

Raadsmededeling - Openbaar

Nummer : 16-2019
Datum : 4 februari 2019
B&W datum :
Beh. Ambtenaar : Carla Snels
Portefeuillehouder : T.M.M. Kok
Onderwerp : Nieuw prognoseonderzoek huishoudensontwikkeling en regionale uitgangspunten Wonen en Vastgoed.

Aanleiding:

In de begroting 2019 is in de demografische paragraaf (bladzijde 94) verwezen naar een ‘verbeterde huishoudensprognose’ die naar verwachting medio september 2018 beschikbaar zou komen. Ten tijde van de bespreking van de begroting waren de gegevens echter nog niet beschikbaar en is toegezegd dat ze via een raadsmededeling zouden komen. Deze nieuwe prognose is betrokken bij het opstellen van regionale uitgangspunten voor de Vastgoed en Woningmarkt tot 2030. Deze uitgangspunten zijn op 25 januari jl vastgesteld door de Achterhoek Board en worden nu verwerkt in o.a. een nieuwe regionale Woonagenda.

Inhoud Mededeling:

Nieuwe huishoudensprognose Achterhoek

Aanleiding

Vanuit de Achterhoek en de provincie Gelderland is ABF gevraagd om een betere prognose voor de huishoudensontwikkeling voor de Achterhoek te maken. ABF is het bureau dat al jaren de Primos prognoses opstelt. Primos 2017 hebben we in het AWLO al niet per gemeente toegepast omdat er onverklaarbare afwijkingen waren ontstaan met voorgaande jaren bij sommige gemeenten. Achteraf is nu gebleken dat daarin o.a. de afgesproken woningbouwplanning door ABF niet goed was toegepast.

Uitsluiten intramurale huisvesting

Tevens bleek dat ABF in haar Primos-model nog steeds mensen die verhuizen naar een woonzorginstelling zag als ‘verlaters’ van de woningmarkt. Ook hanteerden zij een bepaalde verwachting van verhuizingen na intramuraal vanaf bepaalde leeftijden. Het landelijk beleid is echter dat men zo lang mogelijk thuis blijft wonen. Deze groep mensen telden bij ABF niet meer mee als ‘huishouden’. Sinds 2013 zijn deze mensen echter grotendeels woonachtig in een BAG-zorgwooneenheid die het CBS en wij zien als een “woning”. In een sterk vergrijsd gebied heeft deze benadering door ABF duidelijk effect en werden veel ‘huishoudens’ modelmatig uit de woningmarkt gehaald. Er zijn nog wel enkele ‘oude verzorgingshuizen’ in de regio maar dit is aflopend. In de actualisatie van de prognose voor de Achterhoek is de trendbreuk langer thuis wonen en huishoudens in zorghuisvesting nu wel meegenomen. Er is hierdoor geen vergelijk meer mogelijk met oude primos-prognoses. Deze nieuwe werkwijze gaat ABF nu voor het Primos model landelijk toepassen.

Deze correctie alleen al zorgt voor een extra toename van de tot 2025 geprognostiseerde huishoudens in de Achterhoek. Er zijn door ABF meerdere scenario’s doorgerekend om zodoende een soort bandbreedte te geven binnen de prognoses. Het meest positieve scenario is een uitwerking van het Achterhoekse voornemen om talent voor de regio te behouden. In dit scenario wordt als het ware tegen de trend in opgebokst door het vertrekoverschot van jongeren te temperen.

De diverse scenario’s geven voor de individuele gemeenten een verschillende prognose.

In onderstaande tabel is aangegeven wat, met toepassing van 5 verschillende prognosemodellen, de minimale huishoudensprognose is voor een gemeente en welke de hoogste op 2025.

	woningen	Huishoudens			
	feit	feit		actualisatie ABF	
	aantal op 1-1-2017	aantal op 1-1-2017	1-1-2025 Primos 2017	1-1-2025 minimaal	1-1-2025 maximaal
Aalten	11869	11302	11528	11600	11840
Berkelland	19448	18665	18254	18390	19080
Bronckhorst	16095	15473	15712	15880	16150
Doetinchem	25136	25165	26403	27020	27720
Oost Gelre	12751	12281	12652	12960	13320
Oude IJsselstreek	17240	16914	17183	17430	17630
Winterwijk	12933	12678	13267	13730	14370
totaal	115472	112478	114999	*	*

* Deze minimaal/maximaal zijn niet op te tellen omdat ze op basis van diverse scenario's zijn.

Qua aantal inwoners is er ook een effect bij deze scenario's

	Inwoners			
	feit		actualisatie ABF	
	Inwoners 1-1-2018	1-1-2025 Primos 2017	minimaal 2025	maximaal 2025
Aalten	26962	26710	26080	27240
Berkelland	44039	41753	41150	43290
Bronckhorst	36352	34790	34600	35480
Doetinchem	57377	57264	56790	58410
Oost Gelre	29673	29450	28370	29400
Oude IJsselstreek	39529	38772	37910	38960
Winterwijk	29005	29573	28640	31070
totaal	262938	258312	*	*

*Ook hier geen optelling mogelijk omdat diverse scenario's door elkaar heen zijn gebruikt.

