

Bijlage 04 Wonen in Gelderland 2016

Elk jaar verschijnt de monitoringsrapportage Wonen in Gelderland met daarin een beschrijving van de belangrijkste ontwikkelingen op de Gelderse woningmarkt. De rapportage geeft tevens inzicht in de voortgang van het provinciale woonbeleid, dat is verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland. Het doel van het provinciale woonbeleid is het in balans brengen en houden van vraag en aanbod op de Gelderse woningmarkt, zowel kwalitatief als kwantitatief. De Regionale Woonagenda's vormen een belangrijk onderdeel van het provinciale woonbeleid.

Coalitieakkoord 'Ruimte voor Gelderland'

In het coalitieakkoord "[Ruimte voor Gelderland](#)" voor de periode 2015-2019 is gekozen om door te gaan met de eerder ingezette verandering van de bestuursstijl. De provincie kan alleen maar knelpunten oplossen en kansen grijpen samen met gemeenten, bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties en mensen. Vanuit een gemeenschappelijk doel en ambitie wil de provincie samen zoeken naar een concrete aanpak met bijbehorende programma's, projecten en plannen. Verantwoordelijkheden moeten daarbij zo dicht mogelijk bij mensen en hun samenwerkingsverbanden worden neergelegd. Zij komen met initiatieven, de provincie helpt. Dit is ook het uitgangspunt van het nieuwe ontwikkelprogramma [SteenGoed Benutten](#) waarin we samen met initiatiefnemers oplopen om transformatie van leegstaand vastgoed vorm te geven. Het nieuwe programma helpt gemeenten en andere partners gebieden te verbeteren en goede projecten te realiseren, zowel op het gebied van Wonen als andere vastgoedsectoren.

Regionale woonagenda's

De Regionale Woonagenda's zijn het resultaat van processen met partijen in de regio's. Gezamenlijk worden de opgaven op de regionale woningmarkt in kaart gebracht en aangepakt. Naast gemeenten, regio's, woningcorporaties en andere (markt)partijen neemt ook de provincie daar aan deel. Deze werkwijze past zeer goed bij de provinciale bestuursstijl, zoals beschreven in het coalitieakkoord. De huisvesting van statushouders staat hoog op alle Gelderse regionale woonagenda's. Er wordt veel en goed samengewerkt met partners in het veld om statushouders een veilige plek te bieden, en dat is meer dan huisvesting alleen.

Digitale woningmarktmonitor Gelderland

Sinds september 2015 beschikt de provincie over de [digitale woningmarktmonitor Gelderland](#). In deze digitale monitor worden allerlei cijfers gepresenteerd per regio en per gemeente over relevante woningmarktthema's. Ook van de niet-Gelderse gemeenten die onderdeel uitmaken van de Gelderse woonregio's zijn gegevens beschikbaar.

Wonen in Gelderland 2016 beschrijft de ontwikkelingen van de afgelopen jaren en de stand van zaken in de eerste helft van 2016 voor Gelderland totaal en de zes Gelderse regio's. Voor nadere verdieping en detaillering wordt steeds verwezen naar de digitale woningmarktmonitor of voor meer achtergrond en discussie naar het digitale platform Ruimte en Wonen. De gegevens over de voormalige Stadsregio Arnhem-Nijmegen worden waar mogelijk en beschikbaar, uitgesplitst naar de drie subregio's: Arnhem e.o., Liemers en Nijmegen e.o.

Inhoud

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. Demografische ontwikkelingen | 5. Plancapaciteit per 1 januari 2016 |
| 2. Asielinstroom en statushouders | 6. Regionale woonagenda's |
| 3. Ontwikkelingen op de woningmarkt | 7. Samen zelf bouwen (CPO-regeling) |
| 4. Nieuwbouw in 2015 | 8. Wonen en zorg |

Samenvatting

Demografische ontwikkelingen

- De Gelderse bevolking is in 2015 met ongeveer 8.800 personen gegroeid. De natuurlijke aanwas (geboorte min sterfte) wordt steeds minder belangrijk voor de bevolkingsgroei. De groei in 2015 komt voor bijna de helft voor rekening van de buitenlandse migratie. In 2015 was het buitenlands migratiesaldo bijna 4.200, dit is meer dan een verdubbeling t.o.v. 2014.
- De samenstelling en de ontwikkeling van de bevolking is zeer bepalend voor de toekomstige woningbehoefte. De vergrijzing blijft toenemen. Met de stijging van het aantal ouderen, neemt ook het aantal alleenstaande ouderen toe. Cijfers laten zien dat steeds meer 65-plussers in een koopwoning zitten. Doordat ouderen minder verhuisgeneigd zijn en de meesten in hun eigen woning willen blijven, heeft dit gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt in vergrijsde regio's. Een andere ontwikkeling is dat jongeren de laatste jaren pas op hogere leeftijd het ouderlijk huis verlaten. Dit dempt in de prognoses de huishoudensontwikkeling voor de komende jaren.

Asielinstroom en statushouders

- De taakstelling voor het huisvesten van statushouders is sterk gegroeid vanaf 2013. In Gelderland moeten in 2016 ruim 5.400 statushouders worden gehuisvest. In 2015 en 2014 lag dit aantal aanzienlijk lager (3.400 resp. 1.900). In de eerste helft van 2016 zijn er in Gelderland 2.575 statushouders gehuisvest. Het grillige patroon van de asielinstroom maakt het lastig om een goed prognose te maken van het verwachte aantal statushouders dat in de komende jaren gehuisvest moet worden. Van gemeenten vraagt de deels onzekere en ook veranderende vraag om een flexibele en creatieve samenwerking met vele partijen en daarnaast om een zorgvuldige afstemming in relatie tot de woningbouwprogrammering.
- In totaal hebben 10 gemeenten al gebruik gemaakt van de regeling Stimulering Sociale Woningmarkt, onderdeel van SteenGoed Benutten. Verreweg de meeste gemeenten hebben subsidie gevraagd voor het uitvoeren van een verkenning om te komen tot snelle (tijdelijke) uitbreiding van de sociale huurwoningenvoorraad in leegstaande gebouwen of beschikbare gronden. Eén gemeente heeft subsidie ontvangen voor het daadwerkelijk realiseren van tijdelijke woningen. In totaal is er ruim €288.000 verleend waarvan € 44.000 voor het echte investeringsproject.

Trends op de woningmarkt

- De lage rente en daaruit volgende lage hypotheeklasten en het groeiende consumentenvertrouwen zijn gunstig voor de woningmarkt. Het aantal transacties in de koopsector is in 2015 in Gelderland opnieuw toegenomen (+ 15% t.o.v.2014), maar ligt met 19.000 nog steeds onder het niveau van 2007 (toen 22.000 transacties). De regio Noord-Veluwe is de enige regio waar het aantal transacties in 2015 iets hoger ligt dan voor de crisis. In de eerste helft van 2016 is het aantal transacties in Gelderland 25% hoger in vergelijking met dezelfde periode in 2015.

- Er is sprake van een voorzichtige prijsstijging. De goedkoopste regio van Gelderland is de Achterhoek met een gemiddelde koopprijs van €206.000. In de Noord-Veluwe (€258.000) en de FoodValley (€254.000) wordt medio 2016 de hoogste koopsom betaald.
- Huizen staan minder lang te koop. De theoretische verkooptijd van de bestaande koopwoningen is in de eerste helft van 2016 verder gedaald en komt medio 2016 uit op ongeveer 13 maanden (medio 2015: 18 maanden en medio 2014: 25 maanden). Voor alle prijsklassen is de theoretische verkooptijd gedaald.
- Dat de woningmarkt in Gelderland aantrekt, is ook te zien aan het aantal verleende bouwvergunningen. Gelderse gemeenten hebben in 2015 bijna 6.700 bouwvergunningen afgegeven (was 5.700 in 2014). 2015 is het tweede jaar op rij dat het aantal verleende bouwvergunningen steeg sinds de crisis. Bij alle opdrachtgevers was sprake van een toename. In de komende periode worden meer zelfbouwoningen gebouwd dan voorheen. Het aantal afgegeven bouwvergunningen bij particuliere opdrachtgevers is bijna verdubbeld t.o.v. 2014. Ongeveer tweederde van de nieuwbouwvergunningen in Gelderland is in 2015 afgegeven voor koopwoningen. Dit aandeel is niet gewijzigd t.o.v. 2014. In Arnhem zijn er in 2015 aanzienlijk meer vergunningen voor huurwoningen afgegeven in vergelijking met 2014.

Nieuwbouw in 2015

- Beschikbare gegevens laten zien dat in 2015 ruim 6.500 woningen zijn opgeleverd. Door onttrekkingen en sloop zijn er ruim 500 woningen onttrokken. Per saldo is het aantal woningen met ongeveer 6.000 toegenomen.
- De netto woningbouwproductie in Gelderland vertoont met 6.000 woningen in 2015 weer een opgaande lijn. In 2014 bleef de bouw met ongeveer 4.900 woningen nog wat achter bij de aantallen in de voorgaande jaren. Uit de beschikbare cijfers blijkt dat in de regio Stedendriehoek de woningvoorraad in 2015 verhoudingsgewijs veel is toegenomen door transformatie van objecten naar woningen.

Plancapaciteit per 1 januari 2016

- De totale netto plancapaciteit in Gelderland bedraagt per 1 januari 2016 bijna 79.000 woningen. Het gaat hierbij zowel om plannen waar momenteel al gebouwd wordt tot plannen in de voorbereidingsfase. Op Gelderse schaal is er geen overcapaciteit aan harde plannen; op 1 januari 2016 is er voor 44.000 woningen harde plancapaciteit beschikbaar. De (voorlopige) kwantitatieve opgave wonen bedraagt rond de 64.000 woningen voor de periode 2015 t/m 2024. In een aantal regio's is de harde capaciteit tussen de 60 en 70% van de opgave en kan er daardoor flexibel ingespeeld worden op een veranderende vraag of behoefte. Uitschieter naar beneden is de regio Noord-Veluwe waar de harde capaciteit 40% van de opgave is. In de Achterhoek ligt er nog een opgave om de plancapaciteit te verminderen. Het is goed om in de planning rekening te houden met transformatielocaties en ruimte te hebben in de programmering om goede initiatieven een kans te geven.
- Vijf regio's werken medio 2016 met vastgestelde woningbouwafspraken voor de periode tot 2025. Met gemeenten in de regio Rivierenland zijn afspraken gemaakt over een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma, waarbij een bandbreedte is afgesproken voor de periode 2015 tot 2025 van 7.000 tot 8.600 woningen. Hierbij heeft de regio een bijbehorende methodiek van kwalitatief programmeren uitgewerkt. Voor de regio's Arnhem e.o. en de Liemers lopen de huidige woningbouwafspraken tot 2019. In de regio Stedendriehoek ligt het voorstel voor de kwantitatieve opgave Wonen en de binnenregionale verdeling hiervan momenteel bij de gemeenteraden.
- Alle regio's zijn bezig om hun bouwplannen (kwantiteit en kwaliteit) door te lichten en eventuele overcapaciteit terug te brengen (of hebben dat al gedaan). Om een goede afweging te maken wordt gekeken naar de kwantiteit en kwaliteit van de plannen. Meerdere regio's maken daarbij gebruik van het stoplichtenmodel of een vergelijkbare methode.

Voortgang Regionale Woonagenda's

- In de Regionale Woonagenda worden de opgaven op de regionale woningmarkt gezamenlijk in kaart gebracht en aangepakt. Provincie is een van de partijen. Bij het maken van de afspraken over de woonopgaven in de regio betreft de provincie onder andere SteenGoed Benutten, de gebiedsopgaven, de ladder voor duurzame verstedelijking, langer zelfstandig wonen en het verduurzamen van de woningvoorraad.
- Accenten in de woonagenda's verschillen per regio; in 2015/2016 staat huisvesting van statushouders nadrukkelijk op de agenda. In de Noord-Veluwe ligt bij het vraagstuk huisvesting van statushouders en buitenlandse arbeidskrachten een relatie met het revitaliseren van de recreatiesector (als onderdeel van de Gebiedsopgave Veluwe).
- Woningbouwprogrammering is ook onderdeel van de Regionale Woonagenda's. Alle regio's zijn bezig om hun bouwplannen (kwantiteit en kwaliteit) door te lichten en eventuele overcapaciteit terug te brengen (of hebben dat al gedaan). De kwalitatieve woningbouwprogrammering krijgt in de meeste regio's in de komende periode meer aandacht.

Samen zelf bouwen (CPO-regeling)

- Samen zelf bouwen is door motie 39 onderdeel geworden van SteenGoed Benutten. De provincie werkt in 2016 aan een aanpassing van de CPO-subsidieregeling waarmee initiatiefnemers naast een subsidie ook in aanmerking kunnen komen voor een lening. In totaal is in deze coalitieperiode circa 2 miljoen beschikbaar voor het stimuleren van collectieve zelf(ver)bouw. Naast de mogelijkheden voor ondersteuning door een subsidie of een lening, wordt ook ingezet op kennisuitwisseling via het Gelderse forum Wonen en Ruimte.
- In de periode 2012-2016 hebben in totaal 7 gemeenten en 40 groepen initiatiefnemers een bijdrage CPO gekregen (in totaal ca. 1,8 miljoen).

