

Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014

Concept



Raphi | Reith advies en procesbegeleiding
Woon- en leefomgeving



drs. Sander Reith
Annegreet Blokland MSc

Datum 31 maart 2014

Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Inleiding	1
1.2 De status van deze visie: een "dunne schil"	3
1.3 De horizon: hoe ver kijken we?	3
1.4 Het proces: hoe hebben we de visie gemaakt?	3
1.5 Leeswijzer	4
2 De kracht van de regio, focus op wonen	5
2.1 Kracht van de regio	5
2.2 Focus op wonen: kracht, maar ook bedreigingen	6
2.3 Visie op wonen: werken aan duurzame woon- en leefgemeenschappen	8
2.4 Onze focus voor het wonen	8
3 Uitwerking 4 thema's	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Potentie van de bestaande woningvoorraad	9
3.2.1 Wat willen we bereiken?	10
3.2.2 Wat is daarvoor nodig?	10
3.2.3 Wat gaan we daarvoor doen?	11
3.3 Woningmarkt in beweging (woningbouwprogrammering)	11
3.3.1 Wat willen we bereiken?	13
3.3.2 Wat is daarvoor nodig?	13
3.3.3 Wat gaan we daarvoor doen?	14
3.4 Wonen-welzijn-zorg	16
3.4.1 Wat willen we bereiken?	17
3.4.2 Wat is daarvoor nodig?	18
3.4.3 Wat gaan we daarvoor doen?	18
3.5 Duurzaamheid	19
3.5.1 Wat willen we bereiken?	20
3.5.2 Wat is daarvoor nodig?	20
3.5.3 Wat gaan we daarvoor doen?	21
4 Aan de slag	22
4.1 Woonvisie in één oogopslag	23
4.2 Uitvoeringsagenda Woonvisie	24

1 Inleiding

1.1 Inleiding

De gemeenten in Regio Noord-Veluwe werken al jaren samen aan verschillende ruimtelijke en maatschappelijke thema's. Op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting zijn dat de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, Putten, Hattem en Heerde.

Dat heeft in de afgelopen jaren geleid tot verschillende momenten van afstemming en beleidsvorming op het gebied van wonen. Zo hebben de regiogemeenten samen met de provincie Gelderland en de Noord-Veluwse woningcorporaties het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 voor Noord-Veluwe vastgesteld. En recent is de Regionale Woonagenda 2012-2013 opgesteld.

Mede met het oog op nieuwe afspraken met de provincie in het kader van de Kwantitatieve Opgave Wonen, dat het oude Kwalitatieve WoningbouwProgramma vervangt), hebben de samenwerkende gemeenten in Regio Noord-Veluwe deze Visie op Wonen in de regio opgesteld.

Samenleving in beweging: kansen en bedreigingen

De samenleving is de laatste jaren volop in beweging, dat is inmiddels geen nieuws meer. En we kunnen wel zeggen, in vele opzichten: economisch, institutioneel, financieel, maatschappelijk, moreel, qua machtsverhoudingen. De veranderingen zijn aan de orde van de dag en dit zal de komende jaren zo blijven.

In deze veranderingen zien we krimp én groei samen opgaan, bijvoorbeeld:

- krimp in investeringskracht van overheid, maatschappelijk middenveld, bedrijfsleven en consumenten zelf
- krimp in woningwaarde en het aantal transacties en verhuizingen, hoewel heel voorzichtig een licht herstel lijkt op te treden.

Tegelijkertijd is in andere opzichten ook groei aan de orde van de dag, zoals:

- groei van het aantal huishoudens in de regio (met name oudere huishoudens)
- groei in vrijwilligers
- groei in ICT-mogelijkheden
- groei in internet- en de alternatieve economie
- groei in alternatieve energiebronnen
- groei in lokale inzet et cetera.

Veranderingen bieden zodoende ook nieuwe kansen. Kijken we naar Regio Noord-Veluwe, dan zien we als belangrijke opgave het zorgen voor een passende kwaliteit en de toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad. Ook het ondersteunen van het (zelfstandig) wonen met zorg en investeren in duurzaamheid wordt steeds belangrijker in de komende jaren.

De lokale kracht: waar mensen elkaar vinden en kunnen versterken

In de veranderende samenleving staat het functioneren van oude instituties en stelsels in toenemende mate ter discussie omdat ze er steeds minder in slagen om hun functie in de samenleving waar te maken. Tegelijkertijd zien we andere initiatieven -soms spontaan- opkomen op het lage schaalniveau: denk aan kleine lokale initiatieven op het gebied van energie (bewoners samen, of in combinatie met bedrijven), zelfsturende wijkteams (zie buurtzorgmodel), innovaties in dienstverlening en organisaties door de ontwikkeling van ICT, andere initiatieven van inwoners in buurten en wijken. In toenemende mate wordt de overheid gevraagd om mee te doen in plaats van andersom: *overheidsparticipatie* bij initiatieven van anderen, in plaats van *burgerparticipatie* bij initiatieven

van de overheid. Lokale overheden en maatschappelijke organisaties spreken burgers ook steeds meer aan op de zelfredzaamheid, al dan niet in samenwerking met elkaar.

De lokale kracht, in het samenspel van burgers én organisaties, komt steeds meer centraal te staan. De tijd van een veel bepalende overheid (top-down) past daar niet meer bij. Het komt steeds meer aan op de ideale mix van top-down (regie en faciliteren) én bottom-up (burgerkracht, particuliere initiatieven). Regionale samenwerking vraagt in dat kader nauwkeurige positionering.

De regionale kapstok: het bindende verhaal waar gemeenten elkaar vinden

Binnen het veranderende speelveld zien de gemeenten meerwaarde in samenwerking op het niveau van Regio Noord-Veluwe, met die lokale kracht als centrale spil. Want we hebben iets met elkaar: dat laat de *Omgevingsvisie Noord-Veluwe 2013* goed zien (zie ook hoofdstuk 2). Die meerwaarde van samenwerking op het gebied van het Wonen hebben we vormgegeven in de voorliggende woonvisie. De meerwaarde van regionale samenwerking zien wij in de volgende aspecten:

- We kiezen voor een gezamenlijk vertrekpunt voor het individueel handelen (lokale kracht): een regionale kapstok voor lokale beleidsvorming. Aan die kapstok hangt de lokale beleidsruimte op het niveau waar die lokale kracht het beste tot zijn recht komt: het gemeentelijk niveau, en zelfs op lager schaalniveau, het niveau van dorp-wijk-buurt, dáár waar mensen met elkaar wonen en leven.
- We zijn duidelijk over het schaalniveau en de thema's waar bovengemeentelijke afstemming en samenwerking toegevoegde waarde heeft. We werken dit per thema uit in hoofdstuk 3. Ons uitgangspunt is: 'lokaal waar het kan, bovengemeentelijk waar het moet'. De complexiteit van de opgaven waar alle gemeenten in de regio mee te maken hebben, vraagt om regionale afstemming. Bovendien is samenwerking op een aantal thema's noodzakelijk om adequaat te werken aan de opgaven, bijvoorbeeld als het gaat om afstemming van de woningbouwprogrammering en het op gang brengen en houden van de woningbouwproductie. In het vervolg van deze woonvisie werken we per thema uit op welke punten de opgave om regionale samenwerking of afstemming vraagt.
- Met het regionale kader bieden we de individuele gemeenten de mogelijkheid om sterker te staan in hun samenwerking met partijen op lokaal niveau.
- We bieden een kader voor het samen optrekken met corporaties en mogelijk andere partijen op regionaal en/of lokaal niveau. De corporaties in onze regio hebben aangegeven behoefte te hebben aan een gedeeld beeld van de opgaven in de regio. Partijen die de gemeenten voor de uitvoering van beleid nodig hebben, zijn zelf vaak in meerdere gemeenten werkzaam. Visie en afstemming op (sub)regionaal niveau tussen gemeenten sluit om die reden beter aan bij dat werkgebied en de complexiteit van de opgaven. Individuele gemeenten zijn bovendien een steviger sparringpartner van bijvoorbeeld de corporatiesector als vanuit een breder kader geachteerd wordt. We spelen ook optimaal in op de aanstaande wijziging van het wettelijk kader ten aanzien van de relatie tussen gemeenten en corporaties. De Herzieningswet Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting beoogt het functioneren van woningcorporaties als ondernemingen met een maatschappelijke taak te verbeteren. Daartoe worden de Woningwet en een aantal andere wetten gewijzigd. In het wetsvoorstel wordt de rol van corporaties bij de uitvoering van de woonopgave van gemeenten op het terrein van de sociale huursector en maatschappelijk vastgoed onderstreept. Waarde wordt gehecht aan concrete afspraken hierover tussen gemeenten en corporaties, alsmede bovengemeentelijke afstemming van woonbeleid in een regionale woonvisie. De Woningwet vraagt waarschijnlijk van gemeenten ook om in de lokale woonvisie aan te geven welke niet-DAEB-activiteiten noodzakelijk worden geacht door woningcorporaties. Onder bepaalde condities mogen corporaties hierin investeren.
- We bieden een belangrijk en duidelijk kader voor afstemming met hogere overheden en buur-regio's.

- De visie is tot stand gekomen in een periode waarin de woningmarktcrisis zich heftig manifesteerde. Inmiddels lijken de eerste tekenen van voorzichtig herstel te zien. Het thema 'woningmarkt in beweging' laat zien hoe de gemeenten willen acteren in de onzekere woningmarkt.
- Tot slot: de regionale visie en het proces om het te maken, heeft gezorgd voor energie én synergie, en het delen en bevorderen van kennis en best practices op de verschillende thema's. Alleen komen we ver, samen komen we verder!

1.2 De status van deze visie: een "dunne schil"

Deze visie is een gezamenlijke kapstok voor het lokale woonbeleid van de betrokken gemeenten. Het lokale beleid begeeft zich binnen de kaders van deze regionale visie en gebruikt de onderdelen van deze visie als kader voor het lokale maatwerk. Het zwaartepunt van het maken van beleid en keuzes ligt op het lokale niveau. Dáár ligt immers, naast de bovengenoemde lokale kracht, ook de democratische legitimatie. In die zin kan deze visie gezien worden als een *dunne schil* voor lokaal beleid. Het is een gezamenlijk beleids- en werkkader (inhoudelijk én qua manier van werken) en biedt regionale afspraken op de onderdelen waar dit noodzakelijk is gezien de opgaven. Daarnaast biedt de visie de uitgangspunten van de regio voor overleg met bijvoorbeeld de hogere overheden (Rijk en provincie), buurregio's en de diverse stakeholders, zoals corporaties, markt- en zorgpartijen.

