraad straks nog aansluit op de woningvraag. De vraag verandert snel en ook in de regio Food Valley staat de kwaliteit van het wonen in wijken en buurten onder druk.

Verder zullen vergrijzing en individualisering van het wonen ook in deze 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? Om deze opgave te lijft te gaan heeft de regio FoodValley begin 2018 het uitvoeringsplan regionale woonagenda 2.0 vastgesteld. De ambitie uit de eerdere woonagenda blijft daarbij overeind:

*“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.”*

Regio FoodValley zal de komende jaren de Vastgoedmonitor door ontwikkelen en zes kwalitatieve thema's verder uitwerken om ervaringen te delen en gezamenlijke afspraken te maken. Dit jaar nog gaan gemeenten, provincies, corporaties en marktpartijen aan de slag met middenhuur, duurzaamheid en flexibel programmeren. Tevens heeft de regio met provincie Gelderland in het Uitvoeringsplan afspraken vastgelegd voor de bouw van circa 17.500 woningen in de komende 10 jaar.

### *Wat gaan we doen*

Om de ambities uit de woonagenda te realiseren, ondersteunt de provincie de regio door middel van de inzet van een procesregisseur. De procesregisseur is in de regio voor een periode van 2 jaar aan zet om samen met de gemeenten, corporaties en andere spelers op de woningmarkt, de kwalitatieve thema's uit te werken. Naast procesondersteuning denken en werken we met de regio hard mee. Dit doen we bijvoorbeeld door de pilot Flexwonen in samenwerking met gemeente Ede/Wageningen, Ministerie van BZK, platform31 en het Expertisecentrum Flexwonen. In deze pilot wordt een vraag/aanbod analyse gemaakt naar flexwonen voor verschillende doelgroepen, waaronder studenten, expats, spoedzoekers en arbeidsmigranten. De resultaten van deze pilot worden in de loop van 2018 verwacht. Door samen met de regio's te werken aan thema's en waar nodig ondersteuning te bieden, worden landelijke, maar ook regio-specifieke thema's goed opgepakt.

### **Noord-Veluwe**

De regio Noord-Veluwe heeft in 2014 een regionale Woonvisie opgesteld. Dit is een kapstok voor de daarna opgestelde lokale Woonvisies. Het dient tevens als regionale woonagenda. Het bevat een afwegingskader voor nieuwe plannen (kwalitatief) en het richt zich op een aantal thema's/ doelgroepen die de komende jaren aandacht nodig hebben (flexibele woonvormen, langer zelfstandig wonen en verduurzaming van de voorraad).

Ook bevat het een kwantitatief afsprakenkader, gebaseerd op de Primos-prognose. De gemeenten hadden 10% van de te bouwen woningen "in reserve" gehouden. Deze is eind 2016 alsnog aan de gemeenten toebedeeld met name om knelpunten op te lossen, bijvoorbeeld op het gebied van het legaliseren van permanente bewoning (in het kader van Vitale Vakantieparken). De meeste gemeenten geven aan met de afspraken nog uit de voeten te kunnen.

De regio is sinds 1 januari 2018 omgevormd naar een nieuw samenwerkingsverband. Binnen dit samenwerkingsverband is er geen regiokantoor meer, maar gastheergemeenten.

### Nieuwe Woonagenda

In 2018 wordt het traject opgestart om te komen tot een nieuwe regionale woonagenda/ woonvisie op basis van de nieuwste prognoses en het WoON. De komende maanden worden gebruikt om aan de hand van de koers Wonen te peilen waar de behoefte en de wensen voor de nieuwe woonagenda zitten. Dit is de start voor het proces. De nieuwe regionale woonagenda wordt begin 2019 vastgesteld.

De regio heeft in 2017 geïnventariseerd wat er nodig is om in 2050 energieneutraal te zijn en gebruikt te maken van hernieuwbare energiebronnen. Om dat haalbaar te maken, zal ook ingezet moeten worden op verduurzaming van de bestaande voorraad. Wij verwachten dat duurzaamheid een belangrijk thema in de nieuwe woonvisie wordt.

Een ander thema is het huisvesten van verschillende doelgroepen die nu bijvoorbeeld op recreatieterreinen wonen. Het gaat dan om bijvoorbeeld arbeidsmigranten, spoedzoekers en mensen die uit een instelling komen. Deze zijn soms op zoek naar (tijdelijke) flexibele woonruimte.

Om een beeld te krijgen van deze groep en de huisvestingsmogelijkheden, loopt de komende maanden in de gemeenten Putten, Nunspeet en Elburg een onderzoek naar mogelijke locaties voor flexwonen. Doel is om te kijken welke locaties er zijn en hoe deze omgeturnd kunnen worden naar (tijdelijke) woonlocaties voor flexwonen. Wij participeren in dit onderzoek met deskundigheid en financieel. Uitkomsten worden meegenomen in de nieuwe woonagenda en gedeeld met andere gemeenten.

### *In de tussentijd*

Met enkele gemeenten die aanlopen tegen de grenzen van de regionale kwantitatieve afspraken kijken we samen naar de planvoorraad en adviseren we over een kwalitatief afwegingskader voor nieuwe plannen en hoe ongewenste plannen uit de markt gehaald kunnen worden. Tegelijkertijd denken we mee met de

gemeenten over bijvoorbeeld de ladderonderbouwing als plannen een specifieke doelgroep of vraag bedienen of probleem oplossen (flexibele woonvormen, dementerende ouderen, bewoning recreatiewoningen), bijvoorbeeld in de gemeenten Putten, Ermelo, Harderwijk en Elburg.

### **Rivierenland**

In de rollende woonagenda uit 2016 is door de gemeenten in de regio een methodiek vastgesteld voor de kwantitatieve en kwalitatieve toetsing van projecten voor het actueel houden van de regionale woningbouwprogrammering. Jaarlijks wordt het woningbouwprogramma gemonitord en geactualiseerd. Met de provincie zijn in 2017 afspraken gemaakt waarbij het aantal woningen in de periode 2015-2025 van 10.500 woningen als richtinggevend kader wordt gezien. Voorts komt uit de monitoring naar voren dat er conform de afspraken voldoende woningen – ook in de sociale sector worden gerealiseerd. Op dit moment hebben de afspraken in de regio vooral betrekking op nieuwbouwprogramma. In de uitvoeringsagenda van 2018 wordt in de regio de slag gemaakt naar kwaliteit en worden de eerste stappen gezet voor een aanpak van de bestaande woningvoorraad.

### *Wat gaan we doen*

Voor 2018 zijn de volgende acties geformuleerd – en door ons ondersteund - als uitvoeringsagenda:

- De herijking van het convenant wonen en zorg aan de hand van de resultaten van de Gelderse monitor wonen en zorg 2016, waarbij beschermd wonen nader wordt uitgewerkt. De resultaten van de pilot in de gemeenten Neder-Betuwe en Culemborg worden in mei/juni 2018 opgeschaald naar regionaal niveau.
- Het onderdeel duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad komt in een expertmeeting aan de orde die in juni 2018 plaatsvindt. Deze meeting moet leiden tot vervolgacties.
- In het kader van de huisvesting van arbeidsmigranten wordt een verkenning van de opgave gestart. Aspecten zoals aantallen, diversiteit in huisvesting en actueel lokaal beleid komen in deze verkenning aan de orde. Deze verkenning moet leiden tot vervolgacties.
- De resultaten van de monitor 2017 komen in juni 2018 beschikbaar en worden aan de provincie aangeboden