Wonen en zorg

- Door de jarenlange inspanningen is er in Gelderland een goed werkend netwerk ontstaan. Er is expertise opgebouwd en er liggen verbindingen. Door online toepassingen en bijeenkomsten blijft kennis en ervaring over wonen en zorg beschikbaar en toegankelijk. Tijdens een provinciale bijeenkomst in juni 2016 voor wethouders en ambtenaren wonen en welzijn/sociaal zijn de initiatieven van de voorlopers gepresenteerd en is de digitale leidraad gelanceerd. In de leidraad is de kennis en ervaring van tien jaar samenwerken aan langer zelfstandig wonen in Gelderland gebundeld.
- In een aantal voorlopende initiatieven (in Wijchen, Heumen en Nijkerk) gaat de geconstateerde zorgbehoefte onderdeel uitmaken van de woningbouwprogrammering (nieuwbouw en bestaande bouw) en de aanpak van het zorgvastgoed. Dit zal steeds relevanter worden voor steeds meer gemeenten. De komende jaren willen we focussen op de fysieke kant van wonen, welzijn en zorg en de combinatie met de programmering. De opgave verschilt per regio. De regie ligt bij de lokale partijen. De focus komt scherper te liggen op de écht innovatieve projecten. Resultaten moeten ondersteunend zijn voor de eigen regionale woonagenda en behulpzaam voor de voorlopers buiten de eigen regio.
- Ter ondersteuning van het beleidsthema wonen en zorg komt in oktober 2016 de monitor Wonen en Zorg 2016 uit. Deze monitor maakt de huidige en toekomstige vraag en aanbod naar wonen en zorg voor mensen met een zorgvraag in Gelderland inzichtelijk. Voor de verdere uitvoering van de regionale Woonagenda's en de doorontwikkeling van samenwerking tussen gemeente, corporatie en zorgpartij levert deze monitor waardevolle informatie.

1. Demografische ontwikkelingen

De samenstelling en ontwikkeling van de bevolking is zeer bepalend voor de toekomstige woningbehoefte. Zo bepaalt de verwachte huishoudensgroei de gewenste toevoeging van het aantal woningen, en zijn veranderingen in de leeftijdsopbouw (mede) bepalend voor de kwalitatieve woningvraag. Ontwikkelingen als krimp, gezinsverduunning en vergrijzing hebben invloed op de opgaven, kansen en risico's op de lokale en regionale woningmarkt

De Gelderse bevolking is in 2015 met ongeveer 8.800 personen gegroeid, waarvan bijna de helft door migratie. De bevolkingsgroei komt daarmee hoger uit dan in het voorgaande jaar (2014:+ 6.900 inwoners) en is sinds 2002 niet meer zo hoog geweest. In de Achterhoek is in 2015 voor het eerst een lichte toename van de bevolking zichtbaar na jaren van krimp. Opvallend is ook de sterke toename van de bevolking in de Stedendriehoek (na jaren van afnemende groei). De groei komt vooral in Apeldoorn terecht. Op 1 januari 2016 telt Gelderland ruim 2.035.000 inwoners.

	gemiddelde groei p.j. 2000-2004	gemiddelde groei p.j. 2005-2009	groei 2010	groei 2011	groei 2012	groei 2013	groei 2014	groei 2015
Achterhoek	1.086	-360	-234	-378	-599	-969	-585	273
FoodValley	2.150	1.484	609	1.745	1.927	1.633	2.083	1.977
Noord-Veluwe	625	677	902	679	615	210	1.233	1.039
Rivierenland	2.093	516	501	841	696	395	556	870
Stadsregio	3.613	2.940	3.382	2.612	2.123	2.597	3.549	3.357
Stedendriehoek	1.003	129	575	575	284	35	50	1.257
Gelderland	10.570	5.386	5.735	6.074	5.046	3.901	6.886	8.773

Tabel 1 Jaarlijkse bevolkingsgroei 2000 t/m 2015 per regio en voor Gelderland totaal, CBS 2016

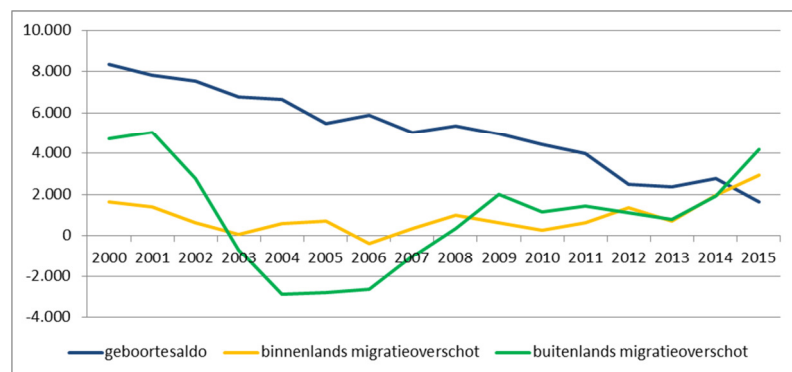


Fig 1 Geboorteoverschot, binnenlands- en buitenlandsmigratiesaldo Gelderland 2000-2015. Bron: CBS, cijfers 2015 zijn gebaseerd op voorlopige maandcijfers 2015.

De bevolkingsroei wordt bepaald door de componenten natuurlijke aanwas en het binnenlandse en buitenlandse migratieoverschot. De natuurlijke aanwas (aantal geboortes min aantal sterftes) wordt steeds minder belangrijk voor de bevolkingsgroei. De groei in 2015 komt voor bijna de helft voor rekening van de buitenlandse migratie. In 2015 was het buitenlands migratiesaldo bijna 4.200; dit is meer dan een verdubbeling t.o.v. 2014 (hoge asielinstroom). Ook het binnenlandse migratiesaldo vertoont een stijgende lijn.

Vanuit andere provincies hebben zich meer mensen in Gelderland gevestigd, dan er mensen uit Gelderland zijn vertrokken naar elders in Nederland (+ ca. 2.900). De ontwikkeling van het migratiesaldo naar leeftijdsklasse geeft inzicht in de doelgroepen die de provincie aantrekt of verlaat. In 2015 verlaten meer 15-25 jarigen de provincie, dan er zich vestigen. Dit is al jaren zo. In onderstaande figuur is het migratiesaldo per regio voor het jaar 2015 weergegeven. Dit geeft antwoord op vragen als: 'trekt een regio jongeren aan?' of 'verlaten gezinnen per saldo de regio?' Zichtbaar wordt dat de regio Nijmegen met name de groep 15-25 jarigen aantrekt, terwijl in de Achterhoek dit de grootste groep is die de regio verlaat. Ook in de regio's Liemers, Noord-Veluwe, Rivierenland en de Stedendriehoek verlaten per saldo meer jongeren dan er zich vestigen. De Stedendriehoek onderscheidt zich doordat zich in de regio in 2015 per saldo meer gezinnen en ouderen vestigen.

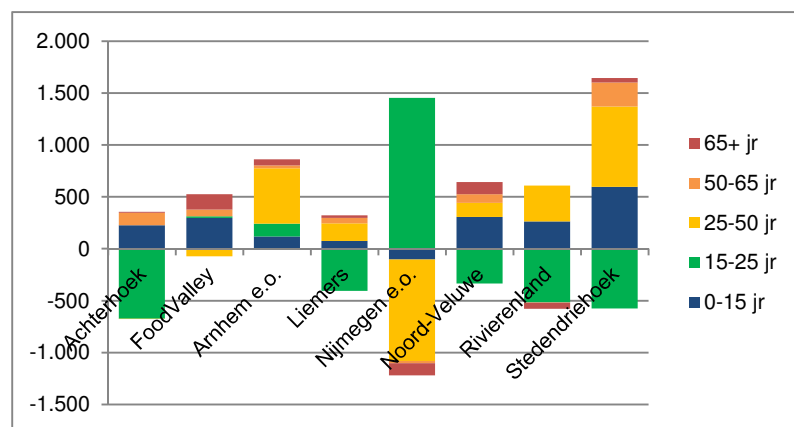


Fig 2: Binnenlands migratiesaldo per leeftijdscategorie per regio in het jaar 2015, woningmarktmonitor Gelderland

Meer ouderen en meer alleenstaanden

Op 1 januari 2016 is 19% van de Gelderse bevolking 65 jaar of ouder; in 2000 was dit nog ruim 13%. Het aantal ouderen zal in de komende decennia sterk stijgen door de talrijke vijftigers en zestigers van de "babyboomgeneratie" die instromen in de hogere leeftijdsgroepen. Ook de stijgende gemiddelde levensduur draagt bij aan de groei ("dubbele vergrijzing"). Sommige regio's vergrijzen meer dan andere. Binnen Gelderland zijn dat de Achterhoek en de Stedendriehoek. Met de stijging van het aantal ouderen, neemt ook het aantal alleenstaande ouderen toe. Aangezien de meeste

ouderen in hun huidige woning willen blijven wonen, is de opgave voor de woningvoorraad er eerder een van aanpassing van de bestaande voorraad dan van nieuwbouw.

Dit jaar worden de cijfers voor de provinciale monitor Wonen en Zorg geactualiseerd. De nieuwe monitor brengt niet alleen de (toekomstige) woningbehoefte van ouderen in Gelderland in beeld. Ook andere zorgvragers zoals cliënten in de langdurige GGZ en mensen met een beperking zijn nu onderdeel van de monitor. Deze doelgroepen blijven vaker zelfstandig wonen. Dit heeft effect op het zorgvastgoed met intramurale capaciteit en verhoogt de druk op de sociale huursector en op de geschikte bestaande voorraad en nieuwbouw. De resultaten van de monitor Wonen en Zorg met gegevens op lokaal niveau komen in oktober 2016 beschikbaar.

Jongeren blijven langer thuis wonen

CBS-cijfers laten zien dat jongeren de laatste jaren pas op het hogere leeftijd het ouderlijk huis verlaten. Prognoses over de toename van huishoudensontwikkeling worden gedempt door de aanname dat jongeren langer thuis blijven wonen. Ook speelt de inschatting mee van het effect dat het sociaal leenstelsel heeft op met name jonge studenten, die daardoor langer thuis blijven wonen.

Meer 65-plussers in een koopwoning, toename jongeren tot 29 jaar in de particuliere huur

Uit het WoON-onderzoek dat om de drie jaar wordt uitgevoerd door de Rijksoverheid, is veel informatie beschikbaar over hoe huishoudens in Gelderland wonen. De cijfers laten zien dat steeds meer 65-plussers in een koopwoning zitten. Was dit aandeel in 2002 in Gelderland nog 45%, in 2015 is dit aandeel opgelopen tot bijna 58% (figuur 3). Opvallend is verder dat voor de leeftijdsgroep tot 29 jaar de particuliere huursector belangrijker wordt. Was in 2002 nog 16% woonachtig in de particuliere huurwoning, in 2015 is dit aandeel opgelopen tot 31%. Bij de leeftijdsgroepen 30-49 en 50-64 zijn de verschillen in de huisvesting uitgesplitst naar eigendom van de woning minder uitgesproken. Door het toenemende eigen woningbezit onder ouderen verschuift de verantwoordelijkheid voor de aanpassing van de woningen steeds meer van de woningcorporaties naar de oudere huiseigenaren zelf. Doordat ouderen minder verhuiscapabel zijn en de meesten in hun eigen woning willen blijven, heeft dit gevolgen voor de doorstroming op de woningmarkt in vergrijpsde regio's. Op de langere termijn heeft de vergrijzing tot gevolg dat er veel woningaanbod vrijkomt doordat de oudere huishoudens de woningmarkt verlaten. De vraag is wat straks de kwaliteit is van deze (uitstroom)woningen?

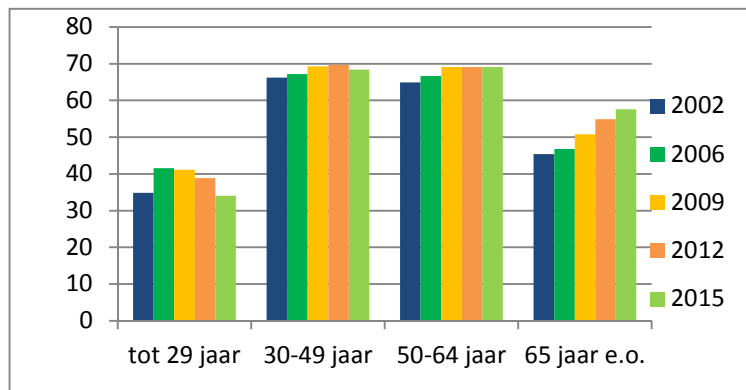


Fig 3: Eigenwoningbezit per leeftijdscategorie, periode 2002-2015, WoON/Cita Vista 2015

Meer gegevens over de bevolkingsontwikkeling per gemeente en over verhuizingen vindt u in de [digitale woningmarktmonitor](#). De regionale rapportages met uitkomsten WoON 2015 zijn te vinden op het platform Ruimte en Wonen.