Het bureau ABF geeft aan dat zij berekenen dat er tot 2025 nu in de gehele regio zo'n 1500 woningen meer nodig zijn dan in 2015 regionaal is afgesproken.

Er is regionaal een bandbreedte van circa 1 % op de prognoses. Voor individuele gemeenten zijn de verwachtingen minder zeker en daarom omgeven door een grotere bandbreedte. Dat geldt met name voor Winterwijk (zie onder). Zij adviseren hier rekening mee te houden met name voor Doetinchem en iets mindere mate voor Winterwijk.

Er blijft een kanttekening ten aanzien van AZC's. Het is niet mogelijk de AZC effecten- grote mutatiestromen- uit het model te verwijderen. Dit kan effect hebben op de uitkomsten voor gemeenten die dergelijke voorzieningen hebben. Dit maakt de prognose voor Winterwijk het meest onzeker.

Uitgangspunten voor Wonen en vastgoed in de Achterhoek.

Aanleiding

Regionaal wordt gewerkt aan een visie Achterhoek 2030. Daarvoor is aan alle Thematafels gevraagd om visie, doelstellingen en uitgangspunten aan te dragen. Er werd al vanaf begin 2018 gewerkt aan een evaluatie van de Regionale Woonagenda. In de Thematafel is er voor gekozen om eerst uitgangspunten te bepalen die vervolgens verwerkt gaan worden in een nieuw op te stellen regionale

woonagenda. Tijdens de laatste Thematafel Wonen en Vastgoed van 24 januari jl zijn bijgevoegde uitgangspunten vastgesteld en de Achterhoek Board heeft deze op 25 januari jl overgenomen.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

- 1. Uitgangspunten voor wonen en vastgoed in de Achterhoek*

Uitgangspunten voor wonen en vastgoed in de Achterhoek

Doel: Leefbaarheid op een 7,8 of hoger houden!

De feiten per 1-1-2018

Aantal inwoners	263.000
Aantal huishoudens	112.500 (toename van 667 in 2017)
Woningvoorraad	30% huurwoningen (waarvan 22% sociale huur), 70% koopwoningen
Ouderdom woningvoorraad	helft is van voor 1970
Netto toename woningen in 2017	350
Leegstand	rond 3%, 60% is frictie-leegstand
Woningen in aanbouw	558
Bestaande afspraak	nog + 2.090 woningen tot 2025
Woningen in bestemmingsplannen en woningbouwplannen	4548
Geplande sloopopgave per 1-1-2018 tot 1-1-2025	409 woningen

De volgende uitgangspunten vormen de basis voor de op te stellen Visie 2030 in de Achterhoek en het bijbehorende Jaarplan vanuit de Thematafel Wonen en Vastgoed. We werken hierin nauw samen als ondernemers, maatschappelijke organisaties, provincie en gemeenten. Vanzelfsprekend doen we dat in maximale verbinding met de inwoners.

1. De focus ligt op de bestaande woningvoorraad

- Verduurzamen is prioriteit nummer 1. Het verduurzamen van woningen is een vliegwieltje voor kwaliteitsverbetering.
- We grijpen (vervangende) nieuwbouw aan om te verduurzamen in de bestaande bouw.
- We gaan voor het levensloopbestendig maken van woningen, zodat meerdere doelgroepen bediend kunnen worden.
- We streven naar kwaliteitsbehoud of kwaliteitsverbetering van woningen. Denk hierbij aan de door AWLO geconstateerde mismatch op de woningmarkt
- Waar mogelijk (kwantitatief en kwalitatief) zorgen we voor transformatie van leegstaand ander vastgoed naar wonen. Benutten van bestaande stenen.
- We spannen ons gezamenlijk in om te stimuleren dat bepaalde woningen, die niet aan de eisen van de tijd voldoen, uit de markt verdwijnen.

2. Extra nieuwbouw: Van kwantiteit naar kwaliteit: juiste woning op de juiste plek op de korte (2 - 5 jaar), middellange (5 - 10 jaar) én lange termijn (10 jaar en langer). Het overgrote deel van de woningen staat er al. Op korte termijn zien we extra vraag naar woningen. We gaan voor een flexibel woonbeleid, gericht op het oplossen van knelpunten:

- We voegen alleen extra nieuwbouw toe als dit bijdraagt aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmarkt en sprake is van een aantoonbare behoefte van inwoners die niet te vervullen is in de bestaande voorraad.
- Het eerder vastgestelde stoplichtmodel en bijbehorende afspraken hierover voeren we verder uit om de verkeerde woningbouwplannen te beperken en zo ruimte te creëren voor nieuwe plannen, als er een aantoonbare behoefte is.
- Er komt een regionale set aan kwaliteitscriteria op basis waarvan 'nieuwe' woningbouwplannen worden beoordeeld.
- Bijsturing kan plaatsvinden door fasering (kwantitatief) en/of het aanpassen van woningbouwplannen (kwalitatief). Op deze manier zorgen we voor een evenwichtige toevoeging van het aantal nieuw te bouwen woningen.
- Aantallen woningen vormen zo het sluitstuk van het kwalitatieve woningbeleid, omdat we ook voor de lange termijn de juiste woningen willen bouwen (en het probleem van de mogelijk komende leegstand niet willen vergroten).