1.3 De horizon: hoe ver kijken we?

Een verre horizon is vaak minder scherp en zeker, maar de contouren zijn wel zichtbaar. Een aantal trends richting de toekomst is immers duidelijk, zoals de vergrijzing. Daar waar ze zichtbaar zijn, kijken we verder vooruit (na 2020). Ons verhaal krijgt echter meer kracht en duiding als we naar de kortere termijn kijken: welke opgaven vragen onze absolute aandacht op dit moment (komende 2 à 3 jaar/tot 2020). Deze focus is bovendien noodzakelijk gezien de complexiteit van de wereld om ons heen en onzekerheid van ontwikkelingen. Kortom, we zetten de koers uit voor de lange termijn en zijn concreet voor de korte termijn. Zo nodig sturen we bij: liggen we op koers en is het routepad nog steeds passend? Daarmee bieden we goed input voor het RPW van de provincie Gelderland.

We kiezen ook voor een gezamenlijke koers voor de lange termijn, met de nodige flexibiliteit, om zo de beleidsvorming en uitvoering hun effect te laten hebben.

1.4 Het proces: hoe hebben we de visie gemaakt?

Deze woonvisie is in nauwe samenwerking met de belangrijkste partijen op het gebied van het wonen in de regio tot stand gekomen. Achtereenvolgens zijn de volgende stappen doorlopen:

- Een interviewronde langs de verantwoordelijke wethouders en corporatiedirecteuren (doel: verwachtingen scherp krijgen en op elkaar afstemmen).
- Onderzoek en analyse. We hebben de huidige situatie op de woningmarkt en de verwachte ontwikkelingen in de toekomst geanalyseerd, op basis van het landelijke woningbehoefteonderzoek WoON 2012 en aanvullende analyses van daadwerkelijke verhuisbewegingen. De resultaten van de analyses zijn ter consultatie voorgelegd aan de belangrijkste partners en deskundigen in de regio, vertegenwoordigers van woonconsumenten. Tevens zijn de raadsleden van de betrokken gemeenten geconsulteerd over de analyses. De Onderzoeknotitie Woningmarkt Regio Noord-Veluwe is uiteindelijk vastgesteld door betrokken gemeenten en corporaties. De uitkomsten van het onderzoek zijn te vinden in de onderzoeknotitie. Ook is er voor de gemeenten en woningcorporaties een tijdelijk toegankelijke databank met onderliggend onderzoeksmateriaal.

- Strategische keuzes op hoofdlijnen. In een Strategische Kamer, een bijeenkomst met bestuurlijke vertegenwoordigers van de betrokken partijen, zijn vervolgens op basis van de onderzoeknotitie keuzes op hoofdlijnen gemaakt. Gezamenlijk is de meerwaarde van een regionale woonvisie geformuleerd. Dit heeft de verantwoordelijk wethouders overtuigd van het nut van een dergelijke visie.
- De voorliggende conceptvisie is vervolgens op basis van die strategische keuzes uitgewerkt door een ambtelijke werkgroep met daarin vertegenwoordigers van de regiogemeenten, corporaties en de provincie Gelderland.

1.5 Leeswijzer

Dit visiedocument kent de volgende onderdelen:

- De **kracht van de regio**: sterktes, maar ook bedreigingen. Op basis daarvan de opgaven en **visie** voor het wonen, met een **focus op 4 thema's** (hoofdstuk 2).
- De **4 thema's** uitgewerkt: potentie van de bestaande woningvoorraad, woningmarkt in beweging (woningbouwprogrammering), wonen-welzijn-zorg, duurzaamheid. Per thema geven we aan wat we willen bereiken én wat daarvoor nodig is op de verschillende schaalniveaus (hoofdstuk 3).
- **Aan de slag**: een beknopte weergave van de thema's, opgaven en kapstok voor gemeentelijke uitwerking en acties op regionaal en lokaal niveau (inclusief planning).

2 De kracht van de regio, focus op wonen

2.1 Kracht van de regio

De kracht van Regio Noord-Veluwe is vertrekpunt voor de visie op het wonen in de toekomst. Maar wat is dan die kracht, wat bindt ons als samenwerkende gemeenten?

Regio Noord-Veluwe kenmerkt zich in eerste instantie door rust en ruimte, gecombineerd met een grote economische dynamiek. Voorts kunnen wij de kracht van onze regio in een aantal aspecten scherp duiden:

Fysiek: qua landschap is de combinatie van water (de Randmeren en de IJssel) en bossen kenmerkend voor ons gebied.

Cultuurhistorisch: de regio Noord-Veluwe is in cultuurhistorisch opzicht een rijke regio. Meest exemplarisch hiervoor is wellicht de aanwezigheid van 3 Hanzesteden.

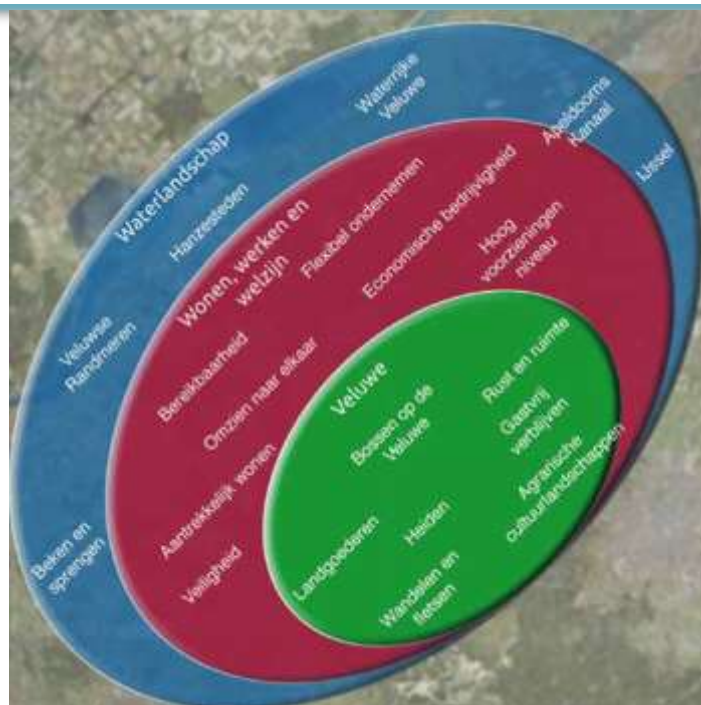
Relatieve ligging: met de snelwegen A28 en A50 en spoorlijn als verbindende as (waarlangs tevens de nodige economische ontwikkeling plaatsvindt), ligt de regio gunstig ten opzichte van de Randstad en de grotere steden in de omgeving (Zwolle, Apeldoorn, Amersfoort/Utrecht). Naast de aanwezige werkgelegenheid en voorzieningen, betekent dit tevens een goede bereikbaarheid van de aanwezige voorzieningen in de omgeving.

Sociaal: opvallend is het rijke verenigingsleven op de Noord-Veluwe en de mentaliteit 'omzien naar elkaar'.

In de Omgevingsvisie Noord-Veluwe 2013 staat deze kracht ook helder verwoord, met een wensbeeld voor 2030 als stip op de horizon:

Het goud van de Noord-Veluwe

'Werken, wonen en welzijn', 'Veluwe' en het 'Waterlandschap' zijn in 2030 met elkaar verbonden. Kenmerkend is de dynamiek in een aantrekkelijk landschap waarin bewoners, bezoekers en bedrijven zich thuis voelen. Ondernemers kunnen zich blijvend ontwikkelen en hebben daarvoor ruimte. Mensen zijn ondernemend en zien om naar elkaar. Er zijn goede verbindingen met onze omgeving.



2.2 Focus op wonen: kracht, maar ook bedreigingen

De samenhang tussen deze krachten maakt dat Regio Noord-Veluwe aan aantrekkelijke regio is om in te wonen. De verscheidenheid aan woonmilieus is door de genoemde fysieke aspecten groot. De sociale samenhang is in de wijken en dorpen van de regio van oudsher groot. En door de ligging en de goede infrastructuur zijn werken, recreatie en de diverse voorzieningen op het gebied van recreatie, welzijn en zorg optimaal bereikbaar voor de inwoners van onze regio.

Tegelijkertijd kunnen we stellen, dat er op het gebied van wonen een aantal zwaktes en bedreigingen aanwezig is. Voor een deel zijn dat de algemene ontwikkelingen die we in economie en woningmarkt zien. Zo hebben we te maken met een vastzittende woningmarkt en een stagnatie in de doorstroming, onder andere omdat mensen hun huidige koopwoning moeilijk verkocht krijgen. Veel nieuwbouwprojecten liggen stil. Betaalbaarheid van het wonen en beschikbaarheid van betaalbare woningen staan onder druk. Daling van koopprijzen compenseert dat voor een deel, maar kopen blijft voor veel huishoudens niet mogelijk. Daar komt bij dat de investeringscapaciteit van de in ons gebied werkzame corporaties sterk is afgenomen.

We formuleren de volgende aandachtspunten voor het wonen in Regio Noord-Veluwe (zie onderstaand kader op basis van de Onderzoeknotitie Woningmarkt Regio Noord-Veluwe).

Aandachtspunten voor Regio Noord-Veluwe

Anticiperen op afnemende groeitrend, van grootschalig uitbreiden naar kleinschalig maatwerk

- Afnemende huishoudensgroei, tijden van grootschalige uitbreidingslocaties zijn voorbij.
- 'Meer met minder', vraagt om duidelijke keuzes.
- Goed monitoren van ontwikkelingen op woningmarkt én huishoudensgroei maakt tijdig en gericht bijsturen mogelijk.
- Adagium 'bouwen voor de doorstroming' in nieuw daglicht.
- Belemmeringen moeten worden weggenomen om doorstroming op gang te krijgen.

Van aanbodgericht naar vraaggestuurd

- Woningmarktcrisis: belang dat woningen aansluiten bij wensen is groot (consument is kritisch).
- Verschil gewilde en minder aantrekkelijke woongebieden neemt toe, ook in de bestaande voorraad.
- Vraaggestuurde benadering heeft consequenties voor de invulling van het woningbouwprogramma.
- Gevaar: redt de verouderde particuliere woningvoorraad de slag op kwalitatief niveau (kwaliteit, prijs, comfort en energieprestaties)? Wat betekent dit voor het prijsniveau van de bestaande koopwoningen?
- 'Vraaggestuurd', woonconsument aan zet: vroegtijdige betrokkenheid van consumenten bij ver- en nieuwbouwplannen, ruime keuzemogelijkheden (-vrijheid), particulier opdrachtgeverschap.