2. Asielinstroom en statushouders

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders is sterk gegroeid vanaf 2013. Vooral de grote instroom van asielzoekers in 2015 heeft extra hoge taakstellingen tot gevolg. In Gelderland moeten in 2016 ruim 5.400 statushouders worden gehuisvest. In 2015 en 2014 lag dit aantal met ruim 3.400 en bijna 1.900 aanzienlijk lager. In de eerste helft van 2016 zijn er in Gelderland 2.576 statushouders gehuisvest. Dit is meer dan de taakstelling voor deze periode (109%). Worden de achterstanden in taakstellingen van verschillende gemeenten van voorgaande jaren meegerekend, dan is sprake van een realisatie van 94% over het eerste halfjaar van 2016.

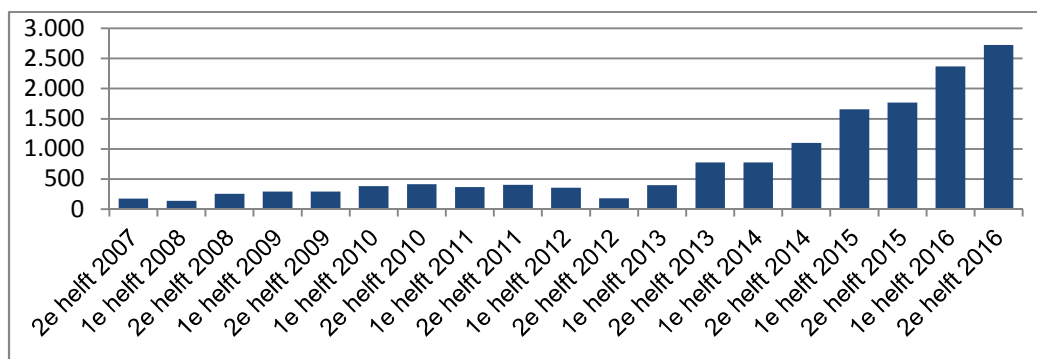


Fig 4: taakstelling huisvesting statushouders Gelderland, 2007-2016 (halfjaarlijkse opgave),

Bij de huisvestingsopgave van statushouders gaat om woningen of woonruimte aan de onderkant van de (huur)woningmarkt. Een segment dat in het algemeen al onder grote druk staat. Daarnaast speelt ook de onzekerheid over het al dan niet tijdelijke van de vraag en het feit dat deze op korte termijn ingevuld moet worden mee. Het grillige patroon van de asielinstroom maakt het lastig om een goede prognose te maken van het verwachte aantal statushouders dat in de komende jaren gehuisvest moet worden.

Dat het lastig ramen is, wijzen de recente cijfers uit. In 2015 was sprake van een bijna twee keer zo hoge asielinstroom als in 2014. In totaal dienden in Nederland 58.880 asielzoekers een asielaanvraag in (2014: 29.891). Vanaf november 2015 is een daling van de asielinstroom zichtbaar die vanaf mei 2016 weer overgaat in een lichte toename. Ook de samenstelling van de asielaanvragen verandert. Sinds begin 2016 is sprake van een afname van de aanvragen van Syriërs en is er meer diversiteit in de herkomstlanden van de asielaanvragers. Dit kan gevolgen hebben voor de aantallen statushouders. Van gemeenten vraagt deze dynamiek een flexibele en creatieve benadering en samenwerking met vele partijen (COA, woningcorporaties, onderwijs, ondernemers, maatschappelijke organisaties, vluchtelingenwerk). Nieuwe maatregelen kunnen nodig zijn, zoals tijdelijke huisvesting, kamergewijze verhuur, transformatie van leegstaand vastgoed etc. Het gaat bij de taakstelling niet altijd om extra woningen maar om het op korte termijn voorzien in de noodzakelijke huisvesting. Ook is aandacht voor flexibiliteit nodig als gevolg van een deels onzekere en veranderende vraag. Op korte termijn is er vooral behoefte aan huisvesting van alleengaanden, op iets langere termijn wordt er een piek-na-de piek verwacht als gevolg van nareizende gezinnen. Dan is er meer behoefte aan eengezinswoningen. Dit vraagt dus om creativiteit en een zorgvuldige afstemming in relatie tot de woningprogrammering. Tegelijk gaat het uiteraard om meer dan huisvesting, maar om integratie en het bieden van een nieuw bestaan.

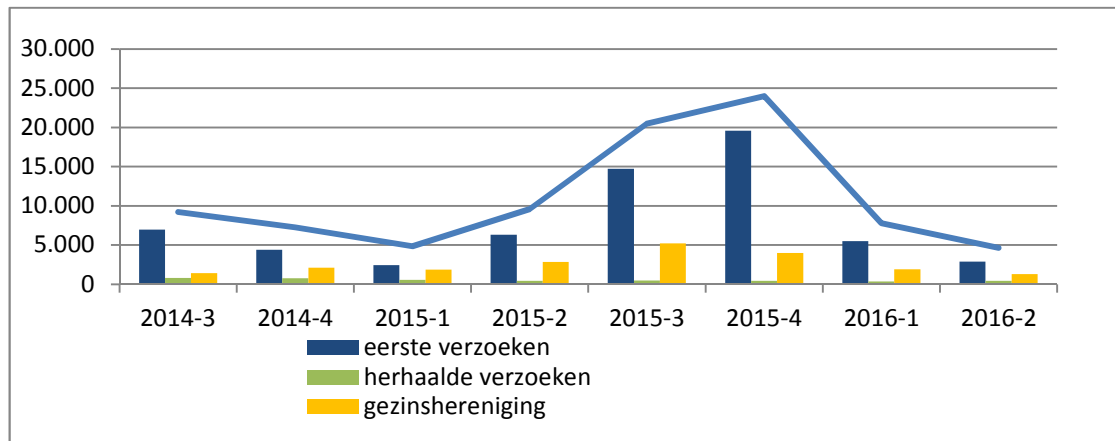


Fig 5: Totaal aantal verzoeken, en eerste verzoeken, herhaalde verzoeken en gezinshereniging, 2014-2016

Met de regeling [Stimulering Sociale Woningmarkt](#), onderdeel van SteenGoed Benutten, krijgen gemeenten ondersteuning bij het (tijdelijk) verruimen van het aanbod van sociale huurwoningen. In totaal 10 gemeenten hebben al gebruik gemaakt van deze subsidie. Verreweg de meeste gemeenten hebben subsidie gevraagd voor het uitvoeren van een verkenning naar de mogelijkheden om tot snelle (tijdelijke) uitbreiding van de sociale huurwoningvoorraad in leegstaande gebouwen of beschikbare gronden te komen. Ook zijn er businesscases uitgevoerd voor concrete projecten. Eén gemeente heeft subsidie ontvangen voor het daadwerkelijk realiseren van tijdelijke woningen. In totaal is er ruim €288.000 verleend waarvan € 44.000 voor het echte investeringsproject (zie kader project Lijsterhof Barneveld). Op de kaart van het platform Ruimte en Wonen staan alle lopende initiatieven voor het huisvesten van statushouders.

Project Lijsterhof, gemeente Barneveld

De gemeente Barneveld heeft 22 semipermanente woningen gerealiseerd op een tijdelijke locatie in het centrum van Barneveld. De locatie is in eigendom van de gemeente en wordt gedurende 10 jaar beschikbaar gesteld aan woningstichting Barneveld om snel betaalbare woningen ter beschikking te hebben voor huisvesting van statushouders. Over 10 jaar verplaatst de woningstichting de woningen naar een andere locatie. De gemeente Barneveld heeft voor dit project een bijdrage ontvangen uit de subsidieregeling Tijdelijke Stimulering Sociale Woningmarkt.

3 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Opnieuw meer transacties op de woningmarkt (+15%)

In 2015 werden door het Kadaster in Gelderland ongeveer 19.000 woningtransacties geregistreerd. Dat is 15% meer dan in 2014, maar ligt nog steeds onder het niveau van 2007 (met bijna 22.000 transacties). In vergelijking met 2014 stijgt het aantal transacties voor alle woningtypen in 2015. Het aantal verkochte twee-onder-kap en vrijstaande woningen blijft echter wat achter bij het gemiddelde. 2015 is het tweede jaar op rij dat het aantal verkopen is toegenomen. Het dieptepunt werd in alle regio's bereikt in 2013. Op het dieptepunt werden in Gelderland ca. 45% minder woningen verkocht dan vlak voor de crisis. In de regio Noord-Veluwe lijkt de woningmarkt het minst van de crisis te lijden. Dit is ook de enige Gelderse regio waar het aantal transacties in 2015 iets hoger ligt dan voor de crisis. De lage rente en daaruit volgende lage hypotheeklasten en het groeiende consumentenvertrouwen zijn gunstig voor de woningmarkt.

In de eerste helft van 2016 zijn in Gelderland ongeveer 10.000 transacties geregistreerd. Dit is een stijging van 25% in vergelijking met dezelfde periode in 2015. In de Achterhoek en Rivierenland is de stijging van het aantal transacties in de eerste helft van 2016 wat lager dan het provinciale gemiddelde (ca. +15%).

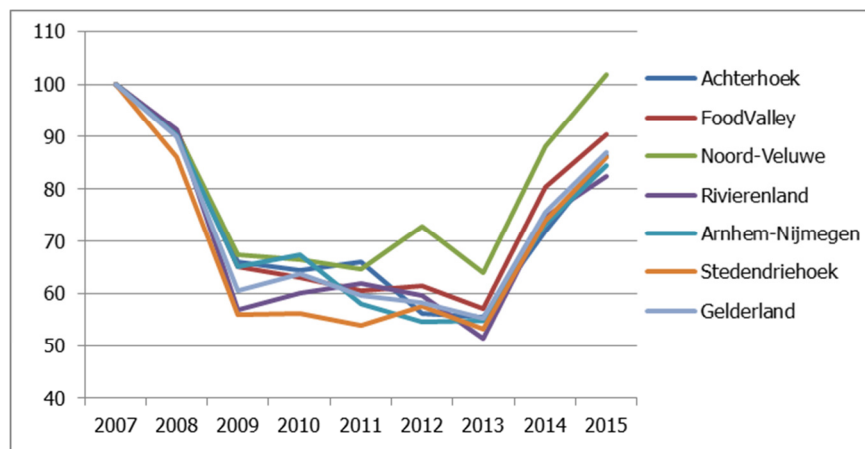
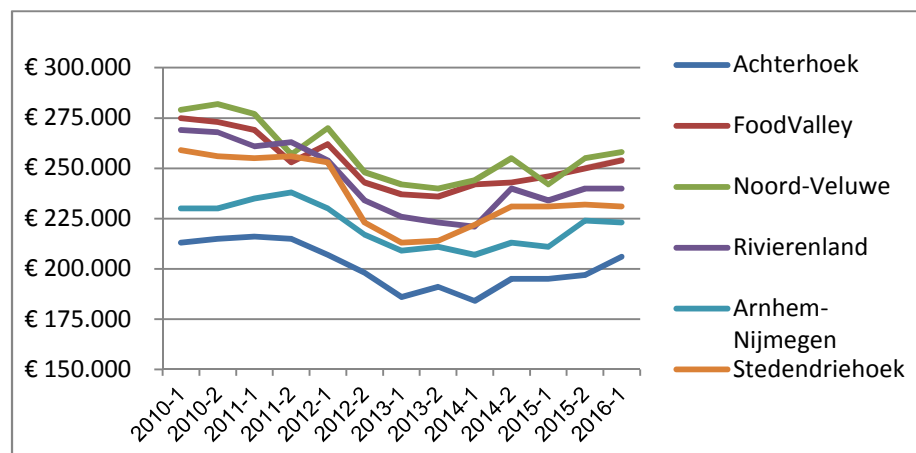


Fig 6: Aantal transacties op jaarbasis naar Gelderse regio's, 2007-2015 (2007=100), Bron: Woningmarkt cijfers.nl en Kadaster

In onderstaande figuur is prijsontwikkeling per regio weergegeven (halfjaarlijks). Er is sprake van een voorzichtige prijsstijging. De goedkoopste regio van Gelderland is de Achterhoek met een gemiddelde koopprijs van €206.000 in de eerste helft van 2016. In de Noord-Veluwe (€258.000) en de FoodValley (€254.000) wordt de hoogste koopsom betaald. In de regio Arnhem-Nijmegen en de Stedendriehoek is een lichte daling van de koopprijs zichtbaar t.o.v. de tweede helft 2015.