3. We gaan een transformatie- en sloopstrategie leegstaand en leegkomend vastgoed ontwikkelen en uitvoeren (VAB, kantoren, detailhandel, maatschappelijk vastgoed)

- Actief aan de slag met het verkleinen en transformeren van de kernwinkelgebieden om leegstand te beperken.

- b. Inzetten op transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) (incl. asbestsanering) om leegstand en daarmee gezondheidsrisico's, verpaupering en ondermijning tegen te gaan.
 - c. Aan de slag met transformatie van maatschappelijk vastgoed (scholen, kerken, buurthuizen, sport et cetera).
 - d. Ontwikkelen van nieuwe verdienmodellen.
4. We onderzoeken of en hoe er een **transformatie- en sloopfonds** komt. Met het oog op de toekomstige afname van de vraag naar woningen, is het wenselijk om nu afspraken te maken over hoe we dit straks gaan financieren.
5. Ruimte geven aan **lokaal maatwerk**; diversiteit maakt kwaliteit
 - a. Zorgen voor meer flexibiliteit (m.b.t. kwantiteit) om op korte termijn aan behoefte te kunnen voldoen.
 - b. Denken vanuit kernen en hun behoeften.
 - c. Uitgaan van de behoefte van de (toekomstige) inwoner.
 - d. Juiste keuzes maken, wat is nodig in de hoofdkernen, en wat in kleine kernen en buitengebied? (hier zou nagedacht kunnen worden over woningsplitsing).
6. We baseren ons op **actuele feiten en trends** om op basis van actuele gegevens te kunnen sturen. We denken daarbij vanuit de regio en haar kernen en niet vanuit gemeentegrenzen. Jaarlijks vindt er op regionaal niveau monitoring (en indien nodig bijsturing) plaats. Op deze manier zorgen wij ervoor dat er binnen de bandbreedte én in lijn met de regionale set aan kwaliteitscriteria wordt geopereerd.
7. **Inbreiden gaat boven uitbreiden.** In principe komen er geen nieuwe uitbreidingslocaties meer bij. Daarnaast staat het verkleinen van winkelgebieden in de centra centraal. Tenzij maatregelen uit oogpunt van klimaatadaptatie en hittestress meer ruimte in het centrum vragen. Leegkomende detailhandelsruimte kan getransformeerd worden naar woningen.
8. We stimuleren **nieuwe en bijzondere manieren van wonen**. Er is experimenteerruimte voor vernieuwende, flexibele en tijdelijke woonvormen.
9. We willen komen tot optimale lokale en regionale afstemming van vraag en aanbod in **wonen en zorg**. Ook hierbij in 1^e instantie inzetten op hergebruik huidige gebouwen alvorens nieuw toe te voegen.
10. **Leefbaarheid is meer dan wonen** en daarom wordt gezocht naar verbindingen die de leefbaarheid versterken (bijvoorbeeld cultuur, voorzieningen en initiatieven die de sociale cohesie versterken).
11. **De economie benutten als aanjager** van de woningmarkt en kansen daarin benutten. Bijvoorbeeld slimme woonconcepten ontwikkelen om te voorzien in de woningbehoefte van nieuwe werknemers. Voor het thema arbeidsmigranten maken we regionaal beleid.

Raadsmededeling - Openbaar

Nummer : 17-2019
Datum : 6 februari 2019
B&W datum : 6 februari 2019
Beh. Ambtenaar : Carla Snels
Portefeuillehouder : T.M.M. Kok
Onderwerp : Fout in raadsmededeling 16-2019

Aanleiding:

In raadsmededeling 16-2019 is helaas een zeer vervelende fout geslopen. Het betreft het advies dat ABF heeft gegeven over het aantal extra woningen dat nodig zou zijn om de huishoudensgroei op te vangen.

Inhoud Mededeling:

De volgende tekst is niet correct : Het bureau ABF geeft aan dat zij berekenen dat er tot 2025 nu in de gehele regio zo'n 1500 woningen meer nodig zijn dan in 2015 regionaal is afgesproken. 1500 moet echter **1000** zijn. Zie pagina 6 van het rapport.

Om misverstanden te voorkomen. In de Aanleiding van de eerdere mededeling staat dat de nieuwe ABF prognose is betrokken bij het opstellen van de regionale uitgangspunten. Deze was echter niet leidend bij het opstellen van de uitgangspunten door de Thematafel Wonen en Vastgoed. Voor de volledigheid voegen we die bijlage met de vastgestelde uitgangspunten nogmaals bij

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

Advies van ABF d.d. 1 september 2018

Regionaal vastgestelde uitgangspunten voor wonen en vastgoed in de Achterhoek

NOTITIE

[van]	Kenneth Gopal, Maarten Vijncke	[voor]	Dhr. H. Suurmond
[kenmerk]	n2018-0191KG	[plaats]	Delft
[project]	18219-DEM	[datum]	1 september 2018
[onderwerp]	Resultaten Primos-doorrekeningen Achterhoek		

Inleiding

De Primos-prognose heeft een belangrijke betekenis voor de regionale woningmarktplanning in de Achterhoek. Tijdens ambtelijk overleg binnen de regio zijn de resultaten uit Primos 2017 als volgt beoordeeld: “Op regionaal niveau geeft Primos 2017 een realistisch beeld. Op lokaal niveau zijn de afwijkingen tussen gemeenten soms moeilijk te verklaren, dan wel niet reëel vanwege specifieke lokale omstandigheden.”