Woonlasten

- Door het slechte economisch tij is een focus op woonlasten van groot belang.
- Heffingen corporaties en afnemende financiële slagkracht spelen een complicerende rol.
- Goede gezamenlijke visie en keuzes ten aanzien van investeringen (ook in duurzaamheid en energiebesparing) belangrijker dan ooit.

De groeiende vergrijzing

- Groeiende groep senioren woont zo lang mogelijk zelfstandig in eigen woning en woonomgeving (honk-vast), ondersteuningsbehoefte groeit.
- Kwaliteit en geschiktheid bestaande én nieuwe woningen voor kleinere/oudere huishoudens van belang.
- Nodig: slimme samenwerking inwoners/professionals en het op vraaggestuurde en kleine schaal toevoegen van nieuwe woningen.
- Gedifferentieerde uitwerking op kernniveau is noodzakelijk (onderscheid tussen kernen met een centrumfunctie en woonkernen).

Scheiden wonen en zorg

- Omslag in denken en de wijzigende regelgeving rond scheiden wonen en zorg hebben consequenties voor inwoners en betrokken partijen (zorginstellingen, gemeenten, corporaties, zorgkantoor).
- Regionaal: beter zicht nodig op wijze waarop zorg- en dienstverlening kan worden georganiseerd om langer thuis wonen in wijken en dorpen mogelijk te maken.
- Consequenties bestaande zorgvastgoed en huidige woningvoorraad moeten in beeld komen.

Kwaliteit bestaande woningen en gemeenschappen

- Kwaliteit bestaande voorraad vraagt aandacht (wie investeert, wat is de rol van gemeenten, woningcorporaties en particulieren, hoe sluit bestaande voorraad beter aan bij woningbehoefte?).
- Transformatie van de voorraad is nodig. 'Dubbelslag': woontechnische verbeteringen ten behoeve van doelgroepen (waaronder steeds meer kleine huishoudens) én energiebesparende maatregelen.
- Opgave verschuift naar focus op de bestaande woongebieden (steden, wijken, buurten en dorpen), wat betreft technische woonkwaliteit én sociaal-maatschappelijke kwaliteit van leefgemeenschappen.

Duurzaamheid

- Aandacht voor duurzaamheid en energiebesparing landt en leidt tot toename investeringen.
- "Energieakkoord voor duurzame groei", belangrijke impuls voor het wonen (Aedes medeondertekenaar).
- Kennis- en productontwikkeling is sterk verbeterd, goede ervaringen met diverse projecten op het gebied van het wonen (projecten waarin burgers participeren en mede verantwoordelijkheid nemen).
- Investeren in duurzaamheid en energiebesparing is goed voor woningmarkt én economie.
- Opgave ligt in de sociale huursector én in de particuliere woningvoorraad.

Sturen in onzekere tijden

- Periode van maatschappelijke transities (waaronder scheiden wonen en zorg, decentralisaties) en onzekere ontwikkelingen (economie, woningmarkt).
- Wonen is niet maakbaar. Gemeenten en woningcorporaties zijn beperkt in hun sturingsmogelijkheden en hebben te maken met afnemende budgetten.
- Opgave nieuwe, flexibele manieren van samenwerken, andere rollen van gemeenten, maatschappelijke partners en burgers. Faciliteren van initiatieven uit de samenleving en 'ontslakken' is noodzakelijk: minder regelgeving, meer snelheid, meer ruimte voor initiatieven.

Bron: Onderzoeknotitie Woningmarkt Regio Noord-Veluwe, 2013

2.3 Visie op wonen: werken aan duurzame woon- en leefgemeenschappen

Op basis van de conclusies uit het onderzoek en de strategische beraadslagingen met onze stakeholders, komen we tot een visie waarin het werken aan duurzame steden, wijken en dorpen centraal staat. Wat bedoelen we daarmee?

Duurzaam en adaptief, in de brede zin van het woord:

- steden, wijken en dorpen waar mensen in verschillende fasen van hun leven kunnen wonen
- steden, wijken en dorpen waar de woningvoorraad ook op termijn voorziet in de te verwachten woningbehoefte
- steden, wijken en dorpen waarin de woningvoorraad optimaal is aangepast in het licht van energiebesparing en beperking CO₂-uitstoot
- steden, wijken en dorpen die zich door de samenstelling van de woningvoorraad, goed samenwerkende partijen en ruimte voor burgerkracht en lokale initiatieven snel kunnen aanpassen aan maatschappelijke ontwikkelingen.

2.4 Onze focus voor het wonen

Om deze visie te realiseren en om adequaat te werken aan de opgaven, willen wij -lokaal waar mogelijk en regionaal waar nodig- ons als samenwerkende gemeenten inzetten voor:

- Een passende (duurzame) kwaliteit van bestaande woningen en gemeenschappen.
- Beperking van woonlasten en voldoende betaalbaarheid van het wonen.
- Anticiperen op afnemende groeitrend, van grootschalig uitbreiden naar kleinschalig maatwerk bij nieuwbouw (ontwikkelen in kleinere (deel-)plannen van indicatief circa 20 à 30 woningen per plan).
- Van aanbodgericht naar vraaggestuurd bouwen en ontwikkelen.
- Passend wonen in combinatie met ondersteuning en zorg gezien de groeiende vergrijzing en het scheiden van wonen en zorg.
- Samenwerken en organiseren: sturen in onzekere tijden.

Dit werken we uit in het volgende hoofdstuk aan de hand van 4 thema's:

1. Potentie van de bestaande woningvoorraad
2. Woningmarkt in beweging (woningbouwprogrammering)
3. Wonen-welzijn-zorg
4. Duurzaamheid

3 Uitwerking 4 thema's

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk werken we de thema's uit waar we op regionaal niveau de focus op willen leggen. Voordat we dat doen is het van belang het volgende op te merken:

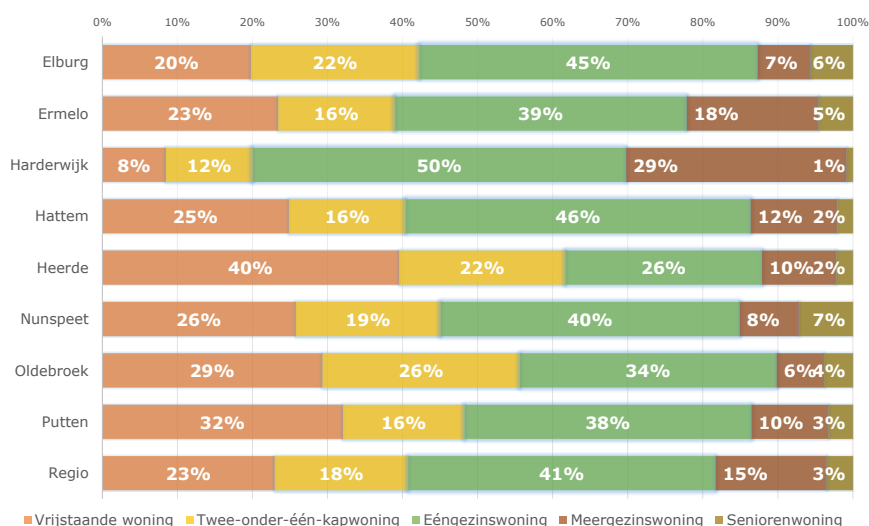
- **Regionaal versus lokaal.** Voor een belangrijk deel zullen de opgaven op lokaal niveau (in de gemeente, maar soms ook op het lagere schaalniveau van wijken en dorpen) moeten worden opgepakt. Daar ligt immers de spil, zoals we dat eerder hebben verwoord. Maar er ligt ook een meerwaarde op regionaal niveau. Dat zullen we in de uitwerking van de opgaven in dit hoofdstuk steeds zo concreet mogelijk benoemen.
- **Focus.** We zoeken het ook in de beperking. De in hoofdstuk 1 beschreven veranderingen brengen met zich mee dat de maakbaarheid door de overheid beperkingen kent. In plaats van alles te willen regelen en beïnvloeden, willen wij in de regionale samenwerking de focus leggen op een beperkt aantal thema's dat er in onze ogen werkelijk toe doet.

3.2 Potentie van de bestaande woningvoorraad

Het grootste deel van de woningvoorraad van de toekomst staat er al. De huidige woningvoorraad bestaat voor 70% uit koopwoningen, waarvan 36% dure koop (boven € 262.500,-). Ongeveer 40% van de woningen bestaat uit hoek- en tussenwoningen. De meeste woningen zijn gebouwd in de vroeg-naoorlogse periode (1945-1975).

En de verschillen zijn groot binnen de regio. Zo is het aandeel appartementen en hoek- en rijwoningen relatief hoog in Harderwijk. Heerde kent relatief veel vrijstaande woningen. De gemiddelde WOZ-waarde ligt in de regio hoger dan het landelijk gemiddelde.

Figuur 1. Type woningen per gemeente



Bron: WOZ, gemeenten Noord-Veluwe, 2013

Een deel van de woningvoorraad is qua toekomstige marktpotentie kwetsbaar:

- Woningen die gebouwd zijn in de vooroorlogse en vroeg-naoorlogse periode en een relatief klein woonoppervlakte hebben.

- Slecht geïsoleerde woningen uit de vooroorlogse en vroeg-naoorlogse periode.
- Grotere, verouderde koopwoningen (vroeg-naoorlogse periode), waarvan een groot deel bewoond wordt door oudere inwoners (75+).
- Tussenwoningen in de koopsector: uit de onderzoeknotitie blijkt dat het beschikbare aanbod meer dan voldoende is voor de eigen woningbehoefte.
- Woningen die gelegen zijn buiten de kernen of in kernen met een lage vitaliteit.

3.2.1 Wat willen we bereiken?

De bestaande voorraad is voor ons het vertrekpunt. Wij willen die voorraad optimaal inzetten voor de opgaven waar we in de komende jaren voor staan. Die opgaven zijn in grote lijnen:

- *Behoefte aan betaalbare woningen:* het zorgen voor c.q. realiseren van voldoende beschikbare sociale huurwoningen en aandacht voor beperking van de woonlasten (waaronder de energetische kwaliteit) in de huur- en koopsector.
- *Behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren en andere groepen met een ondersteuningsbehoefte:* het voorzien in en faciliteren van de aanpassingsopgave van de bestaande woningvoorraad.