Figuur 6 Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs in Gelderland in de periode 2007-2014, Bron: Woningmarktcijfers.nl

Verdere daling verkooptijd in Gelderland

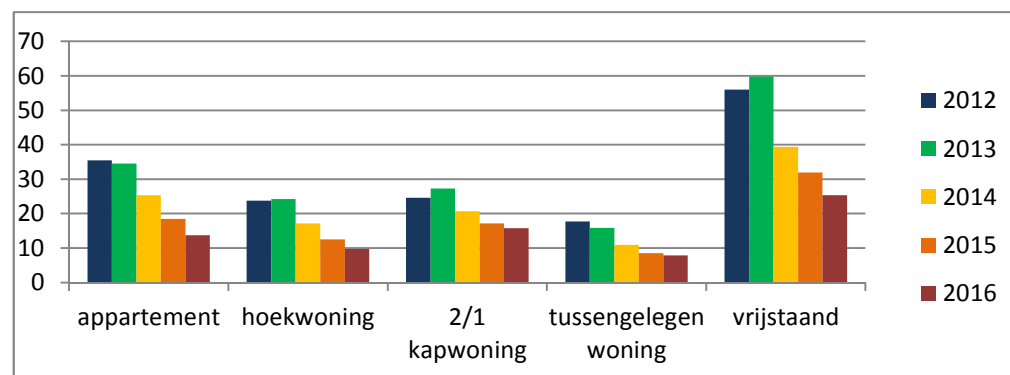
Huizen in Gelderland staan ten opzichte van een jaar geleden weer minder lang te koop. De theoretische verkooptijd van bestaande koopwoningen komt medio 2016 uit op ongeveer 13 maanden. Medio 2015 was dit nog 18 maanden. De theoretische verkooptijd (TVT) is een door Woningmarktcijfers.nl ontwikkeld meetinstrument om de marktkansen in beeld te brengen.¹ In Nederland bedraagt de TVT medio 2016 gemiddeld ruim 10 maanden.

In onderstaande tabel is de theoretische verkooptijd in Gelderland per prijsklasse voor de jaren 2012 t/m medio 2016 weergegeven. Verkooptijden lopen meestal op naarmate het prijsniveau stijgt. In de prijsklasse tot €100.000 - €200.000 bedraagt de theoretische verkooptijd medio 2016 ongeveer 10 maanden. In de prijsklasse boven de €500.000 loopt de TVT op tot 38 maanden (ter vergelijking: in 2013 was dit 86 maanden). Voor alle prijsklassen is de TVT gedaald in de eerste helft van 2016. Medio 2016 hebben tussenwoningen met ongeveer 8 maanden de laagste verkooptijd. De vrijstaande woningen hebben met 25 maanden de hoogste verkooptijd (relatie prijsniveau). In 2015 was dit nog 32 maanden (figuur 8).

¹ De TVT berekent het aantal maanden, dat nodig is om het gehele woningaanbod te verkopen op basis van het aantal transacties van de laatste 12 maanden. Als beide getallen gelijk zijn, dan bedraagt de TVT 12 maanden. Als het aanbod 1.000 is en de transacties 500, dan bedraagt de TVT $1000/500 \times 12 = 24$ maanden.

	2012	2013	2014	2015	2016
<100	14,6	10,6	9,3	8,6	6,5
100-200	21,4	19,7	15,3	12,4	10,4
200-300	26,7	29,9	19,6	14,9	12,1
300-400	45,8	55,9	33,1	24,1	18,7
400-500	67,0	86,6	48,9	37,6	28,5
>500	66,9	85,7	64,1	45,0	38,0

Tabel 2: Theoretische verkooptijd (in maanden) Gelderland naar prijsklasse, Bron: Woningmarktcijfers.nl

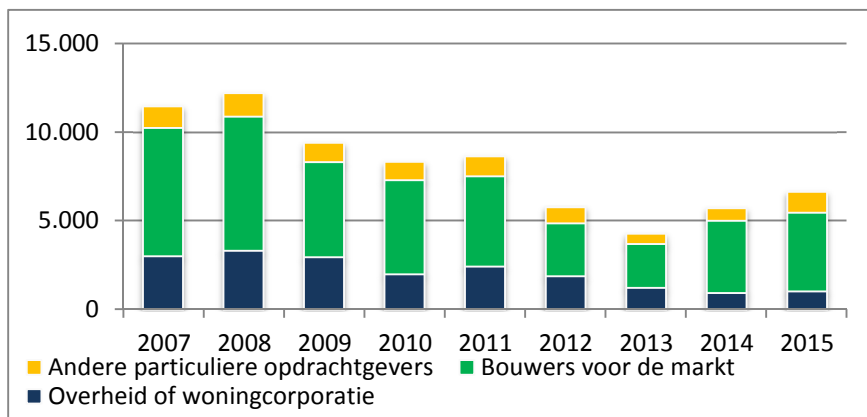


Figuur 8 Theoretische verkooptijd (in maanden) Gelderland per woningtype, Bron: Woningmarktcijfers.nl

In de [digitale woningmarktmonitor](#) wordt onder het thema “Verkoop en verhuur” de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijzen en het aantal transacties in de koopsector in beeld gebracht per regio en gemeente. Het gaat hier om halfjaarlijkse cijfers, met een nadere uitsplitsing naar woningtype. Gegevens over verhuuringen (wachtijden en slaagkansen) zijn beperkt beschikbaar.

Meer bouwvergunningen, grootste stijging bij particuliere opdrachtgevers

Dat de woningmarkt in Gelderland aantrekt, is ook te zien aan het aantal verleende bouwvergunningen. Gelderse gemeenten hebben in 2015 bijna 6.700 bouwvergunningen afgegeven. Dit is 18% meer dan in 2014. Het jaar 2014 was het eerste jaar dat het aantal verleende bouwvergunningen steeg in Gelderland sinds de crisis in 2008. Tweederde van de verleende vergunningen in 2015 is afgegeven aan bouwers voor de markt, zoals projectontwikkelaars en makelaars. Bij alle opdrachtgevers was sprake van een toename. In de komende periode worden meer zelfbouwoningen gebouwd dan voorheen. Het aantal afgegeven bouwvergunningen bij particuliere opdrachtgevers is bijna verdubbeld ten opzichte van 2014 (ruim 1.200 vergunningen in 2015 tegenover ongeveer 700 in 2014). Dit aantal is vergelijkbaar met de jaren 2007/2008.



Figuur 9 Aantal afgegeven vergunningen voor nieuwbouwwoningen naar opdrachtgever in Gelderland, 2007-2015, Bron: CBS 2016

Ongeveer tweederde van de bouwvergunningen bestemd voor koopwoningen.

Ongeveer tweederde van de nieuwbouwvergunningen in Gelderland is in 2015 afgegeven voor koopwoningen. Dit aandeel is niet gewijzigd ten opzichte van 2014. In jaren 2012 en 2013 was een groter aandeel van de bouwvergunningen voor huurwoningen bestemd (ca 40%). Vergunningen voor huurwoningen worden met name in de meer stedelijke regio's afgegeven. In het oosten van Gelderland springt de gemeente Doetinchem er nog uit met 45% vergunningen voor huurwoningen. Bij de gemeente Arnhem zijn er in 2015 aanzienlijk meer vergunningen voor huurwoningen afgegeven t.o.v 2014. Verder valt op dat het aantal vergunningen voor huurwoningen in de gemeente Nijmegen in vergelijking met 2014 ongeveer gehalveerd is in 2015.

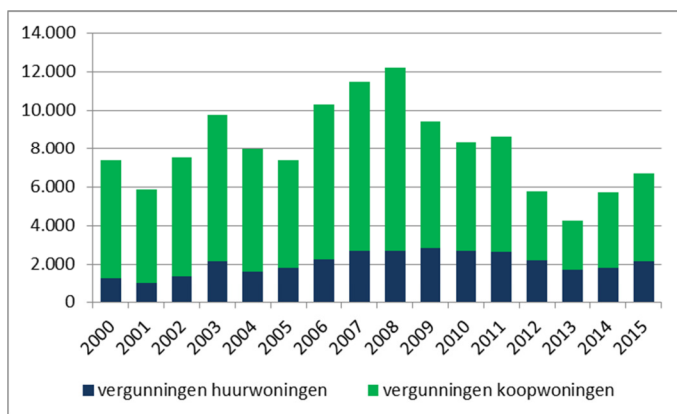


Fig 10 Bouwvergunningen voor huur en koopwoningen in Gelderland, 2000-2015, CBS 2016

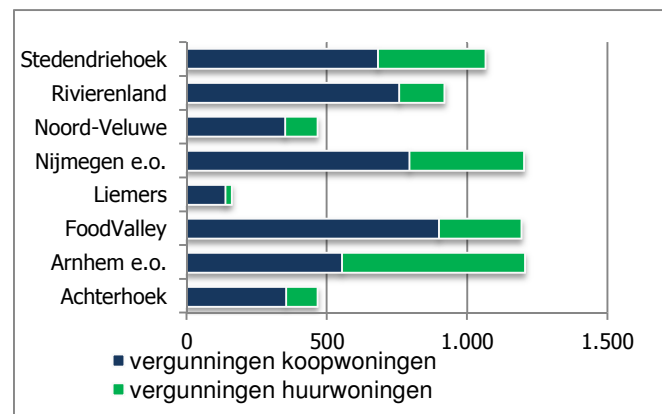


Fig 11: Bouwvergunningen huur en koopwoningen per Gelderse regio 2015, CBS 2016

4 Nieuwbouw in 2015

De meeste woningen die wij op de lange termijn nodig hebben staan er nu al. De focus verschuift steeds meer van nieuwbouw naar het benutten van kansen en mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad. Relevante vragen zijn: welke toekomstwaarde hebben de bestaande woningen (denk aan levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, energetische kwaliteit e.d.). en hoe kun je ervoor zorgen dat de woningvoorraad blijft aansluiten op de vraag.

In de [digitale woningmarktmonitor](#) zijn onder het thema Woningvoorraad diverse gegevens opgenomen over de bestaande woningvoorraad in de Gelderse regio's en gemeenten, zoals woningtype, bouwjaar en prijsklasse.

Nieuwbouw in 2015

De woningvoorraad kan groeien door nieuwbouw en door 'overige toevoegingen'. Voorbeelden van overige toevoegingen zijn bijvoorbeeld scholen of kantoorpanden die een woonbestemming hebben gekregen of woningen die gesplitst zijn. Door sloop of het samenvoegen van woningen, worden er woningen onttrokken aan de voorraad. De netto groei van de woningvoorraad wordt bepaald door: *Nieuwbouw plus overige toevoegingen minus de onttrekkingen*.

Sinds 2012 maakt de provincie Gelderland een schatting van de ontwikkeling van de woningvoorraad op basis van de gemeentelijke informatie uit de planningslijsten. Achtergrond hiervan is de overstap van het CBS van het Woningregister (tot 2012) naar de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) (vanaf 2012) voor het tellen van de omvang van de woningvoorraad. Vooral in de beginjaren was de BAG nog onvoldoende betrouwbaar (o.a. door grote aantallen correcties en verkeerde registratie van functies). Het gebruik van de gemeentelijke planningslijsten voor het in beeld brengen van de nieuwbouw in Gelderland betekent dat provinciale cijfers kunnen afwijken van de CBS statistieken over nieuwbouw en de ontwikkeling van de woningvoorraad. In de regio Stedendriehoek is in de aangeleverde planningsgegevens expliciet onderscheid aangebracht in "nieuwbouw" en "toevoegingen anderszins". In deze regio loopt een pilot met programmeren in "BAG-eenheden".

Woningbouwproductie vertoont weer opgaande lijn in Gelderland

Beschikbare gegevens laten zien dat er in 2015 ruim 6.500 woningen zijn opgeleverd. Door onttrekkingen en sloop zijn er ruim 500 woningen onttrokken. Dit betekent dat het aantal woningen per saldo met ongeveer 6.000 is toegenomen. De regio Stedendriehoek valt op met veel onttrekkingen in 2015 (Zutphen en Apeldoorn). Was in Nijmegen in 2014 nog sprake van een aanzienlijke sloop; in 2015 is deze zeer beperkt.

De netto woningbouwproductie in Gelderland vertoont met 6.000 woningen in 2015 weer een opgaande lijn. In 2014 bleef de bouw met ongeveer 4.900 woningen nog wat achter bij de aantallen in voorgaande jaren. De aantrekkende vraag in de (nieuwbouw-)woningmarkt landelijk is dus ook in Gelderland zichtbaar. De netto toevoegingen voor de regio Stedendriehoek komen in 2015 flink hoger uit dan in 2014. Een nieuwe registratie kan dit deels verklaren. Vanaf 2015 maakt de regio Stedendriehoek bij de gerealiseerde woningen een duidelijk onderscheid in "nieuwbouw" en "toevoegingen anderszins". Uit de aangeleverde cijfers blijkt dat vooral in Apeldoorn de woningvoorraad in 2015 is toegenomen door transformatie van objecten naar woningen (met ruim 500 woningen).