Op 15 mei heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen ABF, provincie Gelderland en de Achterhoekse gemeenten. Tijdens dat gesprek is naar voren gekomen dat er behoefte is aan een alternatieve Primos-prognose op basis waarvan vervolgens verschillende varianten worden doorgerekend. Het idee achter de doorrekeningen is dat langs deze weg meer inzicht ontstaat in de gevoeligheden van het model, en de bandbreedte waarbinnen de prognose bekeken dient te worden.

In deze notitie worden de uitkomsten van vijf doorrekeningen besproken, elk met een andere variant op de Primos-prognose. Deze doorrekeningen zijn gebaseerd op een aangepaste versie van het Primos-prognose die in het navolgende worden toegelicht. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de verschillende scenario's. Ten slotte worden voor bevolking en huishoudens de ontwikkelingen besproken voor de perioden 2018-2025 en 2025-2040.

Modelaanpassingen

De regio wenst een aantal aanpassingen in de Primos-prognose waarvoor direct ingrijpen op het model noodzakelijk is:

1. **Uitsluiten van overgang naar intramurale huisvesting.** Tijdens eerdergenoemd gesprek heeft de regio te kennen gegeven dat zorg gerelateerde ‘intramurale huisvesting’ vrijwel niet bestaat in de Achterhoek. Ongeacht de zorgzwaarte blijven alle personen wonen in een zelfstandige woning, al dan niet met verzorging. In de reguliere Primos-prognose wordt standaard er van uitgegaan dat een deel van de bevolking een overgang naar ‘intramuraal verblijf’ doormaakt. De kans op deze overgang neemt toe naarmate men ouder is, zo blijkt uit een analyse van de (trendmatige) ontwikkelingen in het recente verleden. Deze aanname heeft directe gevolgen voor de toekomstige woningbehoefte. Voor ieder huishouden dat intramuraal verblijft is immers geen ‘gewone’ woning meer nodig.

Op verzoek van de regio heeft ABF Research een aanpassing in het Primos-model aangebracht, waarbij de overgang naar intramurale huisvesting is uitgesloten voor alle gemeenten in Nederland. Gevolg is dat hierdoor de huishoudensprognose zowel nationaal als in de Achterhoek hoger uitkomt ten opzichte van de reguliere Primos-prognose.

2. **Correctie op binnenlandse migratiestromen door asielmigranten.** Een bekend patroon in migratiestromen van AZC-gemeenten is dat zij een relatief hoge buitenlandse instroom kennen, en een relatief hoog binnenlands vertrek. Zolang er sprake is van een relatief hoge immigratie is de modellering op deze wijze dan ook gerechtvaardigd. Echter, als de immigratie afneemt, zal idealiter ook het binnenlandse vertrek in een AZC-gemeente moeten afnemen. In de loop der jaren zijn diverse aanpassingen in het model Primos-model verricht om hierop in te spelen. Vanuit de regio is het verzoek neergelegd om de modellering van asielstromen nogmaals tegen het licht te houden en deze zo nodig aan te passen.

Er zijn diverse pogingen ondernomen om het geschetste 'AZC-effect' verder te neutraliseren. In alle gevallen waren de uitkomsten niet goed te rijmen met de ontwikkelingen in het verleden. Besloten is daarom deze aanpassingen achterwege te laten en de scenario's alleen te baseren op de Primos-versie waarin enkel de eerste aanpassing is gedaan.

Beschrijving scenario's

Voor de gevraagde analyse zijn vijf scenario's doorgerekend. In de eerste twee scenario's wordt ingegrepen in de ontwikkeling van de woningvoorraad. Belangrijk is daarbij om te melden dat migratie output is van de doorrekening. Dit geldt ook voor het laatste scenario. In de scenario's 3 en 4 wordt gestuurd op de migratiepatronen die verondersteld worden. Migratie dient daarbij als input en wordt als het ware aan het Primos-model opgelegd.

De scenario's zijn de volgende:

1. **Bouwprogramma enkel (BP enkel):** In dit eerste scenario is de uitbreiding van de woningvoorraad tussen 2018 en 2025 doorgerekend zoals deze is aangeleverd door de regio (e-mail d.d. 12 juli 2018). Hierbij is de sloop onveranderd ten opzichte van de referentieraming en is de nieuwbouw aangepast, opdat voldaan wordt aan de opgegeven uitbreiding. Na 2025 wordt uitgegaan van een 'saldo 0' ontwikkeling van de woningvoorraad, waarbij nieuwbouw en sloop aan elkaar gelijk zijn gesteld. Anders gesteld: er vindt dan geen uitbreiding plaats.
2. **Bouwprogramma dubbel (BP dubbel):** Dit tweede scenario kent dezelfde uitgangspunten als het scenario Bouwprogramma enkel, met dat verschil dat de uitbreiding van de woningvoorraad tussen 2018 en 2025 verdubbeld is ten opzichte van BP-enkel. Dit scenario maakt inzichtelijk waar in zekere zin de groeipotenties liggen als er minder restricties gelden op de voorraauditbreiding.
3. **Migratiesaldo trend (MS trend):** In het scenario "Migratiesaldo trend" is gekeken naar de migratiepatronen uit het verleden om deze naar de toekomst door te vertalen. Als uitgangspunt is het gemiddelde migratiesaldo per gemeente genomen uit de periode 2008-2014. Dit is de periode voordat de asielmigratie een vlucht heeft genomen en die landelijk een redelijk stabiel beeld heeft getoond. De gemiddelde migratiesaldi zijn zowel voor binnenlandse als voor buitenlandse migratie vastgesteld en aangehouden voor elk prognosejaar ingaande 2018.

- 4. Migratiesaldo nul (MS nul):** In dit scenario is het migratiesaldo voor elk jaar, voor elke gemeente in de Achterhoek, op nul gezet, zowel voor binnenlands als voor buitenlands migratiesaldo. Met een dergelijke 'migratiesaldo nul' berekening wordt getracht inzicht te krijgen in de 'autonome huishoudensgroei'. Voor de zekerheid wordt er op gewezen dat zowel vestiging in als vertrek vanuit de regiogemeenten nog altijd plaatsvindt, maar dat het saldo van beide gelijk is aan nul. Daarmee kan de samenstelling van de bevolking per gemeente alsnog wijzigen, bijvoorbeeld naar leeftijd of huishoudenspositie. Dat werkt door op de huishoudensontwikkeling en de daaruit volgende woningbehoefte.
- 5. Talentbehoud (Talent):** De Achterhoek heeft in de 'Transitieatlas beroepsonderwijs Achterhoek' een gewenste doorkijk gegeven voor het arbeidspotentieel in de regio. Een van de pijlers is het behoud van talent in de regio. Het scenario MS-talent bouwt voort op het scenario BP-enkel, maar tegelijkertijd wordt er van uitgegaan dat de Achterhoek er in slaagt om talent daadwerkelijk te behouden voor de regio. Dit wordt modelmatig vorm gegeven door het vertrek van de jongere leeftijdsgroepen (15 tot 29 jaar) te temperen, zodat het vertreksaldo wordt beperkt.

In de hierna volgende tabellen is voor de vijf scenario's weergegeven hoe de veronderstellingen met betrekking tot ontwikkeling van de woningvoorraad en de migratie(saldi) luiden. Voor het scenario Talent is (modelmatig) een extra aanpassing gedaan in het vertrekpatroon van de Achterhoekse gemeenten.

Tabel 1 Gemiddelde jaarlijkse invoer woningvoorraadontwikkeling (saldo nieuwbouw-onttrekkingen)

	Woningvoorraadontwikkeling									
	BP enkel		BP dubbel		MS trend		MS nul		Talent	
	2018-2024	2025-2039	2018-2024	2025-2039	2018-2024	2025-2039	2018-2024	2025-2039	2018-2024	2025-2039
Aalten	53	0	105	0	-	-	-	-	53	0
Berkelland	22	0	43	0	-	-	-	-	22	0
Bronckhorst	31	0	61	0	-	-	-	-	31	0
Doetinchem	133	0	265	0	-	-	-	-	133	0
Oost Gelre	37	0	73	0	-	-	-	-	37	0
Oude IJsselstreek	29	0	58	0	-	-	-	-	29	0
Winterswijk	44	0	88	0	-	-	-	-	44	0
Regio	347	0	694	0	-	-	-	-	347	0

Tabel 2 Gemiddelde jaarlijkse invoer binnenlands migratiesaldo

	Binnenlands migratiesaldo									
	BP enkel		BP dubbel		MS trend		MS nul		Talent	
	2018-2024	2025-2039	2018-2024	2025-2039	2018-2024	2025-2039	2018-2024	2025-2039	2018-2024	2025-2039
Aalten	-	-	-	-	-147	-147	0	0	-	-
Berkelland	-	-	-	-	-120	-120	0	0	-	-
Bronckhorst	-	-	-	-	-84	-84	0	0	-	-
Doetinchem	-	-	-	-	-13	-13	0	0	-	-
Oost Gelre	-	-	-	-	-56	-56	0	0	-	-
Oude IJsselstreek	-	-	-	-	18	18	0	0	-	-
Winterswijk	-	-	-	-	-369	-369	0	0	-	-
Regio	-	-	-	-	-771	-771	0	0	-	-

Tabel 3 Gemiddelde jaarlijkse invoer buitenlands migratiesaldo

	Buitenlands migratiesaldo									
	BP enkel		BP dubbel		MS trend		MS nul		Talent	
	2018-2024	2025-2039	2018-2024	2025-2039	2018-2024	2025-2039	2018-2024	2025-2039	2018-2024	2025-2039
Aalten	-	-	-	-	46	46	0	0	-	-
Berkelland	-	-	-	-	21	21	0	0	-	-
Bronckhorst	-	-	-	-	1	1	0	0	-	-
Doetinchem	-	-	-	-	12	12	0	0	-	-
Oost Gelre	-	-	-	-	5	5	0	0	-	-
Oude IJsselstreek	-	-	-	-	7	7	0	0	-	-
Winterswijk	-	-	-	-	425	425	0	0	-	-
Regio	-	-	-	-	517	517	0	0	-	-