3.2.2 Wat is daarvoor nodig?

Om de potentie van de voorraad optimaal te benutten, is het volgende nodig:

- Een kwaliteitsslag in huur- en koopvoorraad zowel wat betreft levensloopbestendigheid als energetische kwaliteit:
 - een deel van de bestaande woningen vraaggestuurd geschikt maken voor senioren (zowel huur- als koopwoningen), zodat senioren hier langer zelfstandig kunnen wonen. Dit vraagt het bewust maken en verleiden van senioren om tijdig fysieke maatregelen te treffen waardoor zij langer zelfstandig kunnen wonen. Een preventieve investering van partijen is eveneens denkbaar teneinde kosten in het kader van de Wmo in later stadium te besparen (bijvoorbeeld een Stimuleringsregeling woningaanpassing door gemeenten, of simpele preventieve woningaanpassingen bij mutatie of groot onderhoud door corporaties). Ook ligt er een rol voor gemeenten om met andere partijen en inwoners na te gaan wat er nodig is op buurt/wijkniveau om langer zelfstandig wonen (sociaal en fysiek) mogelijk te maken. Hoewel langer zelfstandig wonen gedeeltelijk in strijd is met het op gang krijgen van dynamiek in de woningvoorraad, zien wij dit als een noodzakelijke aanpassing van de bestaande voorraad. Bovendien sluit dit aan bij de praktijk: de extramuralisatie en de lage verhuismobiliteit van senioren
 - investeren in duurzaamheid en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad (koop en huur). Op het gebied van duurzaamheid zijn met name verbeteringen mogelijk als het gaat om de energieprestaties van woningen (zie paragraaf duurzaamheid).
- Het op gang krijgen van dynamiek in de sociale huurwoningvoorraad en de voorraad koopwoningen.
- Een gecoördineerde inzet van beschikbare instrumenten door gemeenten en corporaties om de mismatch tussen vraag en aanbod in de sociale woningvoorraad op te lossen (groeibehoeftes aan huurwoningen voor kleine huishoudens, waaronder met name ouderen, betaalbaarheid komt verder onder druk te staan terwijl de investeringskracht van corporaties tevens zwaar onder druk staat). Bij de beschikbare instrumenten kan onder andere gedacht worden aan woonruimteverdeling, herstructurering, liberalisering, verkoop van huurwoningen, nieuwbouw).

3.2.3 Wat gaan we daarvoor doen?

Op regionaal niveau

- Agenderen van aanpassingsopgave bestaande woningvoorraad als kader voor verdere uitwerking op lokaal niveau.
- Agenderen van het thema in het gesprek met de samenwerkende corporaties: organiseren van één of meerdere regionale bijeenkomsten met gemeenten en woningcorporaties over de inzet van beide kanten in de komende jaren ten aanzien van de kwaliteit en betaalbaarheid van de woningvoorraad. Thema's: wat is de komende jaren nodig in de bestaande woningvoorraad, wat is nodig aan aanvullende nieuwbouw en wat vraagt dit van de gemeenten en de corporaties. Ook het delen van de onderlinge verwachtingen is onderdeel van de bijeenkomst(en). De uitkomsten vormen de basis voor lokale uitwerking. Doel is om onderlinge mogelijkheden en inzet voor bestaande voorraad en nieuwbouw in samenhang in beeld te krijgen.
- De regiogemeenten hebben een faciliterende rol waar mogelijk. Onderdeel is het laten vervallen van bindingseisen, het loslaten toewijzingsregels (hiervoor zijn concrete voorstellen in de maak) en een bij de corporatieplannen passende nieuwbouwprogrammering.

Op lokaal niveau

- Opgaven voor de bestaande voorraad en aanpak op lokaal niveau concretiseren in een uitgebreidere lokale Woonvisie of een beknopter Lokaal Actieplan, met daarin aandacht voor de bestaande huur- én koopsector. Elke gemeente geeft onderbouwd invulling aan een gerichte aanpak voor de aanpassing van de particuliere woningvoorraad → zie uitwerking thema wonen-welzijn-zorg en duurzaamheid.
- Hoofdpijn regionale bijeenkomsten in overleg met de lokaal werkzame corporaties concretiseren in lokale Woonvisie c.q. Lokaal Actieplan en afspraken.

3.3 Woningmarkt in beweging (woningbouwprogramma-ring)

Wij vinden het van groot belang dat de woningmarkt weer in beweging komt. De bestaande woningvoorraad speelt daarin vanzelfsprekend de belangrijkste rol. Dat is echter niet voldoende. Aanvullend is nieuwbouw nodig, en wel in die sectoren waar strategische toevoeging aan de te transformeren bestaande voorraad nodig is.

Op basis van het onderzoek is een aantal zaken helder geworden. We vatten kort samen:

- **Kwantitatief.** Hoewel de huishoudensgroei in de komende decennia afvlakt, blijft er een behoefte aan extra woningen. Op regioniveau zet de groei van het aantal huishoudens door in de toekomst. In de periode 2013 tot 2020 stijgt het aantal huishoudens naar verwachting met 5%. Dat zijn 4.300 huishoudens (zie de tabel voor

	Bandbreedte tot 2020 op basis van scenario's huishoudensprognose	Extramuralisatie tot 2020 (huishoudens)	Totaal bandbreedte tot 2020 (huishoudens)
Elburg	290-450	130	420-580
Ermelo	530-700	230	760-930
Harderwijk	1.210-1.640	290	1.500-1.930
Hattem	230-270	50	280-320
Heerde	290-330	130	420-460
Nunspeet	450-540	210	660-750
Oldebroek	320-430	100	420-530
Putten	360-560	140	500-700

de bandbreedte van de prognose op lokaal niveau). Als gevolg van de plannen ten aanzien van

scheiden van wonen en zorg komen daar in dezelfde periode nog eens circa 1.300 huishoudens bij. Dit zijn huishoudens die voorheen in verzorgingshuizen zouden gaan wonen, en die als gevolg van de wijzigende regelgeving voortaan in gewone woningen en gewone wijken blijven wonen. De totale groei op de woningmarkt waar we in de periode tot 2020 rekening mee houden, is dus circa 5.600 huishoudens.

- **Kwalitatief.** De groei van huishoudens doet zich met name voor bij de kleinere (vooral oudere) huishoudens. De hoeveelheid, kwaliteit en geschiktheid van bestaande én nieuwe woningen voor kleinere en oudere huishoudens is van belang. Nieuwbouw zal plaats moeten vinden op vraaggestuurde en kleinschalige wijze. En dat luistert nauw, want zoals gezegd zijn de ouderen de meest honkvaste groep woonconsumenten. Daarnaast neemt het beroep op het sociale netwerk van senioren, ondersteuning en zorg toe. Dit vraagt een gedifferentieerde uitwerking op kernniveau: in de grote kernen met een centrumfunctie zijn meer (zorg)voorzieningen aanwezig, in de kleine woonkernen biedt de onderlinge burgerkracht en ondersteuning en zorg op afstand (technologische en digitale mogelijkheden) perspectief.

Duiding woningbehoefte in een notendop

Samenvattend kunnen we de ontwikkeling van de woningbehoefte als volgt duiden:

- Groei met name in categorie 1- en 2-persoonshuishoudens
- Grote behoefte aan nultreden/levensloopbestendig
- Behoeft aan sociale huur (vooral senioren)
- Beperktere behoefte aan huurwoningen in de vrije sector
- Blijvende behoefte aan duurdere koopwoningen
- Dreigend overschot aan gewone rijwoningen in de koopsector.

Echter, keuzes voor de bestaande voorraad en nieuwbouwprogrammering moeten gemaakt worden met oog voor de vele onzekerheden en nuanceringen zoals die in deze paragraaf worden gemaakt. Dat vraagt om wijze afwegingen op lokaal niveau.

Voorts hebben we de kwalitatieve samenstelling van de woningbehoefte tot 2020 (op basis van WoON in relatie tot de huidige voorraad) in beeld gebracht. Hieruit kunnen we de volgende conclusies trekken op basis van de woonwensen:

- Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat er een tekort is aan sociale huurwoningen. Een waarschuwing is echter op zijn plaats. De doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale huurwoning (inkomen tot circa € 34.000,-) neemt namelijk met 5% af in de periode 2012 (30.417 huishoudens) tot 2023 (28.810 huishoudens). De huidige sociale huurwoningvoorraad bestaat uit circa 23.400 woningen. Dit betekent dat op basis van alleen de omvang van de huishoudens met een inkomen tot € 34.000,- er te weinig sociale huurwoningen zijn. Echter, niet alle sociale huurwoningen worden bewoond door de sociale doelgroep (scheefwoners) en niet iedereen van de sociale doelgroep woont of wil wonen in een huurwoning. Zo eenvoudig is de rekensom dus niet te maken. Op basis van de woonbehoefte (WoON 2012) zien we vooral bij senioren een stijgende behoefte aan huur in de toekomst. De vraag is echter of zij op basis van hun inkomen altijd aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning. Ook is het gedrag van deze honkvaste groep van belang: zetten deze huishoudens hun wensen in de praktijk om in daadwerkelijk verhuisgedrag? Tot slot dient ook rekening gehouden te worden met de invloed van wet- en regelgeving op dit gebied: zo heeft de Tweede Kamer een voorstel aangenomen om de inkomensgrens voor sociale huur te verhogen van € 34.000,- naar € 38.000,-. Kortom, vinger aan de pols, monitoren en lokaal maatwerk zijn noodzakelijk.
- Er is een beperkte uitbreidingsbehoefte aan duurdere huurwoningen (boven liberalisatiegrens) en goedkopere koopwoningen tot circa € 181.000,-. De bestaande (huur)woningvoorraad biedt mogelijkheden om het aanbod van deze segmenten te vergroten door liberalisering c.q. verkoop van huurwoningen. Dit is echter wel sterk afhankelijk van de lokale vraag, beleid van de betreffende corporaties en de wettelijke mogelijkheden (DAEB/niet-DAEB). Belangrijk criterium is dat dit niet de slaagkansen in de sociale huurwoningvoorraad vermindert.