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Achterhoek ²	493	894	596	255	241	454
FoodValley	849	1.278	1.405	1.043	1.026	1.178
Noord-Veluwe	841	619	642	405	437	500
Rivierenland	768	1.484	862	704	883	692 ³
Stadsregio	1.856	2.577	3.150	2.005	1.700	2.123*
Stedendriehoek	775	879	849	629	582	1.051
Totaal	5.282	7.731	7.504	5.041	4.869	5.988

*verdeling over de drie subregio's: Arnhem e.o. (708), Liemers (359) en Nijmegen e.o. (1.056)

Tabel 3: Netto-groei van de woningvoorraad 2010-2015, CBS (2010, 2011) en gemeentelijke informatie vanaf 2012

Gerealiseerde woningen naar type in 2015

Op basis van de beschikbare gegevens over de opgeleverde woningen volgt het volgende beeld per regio (tabel 4)

- Het overgrote deel van de toegevoegde woningen betreft eengezinswoningen (grondgebonden woningen). De regio's Liemers en Nijmegen wijken wat af; in deze regio's is ongeveer een derde van de toegevoegde woningen een meergezinswoning.
- In de regio Nijmegen en de Stedendriehoek zijn de meeste huurwoningen gerealiseerd.
- In de Liemers en de Achterhoek is het percentage betaalbare woningen dat is gerealiseerd ongeveer de helft van de totale toevoegingen. Het gaat hier zowel om woningen in de prijsklasse betaalbare huur en goedkope koopwoningen. In de overige regio's ligt het aandeel gerealiseerde betaalbare woningen rond de 35%.

	nieuwbouw (bruto) 2015	woningtype		eigendom		
		EG	MG	huur	koop	% betaalbaar
Achterhoek	506	95%	5%	30%	70%	49%
FoodValley	1.178					
Arnhem e.o.	830	80%	20%	31%	69%	36%
Liemers	359	67%	33%	35%	65%	52%
Nijmegen e.o.	1.069	66%	34%	43%	57%	36%
Noord-Veluwe	500	x	x	x	x	x
Rivierenland	692					
Stedendriehoek	1.411	73%	27%	40%	60%	35%

Tabel 4: kwalitatieve aspecten van de opgeleverde woningen in 2015 per regio, gemeentelijke informatie

² De realisatiecijfers 2010 t/m 2014 in de Achterhoek wijken af van de cijfers die in de Woonmonitor Achterhoek 2016 zijn gebruikt (door afwijkende cijfers voor de jaren 2010 en 2011). Dit heeft te maken met een verrekening van de sloop in 2009

³ Het gaat hier om voorlopige cijfers over de opleveringen in Rivierenland (bruto/netto). Definitieve cijfers over Rivierenland volgen.

De aantallen van de regio's Nijmegen en Rivierenland worden wat vertekend door de cijfers van de gemeente Druten. Tot en met 2014 hoorde Druten bij de regio Rivierenland en vanaf 2015 maakt de gemeente onderdeel uit van de regio Nijmegen e.o. De netto aantallen van Druten zijn in 2015 bij de regio Nijmegen e.o. opgeteld.

Op basis van de beschikbare gegevens van de regio Noord-Veluwe en de FoodValley is geen compleet beeld over de gerealiseerde woningen te schetsen.

Trends in de bouwsector

De belangrijkste trends in de bouwsector zijn ketensamenwerking, transformatie, toekomstbestendig vastgoed en duurzaamheid. Bouwen op grote uitleglocaties maakt steeds meer plaats voor binnenstedelijk bouwen. Samenwerking tussen de bouwpartijen, gemeenten en woningcorporaties wordt hierdoor steeds belangrijker. Er is toenemende aandacht voor duurzaam bouwen, zowel bij de opdrachtgever als bouwer. Transformatie van langdurig leegstaande panden (kantoren) naar (studenten)woonruimte en themacentra komt steeds meer voor. Vooral beleggers gaan meer inzetten op toekomstbestendig vastgoed.

5. Plancapaciteit per 1 januari 2016

Deze paragraaf geeft een overzicht van de beschikbare plancapaciteit voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties per regio en zet deze af tegenover de regionale woningbouwafspraken. Gegevens over de plancapaciteit zijn gebaseerd op de planningslijsten van de gemeenten. Gemeenten uit de regio FoodValley en Noord-Veluwe gebruiken de Planmonitor Wonen voor het aanleveren van gegevens over de gemeentelijke woningbouwplannen. De Planmonitor, die in verschillende provincies wordt gebruikt, is een instrument voor gemeenten om gegevens over woningbouwplannen te beheren. Op het openbare gedeelte van de [planmonitor Wonen](#) zijn de nieuwbouwprojecten zichtbaar die voor de komende jaren staan geprogrammeerd in de regio FoodValley.

Afname plancapaciteit t.o.v. 2015 (afname met ongeveer 10.000 woningen)

De totale plancapaciteit voor alle regio's bedraagt per 1 januari 2016 bijna 83.000 woningen (bruto). In een deel van de (binnenstedelijke) plannen worden in totaal naar verwachting bijna 4.200 woningen gesloopt (voor de vervangingsbehoefte). Dit betekent dat er in Gelderland een netto plancapaciteit is van bijna 79.000 woningen (tabel 5). Het gaat hierbij zowel om plannen waar momenteel al gebouwd wordt tot plannen in de voorbereidingsfase.

Ten opzichte van januari 2015 is de totale plancapaciteit in Gelderland met ongeveer 10.000 woningen afgenomen. Deze afname is met name te herleiden naar regio Rivierenland waar de netto plancapaciteit is afgenomen. Bij de aanlevering van de woningbouwplannen door Rivierenland lag de focus op de woningbouwplannen voor de periode 2015-2025 en de beschikbare harde plancapaciteit voor de periode na 2025. (figuur 12). In de FoodValley ligt de totale netto plancapaciteit met bijna 600 woningen hoger dan in 2015.

	Bruto plancapaciteit per 1-1-2016	Te slopen	Netto plancapaciteit per 1-1-2016
Achterhoek	6.000	304	5.696
FoodValley	16.295	292	16.066
Arnhem e.o.	12.109	799	11.310
Liemers	4.394	121	4.273
Nijmegen e.o.	16.348 ⁴	667	15.681
Noord-Veluwe	7.225	40	7.185 ⁵
Rivierenland	8.326	638	7.688
Stedendriehoek	12.295	1.314	10.981
Gelderland	82.992	4.175	78.880

Tabel 5: Bruto en netto plancapaciteit per regio, 1 januari 2016 (gemeentelijke informatie)

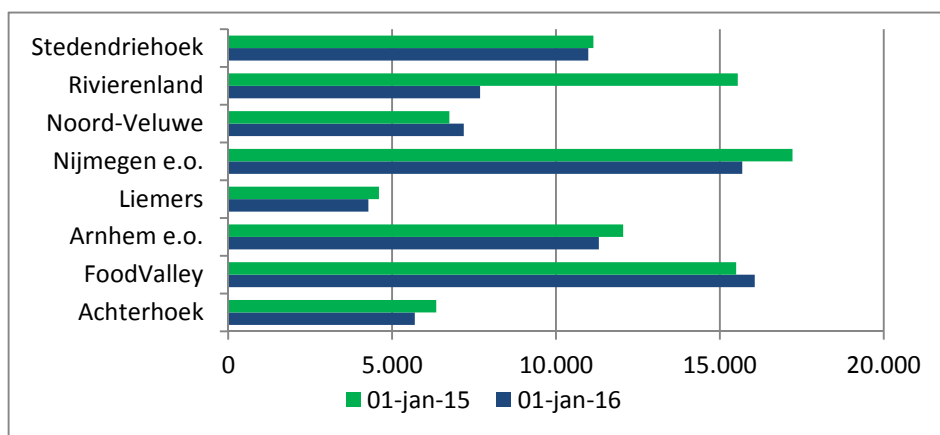


Fig 12 Plancapaciteit per regio, jan 2015 en jan 2016

⁴ Gegevens gemeente Berg en Dal (regio Nijmegen e.o.) zijn gebaseerd op de planningslijst 2015).

⁵ De toename in de regio Noord-Veluwe is vertekend doordat in de aantallen over stand per 1 januari 2015 de woningbouwplannen van de gemeente Hattem ontbraken. Plannen bij de gemeente Heerde zijn in beide jaren niet bekend.

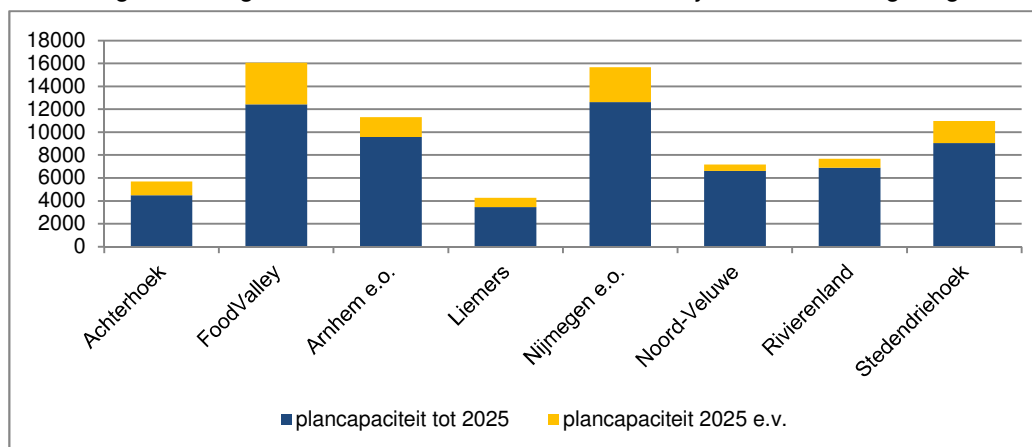
	Netto harde plancapaciteit	Netto zachte plancapaciteit	Status onbekend	Totaal
Achterhoek	4.665	1.031		5.696
FoodValley	7.268	7.877	921	16.066
Arnhem e.o.	6.870	4.440		11.310
Liemers	2.986	1.287		4.273
Nijmegen e.o.	7.715	7.719	247	15.681
Noord-Veluwe	2.922	3.941	322	7.185
Rivierenland	5.388	2.300		7.688 ⁶
Stedendriehoek	6.304	4.677		10.981
Gelderland	44.118	33.272	1.490	78.880

Tab 6: Netto harde en zachte plancapaciteit per 1 januari 2016, gemeentelijke informatie

In tabel 6 is de plancapaciteit uitgesplitst naar planologische status. Harde plancapaciteit is belangrijk om op korte termijn te kunnen voldoen aan de woningbouwopgave. Op 1 januari 2016 is er voor 44.000 woningen harde en voor ruim 33.000 woningen zachte plancapaciteit beschikbaar. Bij een aantal plannen in de regio's FoodValley, de Noord-Veluwe en de regio Nijmegen is de planologische status niet bekend of niet uit de beschikbare gegevens te herleiden (totaal bijna 1.500 woningen). In vergelijking met vorig jaar is de harde plancapaciteit niet toegenomen. Uitzondering is de regio Arnhem e.o. waar de plancapaciteit ten opzichte van 2014 is gestegen.

Fasering plannen

Het overgrote deel (65.000 woningen/83%) van de beschikbare plancapaciteit staat voor 2025 geprogrammeerd. De hoeveelheid harde plannen voor de periode tot 2025 bedraagt voor heel Gelderland circa 39.000 woningen. De regio's Noord-Veluwe en Rivierenland wijken af met een gering aandeel woningbouwplannen na 2025.



Figuur 13 Plancapaciteit totaal tot 2025 en plancapaciteit vanaf 2025 ev, gemeentelijke informatie

⁶ Definitieve bevestiging van de cijfers Rivierenland volgen.

Vijf regio's werken medio 2016 met kwantitatieve woningbouwafspraken tot 2025

Vijf regio's werken medio 2016 met kwantitatieve woningbouwafspraken voor de periode tot 2025. Dat zijn de regio's Achterhoek en de Noord-Veluwe (woningbouwopgave vastgesteld door GS in juli 2015), de regio Nijmegen e.o. (vaststelling mei 2015, bijstelling afspraken mei 2016), regio FoodValley (januari 2016) en de regio Rivierenland (vaststellen bandbreedte juli 2016).

In de vastgestelde woningbouwopgave voor de regio Nijmegen e.o. (12.910 woningen) is de gemeente Druten nog niet meegenomen. Dit betekent dat de opgave voor deze regio hoger zal uitkomen. Voor de regio's Arnhem e.o. en Liemers lopen de huidige woningbouwafspraken tot 2019 en zijn er nog geen vastgestelde afspraken tot 2025. In de regio Stedendriehoek ligt het voorstel voor de kwantitatieve opgave Wonen en de binnenregionale verdeling hiervan momenteel bij de gemeenteraden.