Waarschijnlijkheid scenario's

Alvorens de uitkomsten te presenteren wordt er op gewezen dat men erop bedacht moet zijn dat niet alle scenario's even waarschijnlijk zijn. Scenario 1 is gebaseerd op trends uit het verleden, en zou vanuit die benadering als meest waarschijnlijk kunnen worden geïnterpreteerd. Dit scenario gaat echter wel voorbij aan disruptieve elementen die mogelijk aan de orde zijn in de nabije toekomst, waardoor historische trends minder relevant worden. Daarnaast heeft de voorraauditbreiding binnen de regio een sturend karakter op de gemeentelijke huishoudensontwikkeling.

Met de overige scenario's wordt getracht tegemoet te komen aan deze 'nadelen', maar deze zijn daarmee niet vanzelfsprekend meer reëel. Zo is een verdubbeling van het uitbreidingsprogramma tot 2025 (scenario 2) niet realistisch, onder meer omdat dit tot leegstand zal leiden. Het is eerder een theoretische benadering om gevoel te krijgen voor waar in de regio er nog extra groeimogelijkheden *zouden kunnen* zitten, om langs die weg het sturende karakter in scenario 1 als het ware te ontlopen.

Op de scenario's waar migratie als input dient (scenario 3 en 4) valt ook het nodige af te dingen, terwijl ze tegelijkertijd aanvullende inzichten bieden. Zo geldt het scenario Migratiesaldo nul (scenario 4) eveneens als een theoretische exercitie, omdat dit in de praktijk nooit voorkomt. Het gaat echter wel uit van een zekere 'gelijkheidsprincipe' tussen de gemeenten omdat in dit scenario opgelegd wordt dat per saldo geen enkele gemeente inwoners verliest. Ook hiermee wordt voorkomen dat toekomstige veranderingen in de woningvoorraad een te grote impact hebben op de verwachte huishoudensontwikkeling. Scenario 3 beoogt eveneens een prognose die minder afhankelijk is van het gemeentelijke bouwprogramma. Trendmatig bepaalde migratiesaldi zijn wellicht een beter uitgangspunt dan een saldo nul, feit is echter wel dat in het verleden gerealiseerde migratiestromen voor een (aanzienlijk) deel ook wel het gevolg zijn van voorraadveranderingen die zich in de periode hebben voorgedaan.

Tot slot geldt scenario 5 als een uitwerking van het Achterhoekse voornemen om talent voor de regio te behouden. In dit scenario wordt als het ware tegen de trend opgebokst door het vertrekoverschot van jongeren te temperen. Het is geen gegeven dat de regio hier daadwerkelijk in zal slagen, maar dit scenario biedt een doorkijk als dit op enige manier wel mocht lukken.

Uitkomsten scenario's

Bevolking

Alle scenario's wijzen dezelfde kant op wat de ontwikkeling van de regionale bevolking betreft: deze zal krimpen. Afhankelijk van het scenario varieert de bevolkingsafname tot 2025 tussen de 0,4% (bij Talent) en 2,8% bij het BP enkel. In elk scenario krijgen Berkelland, Bronckhorst, Oost Gelre en Oude IJsselstreek te maken met bevolkingskrimp, terwijl Aalten, Doetinchem en Winterswijk het minst zullen krimpen, of zelfs een lichte groei kennen. Vanwege de aanpassingen in het vertrekpatroon in het scenario Talent is de regionale krimp het kleinst. Doetinchem en Winterswijk zijn de gemeenten die (fors) groeien. Hierover later meer.

Tabel 4 Ontwikkeling bevolking 2018-2025

	Ontwikkeling 2018-2025									
	BP enkel		BP dubbel		MS trend		MS nul		Talent	
Aalten	-380	(-1,4%)	-400	(-1,5%)	-720	(-2,7%)	0	(0%)	340	(1,3%)
Berkelland	-2.560	(-5,8%)	-2.730	(-6,2%)	-1.400	(-3,2%)	-680	(-1,6%)	-1.960	(-4,5%)
Bronckhorst	-1.260	(-3,5%)	-1.270	(-3,5%)	-1.550	(-4,3%)	-950	(-2,6%)	-780	(-2,1%)
Doetinchem	-450	(-0,8%)	700	(1,2%)	-320	(-0,6%)	-330	(-0,6%)	910	(1,6%)
Oost Gelre	-1.260	(-4,3%)	-1.200	(-4,1%)	-860	(-2,9%)	-500	(-1,7%)	-290	(-1%)
Oude IJsselstreek	-1.480	(-3,8%)	-1.140	(-2,9%)	-570	(-1,4%)	-730	(-1,8%)	-1.060	(-2,7%)
Winterswijk	170	(0,6%)	60	(0,2%)	10	(0%)	-320	(-1,1%)	1.720	(5,8%)
Regio	-7.230	(-2,8%)	-5.990	(-2,3%)	-5.410	(-2,1%)	-3.510	(-1,3%)	-1.120	(-0,4%)

Tussen 2025 en 2040 krijgt vrijwel elke gemeente in de regio te maken met een bevolkingsafname, ongeacht het scenario. Vergeleken met 2025 kan de bevolkingsafname oplopen tot bijna 7% in de regio, volgend uit het scenario BP enkel. In het scenario Talent wordt een afname van 2% voorzien, de laagste regionale afname. Naar 2040 toe verliest Aalten over het algemeen de minste inwoners. Met name in het scenario Talent springt Winterswijk er uit, zoals in voorgaande ook bleek voor de periode 2018-2025.