- Er dreigt een overschot aan gewone koopwoningen (tussenwoningen).
- Er lijkt een groot toekomstig tekort aan duurdere koopwoningen te zijn op basis van de doorrekening van de woonwensen naar de toekomst. Wat dit laatste betreft is een waarschuwing op zijn plaats. De uitkomsten van het woonbehoeftemodel geven een vertekening van de behoefte aan dure koopwoningen door senioren in de toekomst. Veel senioren zitten aan de top van hun wooncarrière (wonen in een dure koopwoning) en zijn niet verhuisge-neigd. Deze doelgroep neemt wel sterk toe in de toekomst. In het model zou dit betekenen dat er bij deze doelgroep behoefte is aan meer dure koopwoningen (de behoefte neemt sterk toe ten opzichte van de huidige woningvoorraad). De vraag is of dit overeenkomt met de werkelijke vraag op de markt. De behoefte aan dure koop zal naar verwachting lager liggen. Bovendien is de beweging op de woningmarkt onder doorstromers zeer beperkt, de duurdere koopwoningen zetten op dit moment moeizaam af. Daarbij speelt op termijn het gevaar van een kwantitatieve en kwalitatieve mismatch in dit marktsegment.
- Er ligt een opgave met betrekking tot het huisvesten van arbeidsmigranten. Met name het wonen in recreatiewoningen wordt als problematisch ervaren. Het vraagstuk speelt het meest in de gemeenten Putten, Oldebroek en in mindere mate Nunspeet. Naar schatting gaat het om 2.500 tot 3.000 arbeidsmigranten die in Regio Noord-Veluwe wonen, maar waarvan het merendeel buiten de regio werkzaam is (Quickscan Arbeidsmigranten Regio Noord-Veluwe, 2013). Tijdens de marktconsultatie is gebleken, dat een aanzienlijk deel van de doelgroep terecht zou kunnen in de bestaande woningvoorraad (op kleinschalige wijze, op basis van tijdelijke verhuur, met goede begeleiding en communicatie/overleg met de omwonenden). Inmiddels is op regionaal niveau een intentieverklaring met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten opgesteld.

Er zijn overigens ook andere groepen 'spoedzoekers' waarvoor een al dan niet tijdelijke oplossing van de huisvestingsproblematiek van belang is (bijvoorbeeld echtscheidingsgeval len). Er is sprake van een bredere sociale problematiek, die zich niet beperkt tot arbeids-migranten.

3.3.1 Wat willen we bereiken?

Centraal staat dat we de overschotten en tekorten op de woningmarkt zo goed mogelijk willen op-heffen. Onderdeel hiervan is dat we voldoende woningen toevoegen om de stijgende woningbe-hoefte op te vangen. Wij willen werken aan een planvoorraad die aansluit bij de woningbehoefte.

3.3.2 Wat is daarvoor nodig?

Om te voorzien in de woningbehoefte, is het volgende nodig:

- Aanvullend op de te transformeren bestaande woningvoorraad, is de komende jaren een nieuwbouwprogramma nodig van circa 4.300 woningen. Aanvullend daarop blijven/gaan circa 1.300 huishoudens langer zelfstandig wonen. Dit zorgt voor een behoefte aan extra woningen op de woningmarkt. Het totaal bedraagt dan 5.600 woningen.
- Kwalitatief willen we aansturen op het behouden van voldoende betaalbare en kwalitatief goede sociale huurwoningen, aanvullend op de transformatie in de bestaande voorraad. We willen streven naar een evenwichtig aanbod van sociale huurwoningen ten behoeve van de verschil-lende doelgroepen die op deze woningen zijn aangewezen. Resultaat moet uiteindelijk zijn, dat actief woningzoekenden binnen een redelijke termijn een passende woning kunnen vinden (monitoring van en sturing op slaagkansen).
- In de koopsector komen door de neerwaartse prijscorrectie van bestaande koopwoningen vol-doende koopwoningen in het goedkope segment beschikbaar. De analyse van verhuisbewegin-

gen in de afgelopen jaren heeft aangetoond dat juist dáár beweging in de woningmarkt te krijgen is.

- Om mogelijke concurrentie tussen woningbouwlocaties te voorkomen, willen we op sub-regionaal niveau de programmering van de nieuwbouw afstemmen, met name in de duurdere koopsector. Vooral daar is de concurrentie tussen gemeenten voelbaar, omdat het minimaal gewenste verkooppercentage niet gehaald wordt en veel projecten niet van de grond komen wanneer projecten in dit segment gelijktijdig in de planning staan in buurgemeenten. Dat veroorzaakt mede de huidige stagnatie in de nieuwbouwproductie. Bovendien speelt, dat op termijn veel bestaande koopwoningen in het luxere segment vrijkomen. Terughoudendheid in de nieuwbouw van dure koopwoningen is vooralsnog geboden.
- Voorgaande vraagt om gerichte sturing op hoofdlijnen, met het laten van verantwoordelijkheden op het juiste schaalniveau: regionaal, tussen buurgemeenten en lokaal.

3.3.3 Wat gaan we daarvoor doen?

Op regionaal niveau

- We verlaten de oude vorm van programmering (KWP).
- We gaan uit van een nieuwe programmering in de vorm van een pilot 'sturen in woelige tijden'. Deze bestaat uit de volgende uitgangspunten:
 - **Kwantitatief:** de eigen woningbehoefte is leidraad. Richtlijn: 4.300 woningen, aangevuld met circa 1.300 woningen in het kader van extramuralisatie. De plancapaciteit van gemeenten moet zodanig zijn dat deze aantallen ook gehaald kunnen worden. Monitoring van de ontwikkeling van de woningbehoefte en de voortgang van de productie (inclusief die in het kader van de extramuralisatie) is van belang.
 - **Kwalitatief:** we hanteren een kwalitatief afwegingskader (zie onderstaand kader). Dit vormt de kapstok voor de uitwerking op lokaal niveau. We spreken af dat gemeenten het afwegingskader hanteren als meetlat waarlangs nieuwbouwinitiatieven op lokaal niveau gelegd worden. De ingrediënten van het afwegingskader zijn gebaseerd op de belangrijkste opgaven die we in deze regionale visie hebben geformuleerd.

Regionaal kwalitatief afwegingskader 'nieuwbouw'

Projecten zijn kansrijk als zij voldoen aan -een deel van- onderstaande afwegingspunten (projecten hoeven niet aan alle afwegingspunten te voldoen):

- Ze spelen in op de vraag (de **marktvraag** is leidend). Dit betekent dat rekening gehouden moet worden met de consument die zo vroeg mogelijk aan tafel zit. Keuzemogelijkheden moeten ruim zijn, waarbij ruimte wordt geschapen voor (collectief) **particulier opdrachtgeverschap**.
- De woningen zijn **flexibel en voor meerdere doelgroepen** geschikt. Geen doelgroepspecifieke woningen bouwen (zoals woningen die alleen geschikt zijn voor starters), maar woningen die geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor meerdere levensfasen (toekomstbestendig), mede gelet op de demografische ontwikkeling van de bevolking.
- Ze spelen voldoende in op **ruimte en kwaliteit**: goede prijs-kwaliteitsverhouding en grondgebonden woningen met een ruime plattegrond hebben veel potentie. Dit laatste aspect sluit ook aan bij het landelijke woonmilieu op de Noord-Veluwe.
- Ze versterken de **ruimtelijke kwaliteit**: inbreiding (binnenstedelijk/-dorps en aan de randen) heeft prioriteit voor uitbreiding. Ook vrijkomend vastgoed binnen de bebouwde kom kan kansrijk zijn voor woningbouw. Grootschalige uitbreiding is in de toekomst niet meer aan de orde, lopende projecten worden nog wel uitgevoerd.
- Het accent ligt op **kleinschalige en gefaseerde projectontwikkeling** (kleine series van indicatief circa 20 à 30 woningen per keer).
- Ze houden rekening met de **concurrentie ten aanzien van bestaande woningen (gaat toevoeging ten koste van afzetbaarheid bestaande voorraad?)**.
- Ze spelen in op **gewenste nieuwe vormen van wonen met zorg**.
- Ze houden rekening met **duurzaamheid en energieneutraliteit**, denk ook aan materiaalgebruik en inpassing in landschap/omgeving (duurzaamheid/energie: vooral van toepassing voor koopsector). Dit is mede van belang in het kader van de betaalbaarheid van het wonen.
- Ze zijn **financieel haalbaar** en qua **juridische planstatus** in een vergevorderd stadium.

- We laten ruimte voor gemeenten om hun woningbouwprogrammering op basis van deze regionale woonvisie en het kwantitatieve en kwalitatieve kader op te stellen. De woningbehoefte op gemeentelijk niveau is een indicatie voor het kwalitatieve programma. Ook dient bij nieuwbouw rekening gehouden te worden met het aanbod in de bestaande woningvoorraad: wat is aanvullend nodig door middel van nieuwbouw?
- We realiseren ons dat het in deze tijd veel meer de opgave is om de woningbouwproductie op gang te brengen en te houden, binnen het kwantitatieve kader. Het afwegingskader is bedoeld om kansrijke projecten scherp in beeld te krijgen en prioriteit te geven. Vanzelfsprekend is ook van belang om lokaal met marktpartijen in gesprek te gaan.
- Ook realiseren wij ons, dat de investeringscapaciteit van de corporaties sterk is afgenomen. Dit wegen we mee in de afstemming met de corporaties.
- Het **regionaal woningbouwprogramma** is vervolgens een optelsom van lokale plannen. Dat is dus niet zomaar een optelsom van allerlei initiatieven, maar een goed gefundeerd en beargumenteerd programma, dat zijn fundament heeft in de regionale woonvisie (afwegingskader).
- Vanuit die programmering kan het gesprek met de **provincie** en zo nodig buurregio's aangegaan worden: vanuit de kracht van ons eigen verhaal dus.
- Cruciaal hierbij is een **gedegen en gerichte monitoring** van de belangrijkste parameters, zowel wat betreft de vraagontwikkeling als het beschikbaar komend aanbod in de bestaande woningvoorraad en via nieuwbouw. Denk hierbij aan: verhuisbewegingen, doorloopsnelheid en transactieprijzen koopsector, gemiddelde zoektijd per doelgroep/type, aanbiedingsresultaat en slaagkansen in de huursector, leegstandcijfers, voortgang nieuwbouwprogramma. De regiogemeenten werken gezamenlijk een voorstel uit om de monitoring concreet vorm te geven, afgestemd op de provinciale plannen voor monitoring.
- Daarnaast werken we de inmiddels opgestelde intentieverklaring met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten verder uit.

Op sub-regionaal niveau

- Periodiek bespreken gemeenten de nieuwbouwprojecten met de relevante buurgemeenten. Dat is met name in de duurdere koopsector van belang. Daar dreigt in de huidige marktomstandigheden stagnatie omdat onvoldoende woningen op voorhand worden afgezet. Hier is prioritering en fasering nodig.