Om toch voor Gelderland totaal de woningbouwopgave voor de periode 2015 t/m 2024 te berekenen is voor de regio Arnhem/Nijmegen totaal en de Stedendriehoek gerekend met de voorzet die destijds aan deze regio's is voorgelegd (voorzet Kwantitatieve Opgave Wonen t/m 2024, april 2014). De kwantitatieve opgave Wonen voor Gelderland totaal tot 2025 komt daarmee uit tussen de 63.200 en 64.800 woningen, ofwel gemiddeld tussen de 6.300 en 6.500 (netto) per jaar. Dit is wat lager dan de opgave in de KWP3-periode (ca 69.000 voor 2010-2019). De Gelderse bevolkingsprognose 2014 dient als basis voor de afspraken. In deze prognose is de toegenomen buitenlandse migratie (statushouders) nog onvoldoende meegenomen. De definitieve kwantitatieve opgave wonen t/m 2024 voor Gelderland is pas bekend als deze voor alle regio's is vastgesteld.

regio	woningbouwopgave 2015 t/m 2024 (KOW)	gemiddelde jaarlijkse opgave
Achterhoek	3.145	315
FoodValley	11.600	1.160
Regio Arnhem-Nijmegen ⁷	28.000*	2.800
Noord-Veluwe	7.200	720
Rivierenland	7.000-8.600	700 – 860
Stedendriehoek	6.300*	630
Gelderland	ca 63.200- 64.800	6.300-6.500

Tabel 7 Kwantitatieve opgave Wonen 2015 t/m 2014 (danwel voorzet) per regio

In figuur 14 zijn de woningbouwafspraken voor de periode 2015 t/m 2024 afgezet tegenover de harde plancapaciteit in de regio. In een aantal regio's is de harde capaciteit tussen de 60 en 70% van de opgave en kan er daardoor flexibel ingespeeld worden op een veranderende vraag of behoefte. Uitschieter naar beneden is de regio Noord-Veluwe waar de harde capaciteit 40% van de opgave is. In de Achterhoek ligt er nog een opgave om de

^{7 7} Voor de regio's Arnhem-Nijmegen en de Stedendriehoek is nog geen vastgesteld woningbouwopgave tot 2025. Voor deze regio's is de voorzet voor de kwantitatieve opgave Wonen op basis van de Bevolkingsprognose 2014 gebruikt. De voorzet is gedaan voor de periode 2013 t/m 2024. Om de opgave voor de periode 2015 t/m 2024 te berekenen zijn de realisaties voor de jaren 2013 en 2014 eraf gehaald.

plancapaciteit te verminderen. Het is goed om in de planning rekening te houden met transformatielocaties en ruimte te hebben in de programmering om goede initiatieven een kans te geven.

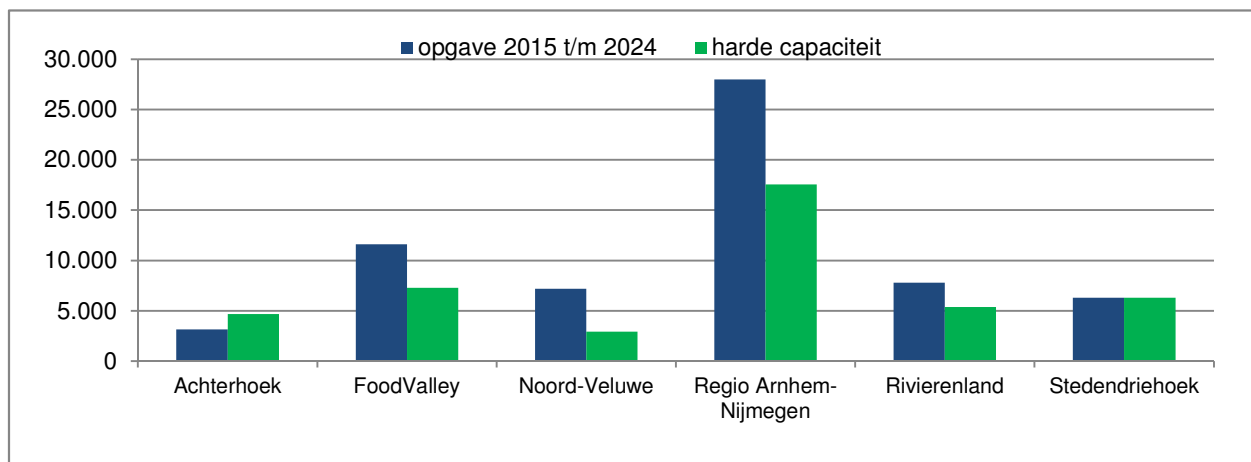


Fig 14 Woningbouwopgave 2015 t/m 2024 en beschikbare harde plancapaciteit 2016 per regio

	opgave 2015 t/m 2024	realisatie in 2015	resterende opgave tot 2025
Achterhoek	3.145	444	2.701
FoodValley	11.600	1.178	10.422
Noord-Veluwe	7.200	500	6.700
Regio Arnhem-Nijmegen	28.000*	2.123	25.877
Rivierenland	7.000-8.600	692	6.308-7.908
Stedendriehoek	6.300*	1.051	5.249
Gelderland	63.200-64.800	5.988	59.512

Tabel 8: Opgave 2015 t/m 2024, realisatie in 2015 en resterende opgave 2016 t/m 2024 * opgave op basis van de voorzet kwantitatieve opgave Wonen.

In de regio's Arnhem-Nijmegen en de Noord-Veluwe is in 2015 relatief weinig gebouwd, in relatie tot de gemiddeld jaarlijkse opgave. In de Achterhoek zijn meer woningen gerealiseerd in vergelijking met de gemiddelde jaarlijkse opgave. De beoordeling van de realisatie in relatie tot de opgave, is voor de regio's Arnhem-Nijmegen en de Stedendriehoek wat minder duidelijk te maken. In deze regio's zijn er nog geen vastgestelde afspraken en is nog

gerekend met de voorzet uit 2014. Voor de regio Nijmegen e.o. ligt de realisatie in 2015 wat lager dan de jaarlijkse opgave (jaarlijkse opgave: 1.290 versus ruim 1.000 gerealiseerde woningen in 2015).

Cijfers over de gemeentelijke plancapaciteit komen op korte termijn beschikbaar in de digitale woningmarktmonitor Gelderland.

Kwalitatieve aspecten

Een goede afstemming van vraag en aanbod van woningen is van groot belang. De laatste jaren is het door allerlei ontwikkelingen steeds moeilijker om de regionale opgaven op het gebied van huur-, betaalbare en levensloopbestendige woningen in te schatten. Ook het veranderende Rijksbeleid heeft grote invloed. Er zijn (inkomens)eisen voor huurders van corporatiewoningen, de hypotheekvoorspraken zijn aangescherpt en de instroom van ouderen in zorgcentra is beperkt (zorgzwaartepakket 1-3). Tevens verschilt de woningmarkt en de samenstelling van de woningvoorraad per regio en vaak zelfs per gemeente en kern. Kwalitatieve afspraken op provinciale schaal zijn daarom moeilijker te maken. Verandering van de vraag vraagt flexibiliteit in de programmering. Woningtypes naar eigendom (koop/huur) zijn makkelijker aan te passen dan het woningtype (grondgebonden of gestapeld).

In de figuren 15 t/m 18 zijn de geplande woningbouwprogramma's per regio uitgesplitst naar type woningen. In beeld zijn gebracht de woningbouwplannen naar locatie (binnenstedelijk danwel uitleg), naar woningtype (eengezins danwel gestapeld), naar eigendom (koop-huur) en naar prijsklasse.

Conclusies m.b.t. de kwalitatieve aspecten woningbouwprogrammering.

- FoodValley is een regio die zich onderscheidt met veel geplande woningbouw op uitleglocaties (zowel harde als zachte capaciteit). Ook in de regio Nijmegen gaat het bij een groot deel van de plannen om uitbreidingslocaties. Voor de korte termijn zijn hier een flink aantal plannen in bestaand stedelijk gebied. In de regio's Achterhoek en Arnhem e.o. is het overgrote deel van de woningbouwplannen binnenstedelijk.
- Het overgrote deel van de woningbouwplannen betreft plannen voor eengezinswoningen. In Rivierenland ligt dit aandeel zelfs op ongeveer 90%. In de drie subregio's van Arnhem-Nijmegen, Noord-Veluwe en de Stedendriehoek zijn ongeveer een kwart tot een derde van de geplande woningen meergezinswoningen.
- Ongeveer tweederde van de geplande woningen zijn koopwoningen; het aandeel huurwoningen in de totaal geplande woningbouw is ongeveer 24%; dit is iets toegenomen t.o.v. 2014. In de regio Nijmegen is bij een groot deel van de zachte woningbouwplannen het woningtype (eengezins of meergezins, huur en koop) nog niet ingevuld.
- In de regio Stedendriehoek zit er veel dure koop in de woningbouwplannen; ook in de regio Rivierenland is dit aandeel relatief hoog. Bij ruim een kwart van de woningbouwplannen gaat het om betaalbare woningen. Binnen het betaalbare prijssegment is de goedkope huur in verhouding wat minder aanwezig (meer betaalbare huur of goedkope koop). De Gelderse cijfers over de prijssegmenten in de plannen worden vertekend door de aantallen in de regio's Nijmegen, FoodValley en de Noord-Veluwe. In deze regio's is voor verhoudingsgewijs voor een groot aandeel woningen het woningtype nog onbekend.

In onderstaande figuren zijn de woningbouwplannen van de regio's nader getypeerd naar een aantal kwalitatieve kenmerken van de geplande woningen.

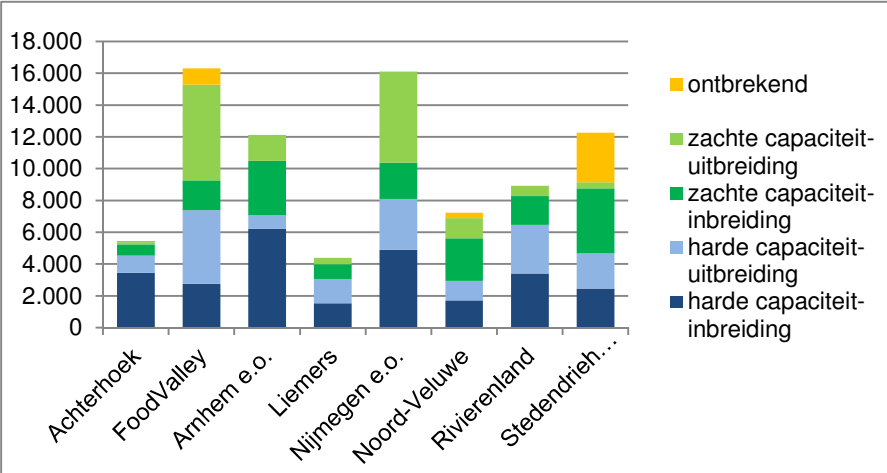


Fig 15 bruto plancapaciteit (hard en zacht) naar locatie (inbreiding/uitbreiding)

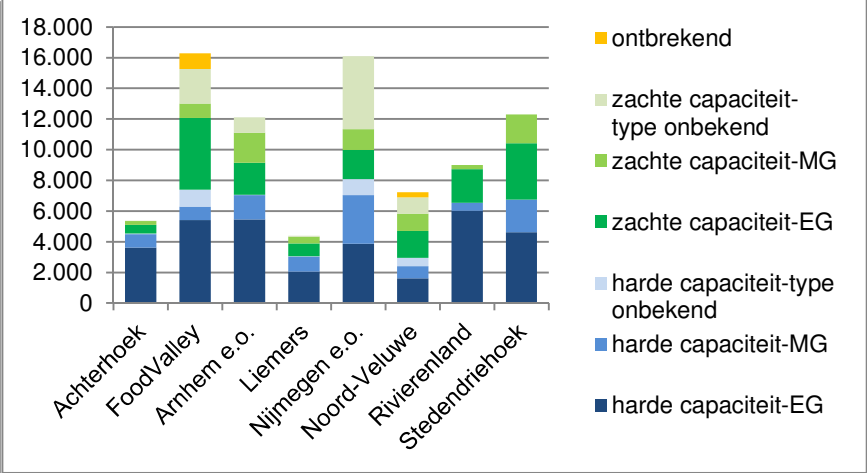


Fig 16 bruto plancapaciteit (hard en zacht) naar woningtype (eengezins/meergezins)

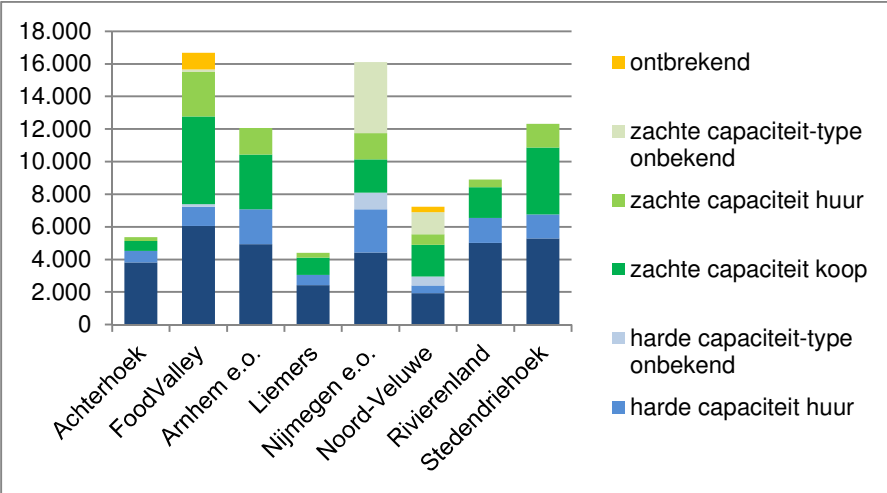


Fig 17 bruto plancapaciteit (hard en zacht) naar eigendom (koop/huur)