Tabel 5 Ontwikkeling bevolking 2025-2040

	Ontwikkeling 2025-2040									
	BP enkel		BP dubbel		MS trend		MS nul		Talent	
Aalten	-840	(-3,1%)	-640	(-2,4%)	-1.150	(-4,3%)	30	(0,1%)	240	(0,9%)
Berkelland	-4.780	(-10,9%)	-4.820	(-11%)	-4.470	(-10,2%)	-3.180	(-7,2%)	-3.090	(-7%)
Bronckhorst	-2.200	(-6,1%)	-1.830	(-5,1%)	-3.750	(-10,4%)	-2.450	(-6,8%)	-1.280	(-3,5%)
Doetinchem	-3.460	(-6,1%)	-3.100	(-5,4%)	-2.540	(-4,4%)	-2.370	(-4,1%)	-870	(-1,5%)
Oost Gelre	-2.890	(-9,8%)	-2.660	(-9%)	-3.040	(-10,3%)	-2.380	(-8%)	-1.490	(-5%)
Oude IJsselstreek	-2.400	(-6,1%)	-2.210	(-5,6%)	-2.380	(-6%)	-2.680	(-6,8%)	-1.320	(-3,3%)
Winterswijk	-1.430	(-4,9%)	-1.260	(-4,4%)	-370	(-1,3%)	-1.040	(-3,6%)	2.510	(8,5%)
Regio	-18.000	(-6,9%)	-16.520	(-6,3%)	-17.690	(-6,7%)	-14.070	(-5,4%)	-5.300	(-2%)

Als AZC-gemeente heeft Winterswijk een bijzondere positie binnen de regio. Er komen relatief veel buitenlandse vestigers de gemeente in, die vervolgens (deels) als binnenlandse vertrekkers de gemeente weer verlaten. Met name in het scenario Talent komt het effect van deze asielmigratie terug. Bij dit scenario is immers ingezet om het binnenlands vertrek te temperen, terwijl de buitenlandse vestiging op een vergelijkbaar niveau blijft.

Dit vertaalt zich direct in de bandbreedte op de prognoses voor Winterswijk ten aanzien van de bevolkingsontwikkeling en (verderop in dit document) de huishoudensontwikkeling.

In hoeverre dit scenario een realistisch beeld geeft voor Winterswijk is lastig te aan te geven. Er is in dit scenario immers alleen een aanpassing gedaan in het vertrekpatroon voor alle Achterhoekse gemeenten.

Op basis van de vijf scenario's kan voor de gehele regio en per gemeente ook de bandbreedte op de bevolkingsprognose worden bepaald. Deze is in onderstaande tabel voor 2025 en 2040 weergegeven. Voor de regionale bevolkingsomvang in 2025 geldt een bandbreedte van +/- 1% en in 2040 +/- 4%. De ontwikkelingen voor de gemeente Winterswijk zijn met een bandbreedte van +/- 4% respectievelijk +/- 10% het meest onzeker.

Tabel 6 Bandbreedte op de verwachte omvang van de bevolking in 2025 en 2040

	2025			2040		
	Min.	Max.	Marge	Min.	Max.	Marge
Aalten	26.080	27.240	2%	24.930	27.480	5%
Berkelland	41.150	43.290	3%	36.330	40.110	5%
Bronckhorst	34.600	35.480	1%	30.850	34.200	5%
Doetinchem	56.790	58.410	1%	53.330	57.540	4%
Oost Gelre	28.370	29.400	2%	25.480	27.910	5%
Oude IJsselstreek	37.910	38.960	1%	35.510	37.150	2%
Winterswijk	28.640	31.070	4%	27.600	33.580	10%
Regio	254.990	262.060	1%	236.990	256.760	4%

Huishoudens

Het aantal huishoudens zal tot 2025 in vrijwel elke gemeente toenemen. Uitzondering is de gemeente Berkelland waar scenario's BP enkel en BP dubbel een afname geprognosticeerd is. De grootste groei, zowel voor de regio als bijna voor alle individuele gemeenten, vindt plaats in het scenario Talent. In alle scenario's groeien Doetinchem en Winterswijk het hardst, gevolgd door Oost Gelre.

Gedurende de periode 2018-2024 wordt de Achterhoekse woningvoorraad conform de regionale afspraken met ruim 2.400 uitgebreid. Ervan uitgaande dat er geen institutionele huishoudensvorming meer plaatsvindt laat het scenario BP enkel zien dat het aantal huishoudens met bijna 3.500 zal toenemen. In dat geval zou er ook aanleiding zijn om het regionale uitbreidingsprogramma met 1.000 te verhogen, desnoods als reserve.