De sub-regio's

- Harderwijk-Ermelo-Putten
- Nunspeet-Elburg-Oldebroek
- Hattem-Heerde

Op lokaal niveau

- Gemeenten stellen een lokale Woonvisie c.q. Lokaal Actieplan op, in samenwerking met de stakeholders. Onderdeel is een passende strategie ten aanzien van de benodigde omvang van de sociale huurwoningvoorraad. Nodig zijn afspraken met de corporatie over slaagkansen van verschillende doelgroepen en de bijbehorende woningportefeuillestrategie in combinatie met monitoren (aanbiedingsresultaat en slaagkansen) en zo nodig bijsturen.
- Gemeenten stellen een lokaal woningbouwprogramma op, binnen de kwantitatieve bandbreedte en op basis van het regionale afwegingskader om het programma inhoudelijk te onderbouwen. Het gesprek met marktpartijen, woningcorporaties en de consument is hier van belang.
- Deze woningbouwprogramma's zijn input voor sub-regionale afstemming (met de meest relevante buurgemeenten) en voor het 'assembleren' van een RPW op regionaal niveau.

3.4 Wonen-welzijn-zorg

Steeds meer inwoners met een toenemende zorgbehoefte wonen zelfstandig in de eigen woning. De zorgzwaarte van thuiswonende senioren stijgt en alleen senioren met een zeer intensieve zorgvraag verhuizen naar een intramurale voorziening. Wet- en regelgeving (zoals 'Scheiden van wonen en zorg') is gericht op het stimuleren van het langer thuis wonen van senioren met een zorgvraag. Veel senioren hebben bovendien zelf de wens zo lang mogelijk in hun woning te blijven wonen (ook: kleinschalige woonvormen met een volledig zorgpakket aan huis. Dergelijke projecten worden nu op diverse plekken in de regio gerealiseerd). Als gevolg van bezuinigingen en de beleidskanteling in de Wmo komt er steeds meer nadruk te liggen op de inzet van de eigen en onderlinge burgerkracht en het verbinden van formele en informele netwerken.

In de periode 2012-2030 neemt het aantal huishoudens met een fysieke beperking, vooral als gevolg van de vergrijzing, toe. Deze toename is relatief veel sterker dan de groep huishoudens zonder een fysieke beperking.

Verwachte ontwikkeling huishoudens zonder c.q. met een fysieke beperking 2013-2030

	2013	2015	2020	2025	2030	Groei
Klasse O	65.480	66.496	67.573	68.412	69.336	6%
Klasse A	7.683	8.008	8.782	9.636	10.291	34%
Klasse B	5.348	5.626	6.364	7.349	8.120	52%
Klasse C	598	627	699	785	851	42%
Totaal	79.109	80.757	83.418	86.182	88.599	12%

Bron: Provinciale prognose, CBS, SCP, bewerking Atrivé

Klasse O = geen beperking

Klasse A = gebruik wandelstok

Klasse B = gebruik rollator

Klasse C = gebruik rolstoel

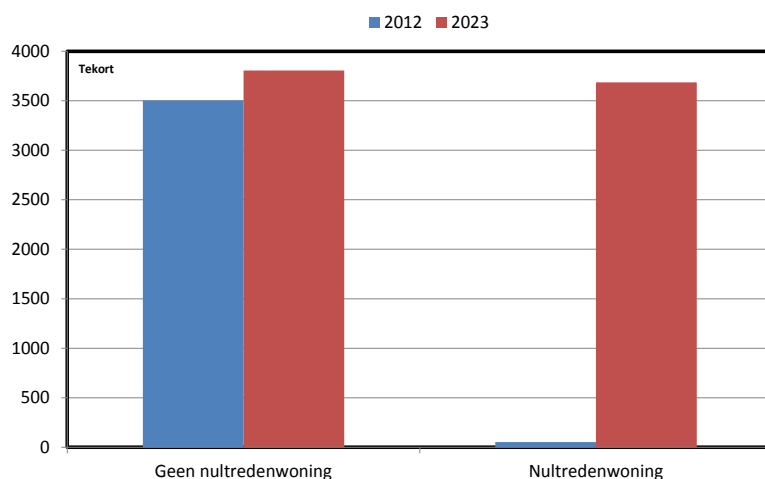
Met de groeiende groep senioren neemt het belang van een goede kwaliteit van de **bestaande woningvoorraad** (woningaanpassingen) toe. Uit de cijfers is zichtbaar dat het hier niet altijd om ingrijpende woningaanpassingen (verbouw/renovatie) hoeft te gaan; de grootste groep senioren heeft immers lichte tot matige beperkingen (klasse A en B). Slechts een klein deel (klasse C) heeft ingrijpende woningaanpassingen nodig. Winst is te behalen in de bewustwording van senioren om hun woning tijdig geschikt te maken (technologische en bouwkundige woningaanpassingen, bijvoorbeeld het aanbrengen van een traplift). Gezien de grote groep senioren met lichte tot matige aanpassingen én de potentie die er ligt in de huursector (op basis van onderzoek) zijn de mogelijkheden om huidige woningen passend te maken voor senioren groot. Anderzijds is ook het belang aanwezig om eigenaar-bewoners (circa 70% van de woningvoorraad) bewust te maken van de noodzaak hun woning tijdig aan te passen. Van belang is de notie dat de invloed/sturingsmogelijkheden van gemeenten beperkter is ten aanzien van de koopsector.

De vraag is daarnaast hoeveel **nieuwe woningen** moeten worden toegevoegd, welk ambitieniveau voor de geschiktheid van nieuwe seniorenwoningen realistisch en haalbaar is en vooral ook waar. Op basis van de woonbehoefte in relatie tot het huidige aanbod is momenteel sprake van een beperkt tekort aan gelijkvloerse woningen¹. Dit tekort neemt echter sterk toe als gevolg van vergrijzing en het gegeven dat het aanbod van *beschikbare* gelijkvloerse woningen beperkt is (zie verder de Onderzoeknotitie Woningmarkt Regio Noord-Veluwe). Uit het oogpunt van flexibiliteit is het

¹ Het gaat hier om woningen die van buiten toegankelijk zijn zonder niveauverschillen en waarvan de primaire vertrekken zich op één verdieping bevinden. Deze vertrekken zijn toegankelijk zonder niveauverschillen. In WoON 2012 geven de respondenten zelf aan of zij momenteel in een gelijkvloerse woning wonen (aanbodkant) en of zij de behoefte hebben om te verhuizen naar dit type woningen (behoefte).

van belang dat woningen voor senioren niet alleen voor deze doelgroep geschikt zijn (geen doelgroep specifieke woningen).

Huidige en potentiële tekorten/overschotten aan gelijkvloerse woningen



Bron: WoON 2012, bewerking Atrivé

In de praktijk is de verhuismobiliteit van senioren laag: woonwensen worden vaak niet omgezet in gedrag door senioren. Het toevoegen van nieuwe woningen voor senioren dient daarom nauw aan te sluiten bij de werkelijke vraag op de markt. Dit vraagt om lokaal maatwerk.

Tot slot is het zaak om goed zicht te hebben op waar de groep senioren woont die niet mobiel zijn (vaak de oudere vrouwelijke senioren). Wie geen auto heeft en in een kern woont zonder voorzieningen heeft het lastig (Bron: Dorpenmonitor SCP, 2013).

Niet in elke kern kan een hoogwaardig zorg- en dienstenaanbod aanwezig zijn. In kernen met een centrumfunctie is een passend kwalitatief zorg- en dienstenaanbod te realiseren én te behouden. Door het **centreren** van aanbod in deze kernen is een goede kwaliteit van voorzieningen/aanbod immers haalbaar. **Keuzes** zijn nodig, gezien de toenemende groep senioren in combinatie met stijgende kosten en afnemende budgetten. Die keuzes moeten in overleg met betrokken partijen gemaakt worden. Die partijen zijn nog behoorlijk in verwarring door de onzekerheid van wet- en regelgeving en financiering in de zorg. Er zijn grote verschillen tussen de zorginstellingen in de regio Noord-Veluwe in mate van strategieontwikkeling op dit thema en in de kwaliteit van het vastgoed. De toekomst van het **zorgvastgoed** is een belangrijk thema: wat zijn de consequenties van het scheiden van wonen en zorg voor het vastgoed (risico's huidig vastgoed: mate van courantheid, hoe collectieve ruimten financieren, scenario's herbestemmen et cetera)? Tijdens de marktconsultatie werd door de zorgorganisaties het belang van onderlinge **transparantie** (inzicht in de opgaven en ambities/plannen) en **samenwerking** (met name lokaal) benoemd.

3.4.1 Wat willen we bereiken?

We willen optimaal inspelen op de wens van mensen met een beperking om zo lang mogelijk zelfstandig in eigen woning en woonomgeving te blijven wonen. Daarnaast willen we vraaggestuurd passende combinaties van wonen en zorg faciliteren.

3.4.2 Wat is daarvoor nodig?

Als we dit versmallen tot de 'stenen', dan betekent dit een opgave voor voldoende geschikte woningen om het toenemend aantal mensen met beperkingen te kunnen huisvesten in gewone woningen, met zorg aan huis. Dit brengt een opgave voor het fysiek aanpassen van bestaande huur- en koopwoningen met zich mee, én een nieuwbouwopgave. Ook is het van belang dat op lokaal niveau gewerkt wordt aan woonvormen voor senioren en mensen met beperkingen. Van belang is dat deze woningen niet alleen geschikt zijn voor deze doelgroepen, maar ook geschikt zijn te maken voor andere doelgroepen. Op die manier zijn de woningen toekomstbestendig.

In breder perspectief betekent dit het maken van keuzes met betrokken partijen over een passende welzijns- en zorginfrastructuur, onder andere als het gaat om het schaalniveau van kernen met een centrumfunctie waar nog een hoogwaardige zorg- en welzijnsinfrastructuur haalbaar is.