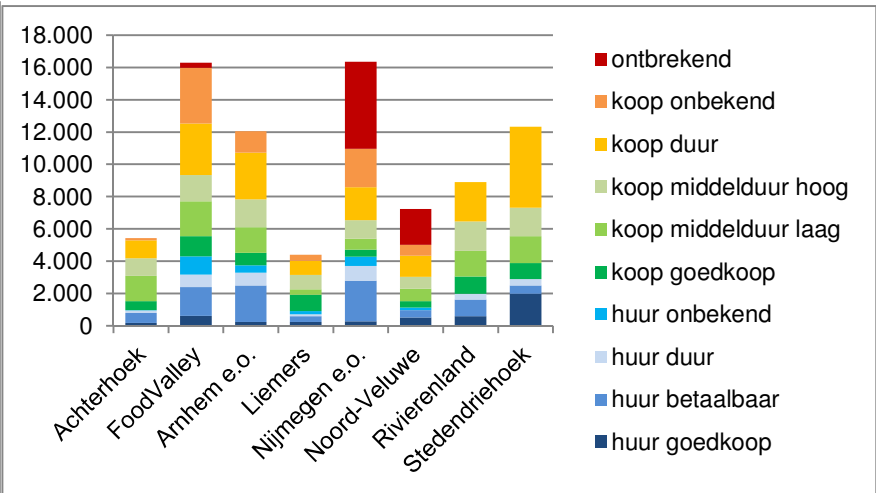


Fig 18 Bruto plancapiteit (hard en zacht) naar prijsklasse woningen

6. Stand van zaken Woonagenda's

De Regionale Woonagenda is bedoeld om de (relevante) partijen op de regionale woningmarkt beter te laten samenwerken. Samen brengen ze de problematiek op de woningmarkt in kaart en maken ze afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen.

Bij het maken van de afspraken over de woonopgaven in de regio betreft de provincie onder andere SteenGoed Benutten, de gebiedsopgaven, de ladder voor duurzame verstedelijking, langer zelfstandig wonen en het verduurzamen van de woningvoorraad.

Huisvesting statushouders, betaalbaarheid, de bestaande woningvoorraad, duurzaamheid en wonen en zorg zijn thema's die in de meeste regio's op de woonagenda staan. Thema's zoals huisvesting voor arbeidsmigranten (Noord-Veluwe en Rivierenland) of aanpak (toekomstige) leegstand (Achterhoek) zijn meer regio specifiek. Woonprogrammering is ook onderdeel van de Regionale Woonagenda's. Alle regio's zijn bezig om hun bouwplannen (kwantiteit en kwaliteit) door te lichten en eventuele overcapaciteit terug te brengen (of hebben dat al gedaan). In de Statenbrief "Voortgang Regionale Woonagenda's" () zijn de ontwikkelingen per regio uitgebreid beschreven. Hieronder wordt de stand van zaken van de Regionale Woonagenda's medio 2016 weergegeven.

Achterhoek

- De Regionale Woonagenda Achterhoek (2015-2025) is in 2015 vastgesteld door gemeenten, woningcorporaties en de provincie Gelderland. In de Woonagenda staan de afspraken over doelstellingen en ambities, o.a.:
 - groei woningvoorraad verder naar beneden bijgesteld (vooralsnog met 10%) naar +3.145 woningen (2015 t/m 2024);
 - Om de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig te maken is een integrale aanpak nodig (onderhoud, isoleren, energieopwekking en levensloopbestendig maken), eventueel sloop/nieuwbouw.
 - De aanpak van leegstand d.m.v. herbestemming en sloop is belangrijk evenals het thema wonen en zorg.
- In het Uitvoeringsprogramma Woonagenda 2015-2025 staan de projecten die voortvloeien uit de Woonagenda. Dit Uitvoeringsprogramma wordt periodiek aangepast aan de actualiteit. Een aantal projecten hieruit zijn opgenomen in het Uitvoeringsprogramma Achterhoek 2020 2.0 en bekeken zal worden of deze mede mogelijk gemaakt kunnen worden met een bijdrage vanuit de Provincie via de Gebiedsopgaven en/of SteenGoed Benutten.
- In 2017 wordt een eerste evaluatie gehouden van de Regionale Woonagenda. Resultaten van een (eveneens in 2017 te houden) onderzoek naar de toekomstige vraag naar (bestaande) woningen en onderzoek naar de waardering van de leefbaarheid worden hierin meegenomen.

Programmering:

- Alle gemeenten werken aan vermindering van (harde en zachte) plancapaciteit voor woningbouw omdat deze te hoog is in relatie tot de verwachte behoefte. Na ca. 2025 neemt de woningbehoefte zelfs af als gevolg van huishoudensdaling.
- Hoewel de plancapaciteit sinds 2010 al met bijna 8.500 woningen is verkleind, staan alle zeven gemeenten in de Achterhoek nog voor de opgave om hun woningbouwprogramma nog verder in te perken. Dat is niet alleen een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave.
- De gemeenten gebruiken het 'Stoplichtmodel' om de plancapaciteit voor woningbouw verder te verminderen, rekening houdend met de noodzakelijke herbestemming en transformatie van leegstaand en vrijkomend vastgoed en de lege plekken die daardoor mogelijk ontstaan. De gemeenten staan voor twee grote uitdagingen:

- voorzienbaarheid creëren rond de plannen die men 'uit de markt wil nemen' zodat deze plannen daadwerkelijk geschrapt kunnen worden;
- het analyseren en maken van een keuze in (een grote hoeveelheid) woningbouwplannen waarvan men nu nog niet weet of ze gerealiseerd gaan worden (eventueel in aangepaste vorm) of uit de markt worden gehaald.

FoodValley

De Woonagenda van de FoodValley kent de programmalijnen: betaalbaarheid, kwaliteit (woonmilieus, kansen voor kenniswerker etc), wonen en zorg, duurzaamheid en statushouders.

In de eerste helft 2016 is het meest actief opgepakt:

- *Huisvesting en Integratie Statushouders*: gezamenlijk initiatief van gemeenten en corporaties om met COA, Vluchtelingenwerk, enkele marktpartijen en onderwijsinstellingen mogelijkheden voor regionale samenwerking te verkennen. Dit heeft geleid tot enkele vernieuwende pilots. De regio is hiermee landelijk voorloper. De aanpak wordt verbreed richting Onderwijs en Arbeidsmarkt.
- *Acquisitie vrije sectorhuur*. Gemeenten hebben zich gezamenlijk gepresenteerd aan potentiële beleggers op de Provada. Ook marktpartijen en een corporatie waren betrokken bij de voorbereiding.
- *Energetisch Renoveren Koopwoningen*: voor wijken in 6 FoodValleygemeenten zijn marktpartijen uitgedaagd om met een aantrekkelijk aanbod te komen voor de verduurzaming van koopwoningen.
- Er is een *symposium* georganiseerd door de stichting Vastgoedmonitor regio FoodValley, waarin overheden en marktpartijen samenwerken, over de stand van zaken op de woningmarkt.

Programmering

- De kwantitatieve opgave Wonen is eind 2015 vastgesteld. De gemeenten gaan, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, aan de slag met kwalitatieve verdieping en afspraken.
- Op de korte termijn is sprake van overcapaciteit, maar gezien de relatief grote behoefte op langere termijn, kan de aanpak van de regio (faseren en doseren) afdoende zijn.
- De echte uitdaging is kwalitatief, namelijk om de plannen aan te laten sluiten bij de veranderende woningbehoefte en om voldoende ruimte te houden in programmeringen voor het benutten van kansen voor woningbouw in leegkomend vastgoed. In het najaar van 2016 wordt de kwalitatieve woningbouwprogrammering opgepakt.

Regio's Arnhem e.o., Liemers en Nijmegen e.o.

Regionale Woonagenda door de stadsregio vastgesteld (mei 2014).

- Met het vervallen van de Wgr+ status is gekozen om voor het woonbeleid van de stadsregio op te delen in drie subregio's (gebaseerd op logische woningmarkt gebieden).
- Stoplichtmodel (groen: uitvoeren, oranje: aanhouden en rood: intrekken) is gebruikt om per subregio afspraken over programmering te maken.
- Met de komende herijking van kwantitatieve en kwalitatieve inhoud, kunnen de kwalitatieve opgaven worden opgepakt, zoals levensloopbestendigheid, betaalbaarheid en duurzaamheid.
- Om de netwerken tussen de partners te stimuleren, wordt ingezet op het agenderen van thema's o.a. in subregionale samtafels, die ruimtelijke, sociale en woningbouwvraagstukken met elkaar verbinden.

Programmering: In de regio's zijn de volgende afspraken gemaakt:

- *Arnhem e.o.: in 2017 prioritering harde en zachte plannen aanbrengen.*
- *Liemers: overcapaciteit hard en zacht verkleinen.*
- *Nijmegen e.o.: voorraad zachte plannen verkleinen.*
- Voor de regio Nijmegen is de kwantitatieve opgave vastgesteld voor de periode t/m 2024; voor de subregio's Liemers en Arnhem e.o. is de opgave vastgesteld t/m 2019. Er ligt voor de regio Arnhem e.o. een vraag de opgave vast te stellen tot 2025.
- De regio's gebruiken het "Stoplichtenmodel". Elke gemeente kan haar opgegeven groene plannen ontwikkelen binnen de kwantitatieve opgave. Gemeenten en subregio's hebben een inspanningsverplichting om eventuele overcapaciteit aan harde plannen terug te brengen tot die kwantitatieve opgave. Gemeenten krijgen tijdelijk meer ruimte om in te spelen op nieuwe kansen, maximale inzet om slechte plannen uit de markt te halen
- Voornemen om voortgang en ontwikkeling en realisatie samen te monitoren en opgave periodiek te iken a.d.h.v. recente prognoses. In 2017 wordt de woonagenda kwantitatief en kwalitatief herijkt.

Noord-Veluwe

Regionale Woonvisie is in april 2015 vastgesteld door bestuur Regio Noord-Veluwe. Hierin staan onder andere afspraken over de verdeling van de regionale woningbehoefte. De uitvoeringsagenda bij de woonvisie fungeert in de praktijk als woonagenda, de woonvisie vormt een gezamenlijk kader ("paraplu") voor het lokale woonbeleid in de gemeenten (veel lokale uitwerking en maatwerk).

- In de woonvisie worden vier thema's uitgewerkt: potentie bestaande voorraad, woningmarkt in beweging (programmering), wonen-welzijn-zorg en duurzaamheid.
- In de bijbehorende uitvoeringsagenda staan concrete acties die op regionaal of lokaal niveau worden opgepakt, zoals afspraken over programmering (o.a. de kwantitatieve opgave), monitoring, huisvesting arbeidsmigranten, loslaten bindingseisen en betaalbaarheid.
- In 2015 zijn een aantal van deze acties afgerond: bindingseisen zijn losgelaten, er zijn afspraken gemaakt over de realisatie van 1.000 bedden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Verder is in meerdere gemeenten gekeken naar tijdelijke en permanente oplossingen voor (tijdelijke) huisvesting van statushouders, in combinatie met huisvesting van andere doelgroepen zoals alleenstaande jongeren. Dit heeft tot een concreet resultaat geleid in Putten. Hier ligt een relatie met het revitaliseren van de recreatiesector en de Gebiedsopgave Veluwe.

Programmering

- In de regio wordt behoudend omgegaan met het ontwikkelen van plancapaciteit. Tegelijkertijd zoeken de regiogemeenten naar ruimte binnen de afspraken om de huisvestingsopgave van verschillende doelgroepen (arbeidsmigranten, bewoners van recreatiewoningen) uit te kunnen blijven voeren. De verwachting is dat er ook de komende jaren binnen de programmering voldoende ruimte blijft om (onvoorziene) transformatielocaties in de programmering op te nemen.
- Op basis van eigen en provinciale prognoses zijn afspraken gemaakt over de uitbreiding van de woningvoorraad in de gemeenten. Deze afspraken zijn door de gemeenten bij de behandeling van de regionale woonvisie bekrachtigd. Er wordt gewerkt met bandbreedte per gemeente (passend binnen de berekende netto toevoeging). In een aantal gemeenten is of wordt het kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogramma voor de middellange en lange termijn opnieuw kritisch bekeken en naast de verwachte behoefte gelegd.

- Belangrijk vraagstuk is de huisvesting van statushouders en het huisvesten van buitenlandse arbeidskrachten. Hier ligt een relatie met het revitaliseren van de recreatiesector (als onderdeel van de Gebiedsopgave Veluwe). In de tweede helft 2015 meer aandacht voor huisvesting statushouders.

Rivierenland

- In de Woonagenda regio Rivierenland zijn de projecten en thema's opgenomen betreffende 'wonen'. Het gaat dan om de agendapunten (thema's) zoals het regionale woningbouwprogramma, arbeidsmigranten en woonlasten/betaalbaarheid.
- Gemeenten gebruiken de regionale Woonagenda als leidraad voor de werkzaamheden die in regionaal verband opgepakt worden. Jaarlijks wordt een aantal projecten en acties uit de regionale Woonagenda uitgewerkt. Deze werkzaamheden worden opgenomen in het 'integrale uitvoeringsprogramma wonen, wonen-zorg en woonladder' voor het betreffende jaar. De regionale Woonagenda Rivierenland is in het portefeuillehoudersoverleg Wonen van 10 november 2015 vastgesteld.

Programmering

- De regionale woningbouwprogrammering is één van de thema's uit de Woonagenda regio Rivierenland. De gemeenten in Rivierenland zijn op een andere manier gaan werken met de programmering van hun woningbouwlocaties. Ze creëren meer flexibiliteit om in te spelen op nieuwe kansen en ontwikkelingen.
- De gemeenten van regio Rivierenland hebben afspraken gemaakt over het opstellen, monitoren en actueel houden van het regionale woningbouwprogramma. Een belangrijk uitgangspunt van de woningbouwprogrammering is het jaarlijks toetsen en actualiseren van het regionale woningbouwprogramma. De systematiek van de regionale woningbouwprogrammering is omschreven in een notitie en in een brief van de regio aan de provincie.
- Met de gemeenten in de regio Rivierenland zijn afspraken gemaakt over een kwantitatief en kwalitatief regionaal woningbouwprogramma, waarbij een bandbreedte is afgesproken voor de periode 2015 tot 2025 van 7.000 tot 8.600 woningen. Hierbij heeft de regio een bijbehorende methodiek van kwalitatief programmeren uitgewerkt. De kwantitatieve woningbehoefte voor de periode 2015-2025 is geraamd op 8.600 woningen. Het streven daarbij is om voldoende zachte plancapaciteit in het regionale woningbouwprogramma op te nemen voor de beoogde flexibiliteit. Streven daarbij is harde plancapaciteit tot aan de ondergrens van 7.000 woningen bij een regionale woningbouwprogramma (harde en zachte plancapaciteit) van 8.600 woningen.
- De regio werkt aan een plan van aanpak voor de overmatige plancapaciteit in de komende drie jaar en onderzoekt de komende maanden de flexibiliteit van de regionale programmering. Er wordt jaarlijks gemonitord. Het boven omschreven afsprakenkader is in het kader van de verordening en de toets op de ladder van duurzame stedelijke ontwikkeling door GS in juli 2016 vastgesteld en GS heeft ingestemd met de voorgestelde methodiek.

Stedendriehoek

- De Regionale Woonagenda in de Stedendriehoek kent vier agendapunten: woonkwaliteit, voorraadstrategie, sociale sector en wonen met zorg.
- De Woonkwaliteit is een belangrijk punt uit de regionale woonagenda naast de kwantitatieve programmering. In het kader van dit agendapunt is door overheden en marktpartijen een methodiek ontwikkeld ter ondersteuning van de kwalitatieve woningbouwprogrammering. In het verleden hielden

overheden en marktpartijen ieder voor zich ook al gegevens over de woningmarkt bij, maar deze werden vaak niet met elkaar gedeeld. Ook werd er vanuit gemeentelijk niveau vaak niet 'opgeschaald' naar het niveau van de regio. De Stedendriehoek methodiek doet beide nadrukkelijk wel. Daarmee ontstaat een scherper beeld van welke woonmilieus te veel dan wel te weinig worden aangeboden, of waar het juist goed gaat in de programmering. Overheden en marktpartijen leveren de benodigde informatie aan, waarna een 'confrontatie' kan plaatsvinden en eventueel kan worden bijgestuurd in de woningbouwprogrammering in kwalitatieve zin.

- Hier ligt de komende periode voor gemeenten de opgave: het vertalen van de uitkomsten van de 'confrontatie' naar de eigen woningbouwprogrammering voor de komende jaren. Per type woonmilieu en met de vraag van de verschillende doelgroepen in het achterhoofd moet gekeken worden waar kan c.q. zou moeten worden bijgestuurd. Door een aantal gemeenten wordt momenteel gewerkt aan nieuwe woonvisies waar de kwalitatieve behoefte een plek in moet krijgen.

Programmering

- De regiogemeenten binnen de Stedendriehoek hebben overeenstemming bereikt over nieuwe kwantitatieve afspraken voor de woningbouwprogrammering tot 2025. De besluitvorming bij de verschillende gemeenten over deze afspraken vindt plaats in de tweede helft van 2016. Aansluitend worden de afspraken aan het Gelderse college van Gedeputeerde Staten voorgelegd met het verzoek tot vaststelling.

7 Samen zelf bouwen (CPO-regeling)

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een middel om bewoners samen en naar eigen wens zelf te laten bouwen. Het geeft toekomstige bewoners keuzevrijheid in hoe ze willen wonen. Bovendien raken de bewoners meer betrokken bij de woonomgeving en dit draagt positief bij aan de leefbaarheid en verbondenheid in de buurt. Samen zelf bouwen is door [Motie 39](#) in 2016 onderdeel geworden van [SteenGoed Benutten](#). Daar waar bewoners samen het initiatief nemen hun eigen woning en woonomgeving te willen realiseren, en waar de gemeente en grond- of gebouweigenaar meewerken aan het realiseren van deze zelfbouwplannen in m.n. de betaalbare sector, wil de provincie het proces in zowel de haalbaarheids- als de ontwikkelfase ondersteunen. Voorheen gebeurde dit met een subsidie. De provincie werkt in 2016 aan een aanpassing van de CPO-subsidieregeling waarmee initiatiefnemers naast een subsidie ook in aanmerking kunnen komen voor een lening.

Er is subsidie mogelijk voor een deel van de kosten in de haalbaarheidsfase voor het opstellen van een projectplan door een deskundige, met een conclusie over de haalbaarheid van hun woningbouwproject. Een subsidie omdat de haalbaarheid van het initiatief nog niet zeker is. Vanaf 15 juli 2016 kunnen nieuwe projectvoorstellen worden [ingediend](#).

Naast een subsidie wordt er een lening ontwikkeld om een deel van de kosten in de ontwikkelfase te kunnen voorfinancieren. De ontwikkelkosten zijn de kosten voor het maken van het ontwerp en de kosten voor de begeleiding door deskundigen, zoals een architect of procesbegeleider. Aan deze regeling wordt momenteel gewerkt. In totaal is deze coalitieperiode circa 2 miljoen euro beschikbaar voor het stimuleren van collectieve zelf(ver)bouw. Naast beide instrumenten wordt ingezet op kennisuitwisseling via het Gelderse [forum Wonen en Ruimte](#), met o.a. een overzicht van alle [gesubsidieerde projecten](#) vanaf 2012.

In de periode 2012 – 2016 hebben in totaal 7 gemeenten en 40 groepen initiatiefnemers een bijdrage CPO gekregen (in totaal ca. 1,8 miljoen). Daarvan zijn 20 projecten gerealiseerd, 17 projecten in uitvoering en 3 projecten gestopt.

	Aantal gemeentelijke aanvragen	Aantal projecten van bewonersinitiatieven	Aantal woningen in voorbereiding	Stand projecten medio 2016		
				Realisatie	In uitvoering	Gestopt
2012	2	7	44	5	0	2
2013	4	8	104	7	1	
2014	0	9	96	6	3	
2015	1	13	165	2	10	1
2016	0	3	25	0	3	
	7	40	434	20	17	3

Tabel 10: Aantal gemeentelijke aanvragen en aantal projecten van bewonersinitiatieven met CPO-bijdragen, periode 2012-2016.

Met collectief particulier opdrachtgeverschap meer woonkansen!

Rotte plekken in woonkernen, zoals leegstaande fabrieken, kunnen een nieuw leven krijgen met behulp van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Dat betekent dat toekomstige bewoners zelf een project gaan ontwikkelen. Lees [hier](#) het interview met de bewonersgroep De Bond. Over een leegstaande fabriek in de kern Harreveld en de mooie nieuwe wijk die daar ontstaat.

8 Wonen en zorg

In Gelderland zijn we met partijen vanaf 2005 bezig met het aanpakken (opplussen) van de bestaande woningvoorraad, woonservicegebieden en met het voorbereiden van de extramuralisering. De Gelderse aanpak bestaat uit het ondersteunen van voorlopers en het stimuleren van lokale samenwerking tussen partijen in wonen, welzijn en zorg. We besteden veel aandacht aan het ontwikkelen en delen van kennis en ervaring. Door de jarenlange inspanningen is er in Gelderland een goed werkend netwerk ontstaan. Er is expertise opgebouwd en er liggen verbindingen.

We zien in een aantal voorlopende initiatieven (in Wijchen, Heumen en Nijkerk) dat de geconstateerde zorgbehoefte onderdeel gaat uitmaken van de woningbouwprogrammering (nieuwbouw en bestaande bouw) en de aanpak van het zorgvastgoed. Dit zal steeds relevanter worden voor steeds meer gemeenten. De komende jaren willen we focussen op de fysieke kant van wonen, welzijn en zorg en de combinatie met de programmering. Aangezien er geen nieuwe mensen naar het verzorgingshuis komen, zal voor die panden een andere oplossing bedacht moeten worden. Denk aan slopen, sloop-nieuwbouw, geschikt maken voor verpleeghuiszorg, geschikt maken voor andere doelgroepen, omzetten naar zelfstandige woningen of een mix van deze oplossingen. De opgave verschilt per regio. In de praktijk zullen de corporatie, de gemeente, zorg en welzijn (vrijwilligers) elkaar moeten vinden om

informatie te delen, mogelijke problemen op tijd te signaleren en de oplossing bij de juiste partij te zoeken. De provincie richt zich op partijen die al bezig waren met het onderwerp, zich blijven ontwikkelen en daar zelf tijd, geld en energie insteken. De regie ligt bij de lokale partijen.

Op dit moment loopt een opdracht om te komen tot een heldere werkwijze tussen gemeenten, corporaties en zorgpartijen in de regio Achterhoek op het terrein van beschermd wonen voor de doelgroep 18+. Deze doelgroep komt uit de instellingen en komt terecht in de sociale huursector. Ook dit is een goed voorbeeld van woningbouwprogrammering gekoppeld aan zorg.

Gemeente als regisseur op het gebied van Langer Zelfstandig Wonen

Gemeente Heumen pakt zelf de regie in de combinatie wonen, zorg en welzijn. Hoe? Lees [hier](#) het blog van de wethouder.

Voor de toekomst zien we een aanpak die meer gebruik maakt van gerichte opdrachten voor procesbegeleiders. De focus komt scherper te liggen op de écht innovatieve projecten. Wanneer zij ergens op vastlopen, kunnen we hen mogelijk met wat ondersteuning weer verder brengen. We gebruiken ons netwerk, de bijeenkomsten en de websites om te bepalen waar ondersteuning nodig is. Resultaten moeten ondersteunend zijn voor de eigen regionale woonagenda en behulpzaam voor de voorlopers buiten de eigen regio.

Leidraad langer zelfstandig wonen

Door online toepassingen en bijeenkomsten blijft de kennis en ervaring over wonen en zorg beschikbaar en toegankelijk. Voor kennisdeling bieden we verschillende platforms (online en offline), met nieuwe vormen van samenwerking en netwerkvorming.

In juni 2016 heeft de provinciale bijeenkomst Wonen en Zorg plaatsgevonden. De bijeenkomst stond in het teken van uitwisselen van kennis en ervaring met én tussen gemeenten. Projecten van de voorlopers passeerden de revue. In het ochtend gedeelte zijn de wethouders wonen en welzijn/sociaal uitgenodigd; tijdens de middagsessie is de kennis en ervaringen gedeeld met de ambtenaren wonen en welzijn/sociaal van de Gelderse gemeenten. Tijdens de bijeenkomst werd de [Leidraad langer zelfstandig wonen](#) online geplaatst. Deze site levert kennis en ervaring van tien jaar samenwerken aan langer zelfstandig wonen in Gelderland; variërend van opplustrajecten richting het geschikter maken van bestaande woningen, de inzet van woontechnologie en de dementievriendelijke gemeenten.

Monitor Wonen en Zorg 2016

Ter ondersteuning van het beleidsthema wonen en zorg komt in oktober 2016 de monitor Wonen en Zorg 2016 uit. Deze monitor maakt de huidige en toekomstige vraag en aanbod naar wonen en zorg voor mensen met een zorgvraag in Gelderland inzichtelijk. Deze informatie is zowel lokaal als regionaal beschikbaar. Naast dementerende ouderen komen beschermd wonen, mensen met psychische problemen en mensen met beperkingen in beeld. Zowel in het kader van de verdere uitvoering van de regionale Woonagenda's als de totstandkoming en verdere doorontwikkeling van lokale samenwerking tussen gemeente, corporatie en zorgpartij levert deze monitor waardevolle informatie.