3.4.3 Wat gaan we daarvoor doen?

Op regionaal niveau

- Het zwaartepunt van beleidsontwikkeling en uitvoering ligt op lokaal niveau. Wij zien meerwaarde in een lichte agendering op regionaal niveau. De regiogemeenten hebben een regierol: coördineren, initiëren, bij elkaar brengen van partijen op het snijvlak van zorg en wonen. Eenmaal per jaar organiseren wij daarom een regionale bijeenkomst met de belangrijkste partijen op het gebied van wonen-welzijn-zorg in de regio. Die bijeenkomsten staan in het teken van kennisdeling en agendering van ontwikkelingen, kansen, knelpunten en mogelijke oplossingen. Een thema is de toekomst van het zorgvastgoed: delen van kennis en mogelijke acties en ideeën uitwerken. Ook de uitkomsten van het provinciale onderzoek naar vraag en aanbod wonen en zorg vormt input. Het is bovendien raadzaam een bijeenkomst te organiseren met de beleidsmedewerkers wonen én welzijn/zorg van de gemeenten: zo ontstaat er meer zicht op de gezamenlijke opgave met als doel meer samenhang in beleid.
- Op regionaal niveau is het zaak om de specialistische zorg (die het lokale niveau overstijgt) op een goede manier te organiseren en af te stemmen, alsmede de huisvesting van moeilijk plaatsbare huishoudens (maatschappelijk kwetsbare groepen).
- We spreken met elkaar af dat de opgave in het kader van wonen-welzijn-zorg op lokaal niveau geformuleerd c.q. geactualiseerd wordt in de lokale Woonvisies c.q. Actieprogramma's. Dit gaat met name om nieuwbouw, aanpassingen van de bestaande woningvoorraad (waaronder het verder uitrollen van Gewoon Gemak), ontwikkeling van bijzondere woon-zorgvormen en de ontwikkeling van woonservicegebieden.

Op lokaal niveau

- De gemeenten werken de genoemde opgave en acties verder uit in de lokale Woonvisies c.q. Actieprogramma's. Iedere gemeente vult haar regierol in: coördineren, initiëren, bij elkaar brengen van partijen op het snijvlak van zorg en wonen, ruimte geven voor nieuwe initiatieven. Op lokaal niveau inventariseert iedere gemeente de lokale plannen en knelpunten van de zorgorganisaties: zo ontstaat er een scherper zicht op de knelpunten. Mede op basis van deze inventarisatie kan de thematiek integraal worden opgepakt ('stenen' én welzijn/zorg, bijvoorbeeld in de vorm van sociale Wijkteams), voor zowel de huur als de particuliere voorraad. Ook brengen de gemeenten knelpunten in tijdens de regionale bijeenkomsten.
- De gemeenten maken de opgaven (integraal) concreet in afspraken met de lokaal werkzame corporaties en gaan aan de slag met de bewustwording van senioren met een eigen woning om tijdig hun woning aan te passen;
- Op eigen initiatief agenderen gemeenten eventuele kansen en knelpunten voor de jaarlijkse regionale bijeenkomst.

3.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid staat steeds steviger op de agenda van overheid, maatschappelijk middenveld, bedrijfsleven én de burgers. Onlangs is op landelijk niveau het Energieakkoord voor duurzame groei tot stand gekomen. Kern van het akkoord zijn breed gedragen afspraken over energiebesparing, schone technologie en klimaatbeleid.

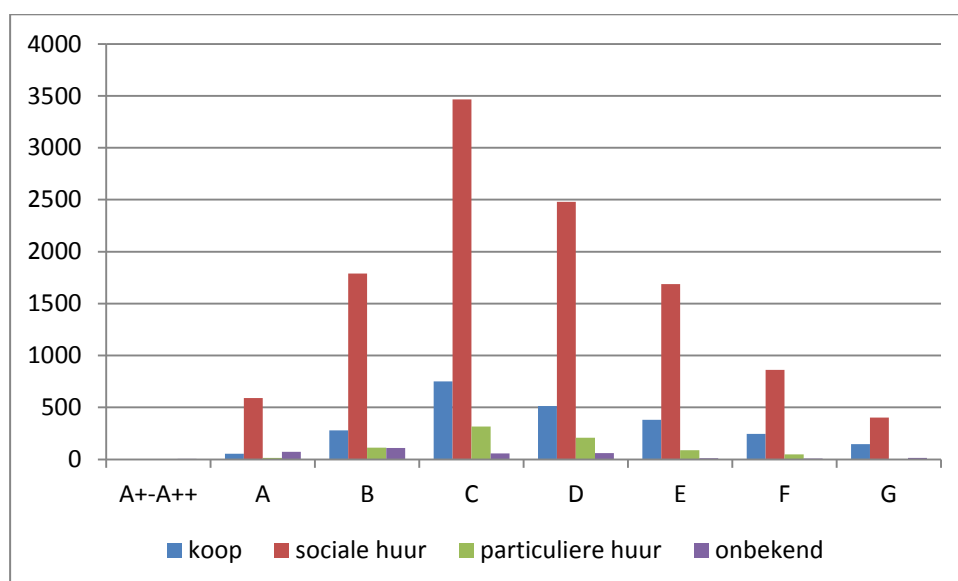
Voor het wonen zijn de belangrijkste onderdelen uit het energieakkoord: indicatief energielabel, aanpassen van regels om meer notanulwoningen te realiseren en 400 miljoen euro voor energiebesparende maatregelen.

De tien pijlers van het Energieakkoord:

1. Energiebesparing in de gebouwde omgeving en efficiëntieverbetering in het bedrijfsleven
2. Opschalen van hernieuwbare energieopwekking
3. Stimuleren van decentrale duurzame energie
4. Gereedmaken van energietransportnetwerk
5. Goed functionerend Europees systeem voor emissiehandel
6. CCS en kolencentrales
7. Mobiliteit en transport
8. Werkgelegenheid en scholing
9. Stimuleren commercialisering voor groei en export
10. Financiering van duurzame investeringen.

Als we de blik richten op Regio Noord-Veluwe, dan kunnen we het volgende constateren. Het grootste deel van de woningvoorraad van de toekomst staat er al. De huidige woningvoorraad bestaat voor 70% uit koopwoningen, waarvan 36% dure koop (boven € 262.500,-). Ongeveer 40% van de woningen bestaat uit hoek- en tussenwoningen. De meeste woningen zijn gebouwd in de vroeg-naoorlogse periode (1945-1975).

Energielabels in Regio Noord-Veluwe



Bron: Agentschap NL en WOZ-gemeenten, bewerking Atrivé. De energielabels zijn niet van alle woningen bekend, het gaat hier dus alleen om de woningen waarvan de labels bekend zijn. Van bijna 15.000 woningen in Regio Noord-Veluwe is het energielabel in de database van Agentschap NL opgenomen. Driekwart betreft woningen van de corporaties.

Rijk, provincies, gemeenten en corporaties hebben de afgelopen tijd al flink geïnvesteerd in energie- en duurzaamheidsbeleid. Ook de gemeenten in Regio Noord-Veluwe hebben een klimaatactieplan op papier gezet waar ze mee aan de slag zijn gegaan. Dit wordt verder uitgewerkt, ook in samenspraak met de corporaties. Investeren in energiebesparing, isolatie, duurzame energie, duurzame mobiliteit, duurzaam inkopen en kennis zijn daarbij de vertrekpunten. Omdat we met beperkte middelen het nodige willen bereiken, zullen we vooral inzetten op het motiveren en inspi-

reren van particulieren en partijen, door stimulerende activiteiten en projecten. In den lande ontstaan steeds meer voorbeelden van dergelijke aanpakken.

In Regio Noord-Veluwe is een platform ingericht dat zich richt op duurzaamheid: Veluwe Duurzaam. Ook is het Innovatiecentrum Groene Economie Noord-Veluwe (IGEV) actief. IGEV is een samenwerking tussen ondernemers, onderzoek, onderwijs en overheid en richt zich op de thema's 'duurzaam gebouwde omgeving' en 'biobased economy'. Zij zet met haar activiteiten in op een substantiële versnelling in de transitie naar een duurzame energiehuishouding, gebruik van groene grondstoffen en stimulering van de lokale werkgelegenheid. IGEV doet dit door kennis, kunde, faciliteiten en business bij elkaar te brengen.

Belangrijk onderdeel betreft energiebesparing in de gebouwde omgeving. Vooral in de bestaande woningvoorraad (huur en koop) is nog veel winst te behalen met maatregelen en acties gericht op een duurzame en energetische kwaliteitsverbetering.

IGEV ondersteunt woningbouwcorporaties bij het haalbaar en betaalbaar renoveren van woningen naar energielabel A. Dit geeft concreet invulling aan het Energieakkoord, draagt bij aan de kwaliteit en het comfort van het wonen, creëert extra werkgelegenheid én houdt de energierekening voor burgers betaalbaar. Stijgende energielasten maken immers een steeds groter deel uit van de woonlasten. Het treft met name mensen met een lager inkomen.

3.5.1 Wat willen we bereiken?

We willen dat op het gebied van het wonen een aanzienlijke bijdrage wordt geleverd aan de opgave om de CO₂-uitstoot te beperken en energie te besparen. We sluiten aan bij de doelstelling van het Energieakkoord: het bereiken van een CO₂-reductie van 80 tot 95% in 2050, en een aandeel van 16 procent in hernieuwbare opwekking in 2023.

3.5.2 Wat is daarvoor nodig?

We willen bevorderen dat er geïnvesteerd wordt in de energiezuinigheid van de bebouwde omgeving, zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad, door woningcorporaties én particulieren. Naast het feit dat het een positieve bijdrage levert aan milieu en klimaat, bevordert het de kwaliteit en het comfort van het wonen, zorgt het voor een positieve beïnvloeding van de woonlasten en kan het een impuls betekenen voor de lokale en regionale economie. Naast concrete investeringen is gedragsbeïnvloeding van de inwoners van belang (bewustwording). Daar waar activiteiten gezamenlijk door bewoners en bedrijven worden opgepakt, draagt het tevens bij aan de sociale cohesie (en dus de kwaliteit van leefgemeenschappen op wijk- en dorpsniveau).

3.5.3 Wat gaan we daarvoor doen?

Op regionaal niveau

- Ook hier ligt het zwaartepunt van beleidsontwikkeling en uitvoering op lokaal niveau. Zoals gezegd, willen we vooral inzetten op het motiveren en inspireren van partijen, door stimulerende activiteiten en projecten. Het Innovatiecentrum Groene Economie (IGEV) organiseert twee maal per jaar een netwerkevent o.a. op het gebied van duurzaam gebouwde omgeving (energiebesparing en duurzame opwekking). Netwerkontwikkeling, inspiratie en het delen van kennis en ervaring staan hierbij centraal.
- Afspraken over duurzaamheid c.q. energiebesparende maatregelen worden gemaakt naar aanleiding van de regionale bijeenkomsten over kwaliteit en betaalbaarheid. Inzicht in de plannen en ambities voor duurzaamheid zorgt ervoor dat de regio hierin sterker staat richting hogere overheden, zoals de provincie.
- Op regionaal niveau werken we de mogelijkheden van inzet van duurzaamheidsleningen uit (via het nationale Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, SVn).
- Voorts worden de activiteiten van Veluwe Duurzaam (platform voor bedrijven, inwoners en overheid) voortgezet. Tevens heeft de regio een rol in het faciliteren en stimuleren van een netwerk van Energie Ambassadeurs (initiatiefrijke burgers die informeren en organiseren ten aanzien van energiebesparing en -opwekking).
- IGEV ondersteunt grootschalige verduurzamingsprojecten van huur- en koopwoningen in de ontwikkelfase met het leveren van kennis van onder andere haalbaarheidsonderzoek, projectontwikkeling en financiering.

Op lokaal niveau

- De gemeenten werken de genoemde opgave verder uit in de lokale Woonvisies c.q. actieprogramma's. Hierbij wordt de thematiek integraal opgepakt (zowel gericht op verhuurders als op eigenaar-bewoners), inclusief de nodige aandacht voor bewustwording van de consument (gedragsbeïnvloeding).
- Gemeenten stimuleren en faciliteren particuliere initiatieven/eigenaren op het gebied van lokale duurzaamheid. Onderdeel van deze aanpak is ook het stimuleren en faciliteren van lokale ondernemers om projecten op te zetten en/of woningen te verduurzamen. Denk aan het faciliteren van een werkgroep van ambassadeurs (actieve inwoners) en bedrijven die voor inwoners een projectmatige aanpak organiseren om energiebesparing en -opwekking te stimuleren.
- De gemeenten maken de opgave ten aanzien van de investeringen in sociale huurwoningen samen met de lokaal werkzame corporaties concreet en maken gezamenlijke afspraken over de prestaties/inzet.
- Op eigen initiatief agenderen gemeenten eventuele kansen, best practices en knelpunten voor de jaarlijkse regionale bijeenkomsten.

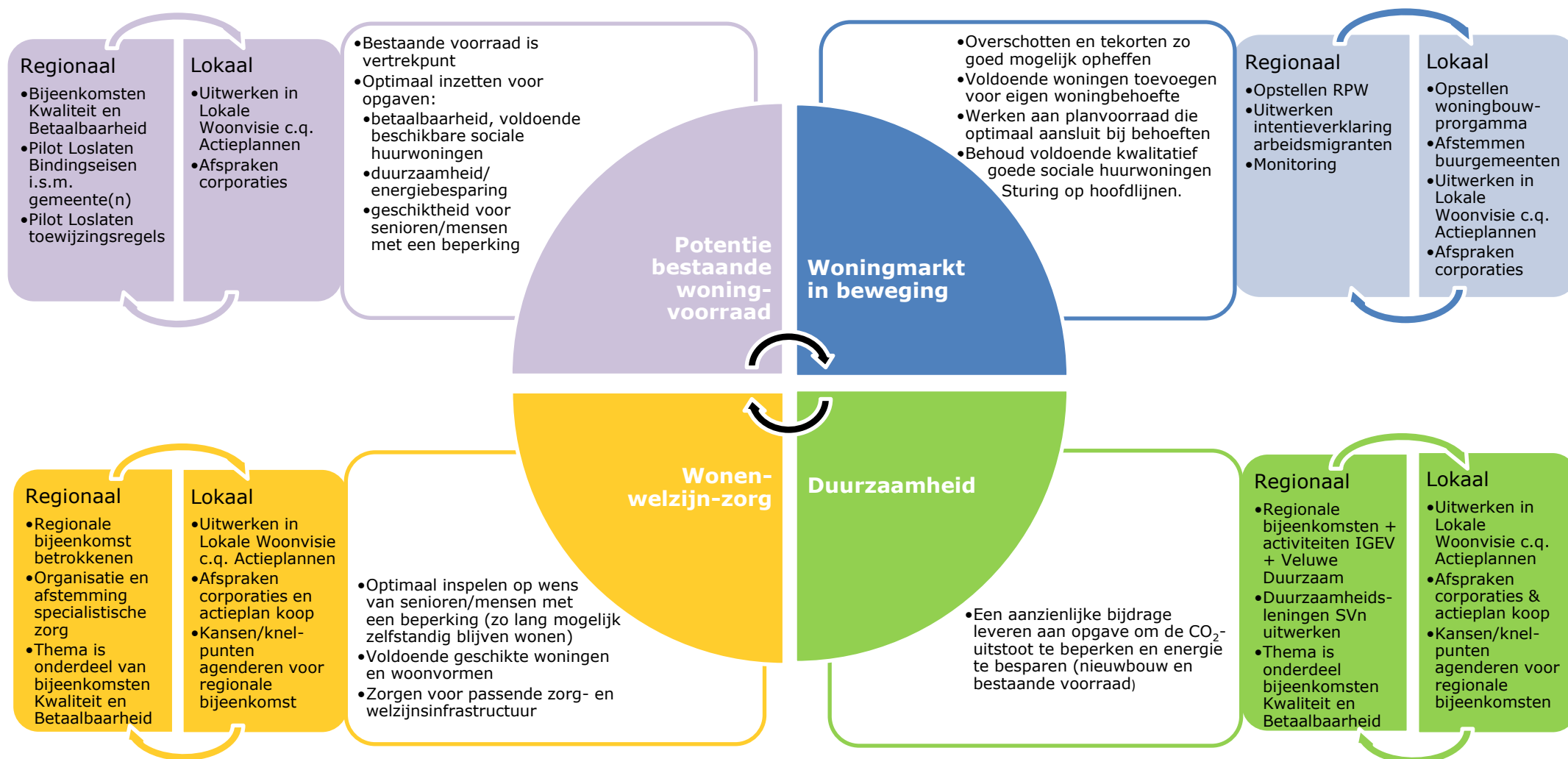
4 Aan de slag

In de voorgaande hoofdstukken hebben wij de opgaven benoemd, onze visie geformuleerd en deze aan de hand van 4 thema's verder uitgewerkt. Hierbij is steeds gezocht naar gerichte acties en maatregelen op het juiste schaalniveau (regio - subregio's/buurgemeenten - gemeenten), met als uitgangspunt dat deze regionale visie een "dunne schil" is. We formuleren in de visie:

- opgaven en kapstok voor uitwerking op gemeentelijk niveau
- concrete acties op regionaal niveau
- concrete acties die op lokaal niveau moeten worden opgepakt.

In dit hoofdstuk vatten we ze nog eens samen in een "Woonvisie in één oogopslag" en een korte agenda. Dit is de routekaart die we voor de komende jaren met elkaar hanteren (zie onderstaand schema).

4.1 Woonvisie in één oogopslag



4.2 Uitvoeringsagenda Woonvisie

Thema's	Ankerpunten	Acties regionaal	Acties lokaal	Planning (Q=kwartaal)
Potentie bestaande woningvoorraad	- Bestaande voorraad is vertrekpunt - Optimaal inzetten voor opgaven: - betaalbaarheid, voldoende beschikbare sociale huurwoningen - duurzaamheid/energiebesparing - geschiktheid voor senioren/mensen met een beperking.	Bijeenkomsten Kwaliteit en Betaalbaarheid		Q3 2014
		Pilots Loslaten Bindingseisen i.s.m. gemeente(n) en toewijzingsregels		Q3 2014
			Uitwerken in Lokale Woonvisie c.q. Actieplannen	In 2014 beschikken over actueel plan (max. 2 jaar oud)
			Afspraken corporaties	In 2014 beschikken over actuele afspraken (max. 2 jaar oud)
Woningmarkt in beweging	- Overschotten en tekorten zo goed mogelijk opheffen - Voldoende woningen toevoegen voor eigen woning-behoefte - Werken aan planvoorraad die optimaal aansluit bij behoeften - Behoud voldoende kwalitatief goede sociale huurwoningen - Sturing op hoofdlijnen - Kwalitatief afwegingskader nieuwbouw - Programmering afstemmen op sub-regionaal niveau.	Opstellen RPW (pilot "Sturen in woelige tijden") op basis van lokale programma's die sub-regionaal zijn afgestemd (zie acties lokaal hieronder)		Q3 ieder jaar
		Uitwerken Intentieverklaring Arbeidsmigranten		Q3 2014
		Gedegen monitoring, afgestemd met provincie en gemeenten		Q2 2014, jaarlijks actualiseren
			Opstellen woningbouwprogramma op basis van kwantitatieve breedte en kwalitatief afwegingskader	Q2 ieder jaar
			Afstemming programma's met buurgemeenten	Q2 ieder jaar
			Uitwerken in Lokale Woonvisie c.q. Actieplannen	In 2014 beschikken over actueel plan (max. 2 jaar oud)
			Afspraken corporaties	In 2014 beschikken over actuele afspraken (max. 2 jaar oud)
Wonen-welzijn-zorg	- Optimaal inspelen op wens van senioren/mensen met een beperking (zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen) - Voldoende geschikte woningen en woonvormen - Zorgen voor passende zorg- en welzijnsinfrastructuur	Regionale bijeenkomst met betrokken partijen		Q2 ieder jaar
		Organisatie en afstemming specialistische zorg		Q2-3 2014
		Thema is onderdeel van bijeenkomsten Kwaliteit en Betaalbaarheid	Uitwerken in Lokale Woonvisie c.q. Actieplannen, o.a. aanpak koop	in 2014 beschikken over actueel plan (max. 2 jaar oud)
			Afspraken corporaties	in 2014 beschikken over actuele afspraken (max. 2 jaar oud)
Duurzaamheid	Een aanzienlijke bijdrage leveren aan opgave om de CO₂-uitstoot te beperken en energie te besparen (nieuwbouw en bestaande voorraad)	Regionale bijeenkomsten IGEV		2 keer per jaar
		Duurzaamheidsleningen SVn uitwerken, Investeringsplan uitvoeren		Q4 2014
		Activiteiten Veluwe Duurzaam en IGEV + bijdragen aan netwerk van Energie Ambassadeurs		In afstemming met Veluwe Duurzaam en IGEV
		Thema is onderdeel van bijeenkomsten Kwaliteit en Betaalbaarheid	Uitwerken in Lokale Woonvisie c.q. Actieplannen, o.a. aanpak koop	In 2014 beschikken over actueel plan (max. 2 jaar oud)
			Afspraken corporaties	in 2014 beschikken over actuele afspraken (max. 2 jaar oud)
			Kansen/knelpunten agenderen voor regionale bijeenkomsten IGEV	2 keer per jaar