Uit de vergelijking tussen BP enkel en BP dubbel blijkt dat een verdubbeling van het regionale uitbreidingsprogramma tussen 2018 en 2025 niet automatisch leidt tot een verdubbeling van de regionale huishoudensgroei. Verder verschillen de gemeentelijke ontwikkelingen in beide scenario's. Doetinchem groeit in BP dubbel het hardst, terwijl Aalten, Berkelland en Winterswijk het minst lijken te 'profiteren' van een verhoogd uitbreidingsprogramma.

In het scenario Talent worden er 3.000 huishoudens meer verwacht dan de woningvoorraad in aantal groeit. De druk op de regionale woningvoorraad loopt in dat geval meer op, met name in Doetinchem en Winterswijk.

Tabel 7 Ontwikkeling huishoudens 2018-2025

	Ontwikkeling 2018-2025									
	BP enkel		BP dubbel		MS trend		MS nul		Talent	
Aalten	190	(1,7%)	200	(1,8%)	250	(2,2%)	430	(3,8%)	470	(4,1%)
Berkelland	-260	(-1,4%)	-280	(-1,5%)	150	(0,8%)	340	(1,8%)	-120	(-0,6%)
Bronckhorst	410	(2,6%)	460	(2,9%)	350	(2,2%)	480	(3,1%)	560	(3,6%)
Doetinchem	1.460	(5,7%)	2.090	(8,2%)	1.610	(6,3%)	1.640	(6,4%)	2.010	(7,8%)
Oost Gelre	460	(3,7%)	520	(4,1%)	600	(4,8%)	770	(6,2%)	790	(6,3%)
Oude IJsselstreek	360	(2,1%)	460	(2,7%)	360	(2,1%)	480	(2,8%)	470	(2,8%)
Winterswijk	850	(6,5%)	780	(6%)	790	(6,1%)	810	(6,3%)	1.280	(9,8%)
Regio	3.470	(3,1%)	4.220	(3,7%)	4.110	(3,6%)	4.960	(4,4%)	5.460	(4,8%)

Tussen 2025 en 2040 mag in de meeste scenario's een afname van de huishoudens worden verwacht. Alleen in het scenario Talent wordt nog een groei voorzien. Per saldo zal het aantal huishoudens in 2040 in de meeste gemeenten nog altijd hoger uitvallen dan in 2018 het geval is. Winterswijk en Doetinchem zullen in 2040 minimaal 5,2% meer huishoudens herbergen dan in 2018 het geval is. Per scenario is per gemeente wel een verschil te zien zijn in ontwikkeling.

Tabel 8 Ontwikkeling huishoudens 2025-2040

	Ontwikkeling 2025-2040									
	BP enkel		BP dubbel		MS trend		MS nul		Talent	
Aalten	-310	(-2,7%)	-150	(-1,3%)	-310	(-2,7%)	140	(1,3%)	-70	(-0,6%)
Berkelland	-970	(-5,2%)	-960	(-5,1%)	-870	(-4,6%)	-410	(-2,2%)	-420	(-2,2%)
Bronckhorst	-260	(-1,7%)	-140	(-0,9%)	-810	(-5,2%)	-250	(-1,6%)	90	(0,5%)
Doetinchem	-30	(-0,1%)	10	(0,1%)	150	(0,6%)	150	(0,6%)	690	(2,7%)
Oost Gelre	-260	(-2,1%)	-200	(-1,6%)	-290	(-2,3%)	-130	(-1,1%)	210	(1,7%)
Oude IJsselstreek	-150	(-0,9%)	-90	(-0,5%)	-140	(-0,8%)	-270	(-1,6%)	110	(0,7%)
Winterswijk	-150	(-1,2%)	-100	(-0,8%)	390	(3%)	470	(3,7%)	1.010	(7,7%)
Regio	-2.130	(-1,9%)	-1.630	(-1,4%)	-1.870	(-1,6%)	-300	(-0,3%)	1.620	(1,4%)

Ook voor de huishoudensomvang is een inschatting gemaakt van de bandbreedte op de prognose. Voor de regio als geheel geldt in 2025 een bandbreedte van +/- 1,0% en in 2040 +/- 3%. Ook nu geldt Winterswijk als de gemeente met de grootste onzekerheid.

Tabel 9 Bandbreedte op de verwachte omvang van de huishoudens in 2025 en 2040

	2025			2040		
	Min.	Max.	Marge	Min.	Max.	Marge
Aalten	11.600	11.840	1%	11.290	11.930	3%
Berkelland	18.390	19.080	2%	17.430	18.670	3%
Bronckhorst	15.880	16.150	1%	15.070	16.240	4%
Doetinchem	27.020	27.720	1%	26.990	28.410	3%
Oost Gelre	12.960	13.320	1%	12.700	13.530	3%
Oude IJsselstreek	17.430	17.630	1%	17.280	17.740	1%
Winterswijk	13.730	14.370	2%	13.630	15.380	6%
Regio	117.190	119.680	1%	115.060	121.300	3%

Conclusies en aanbevelingen

Samenvattend

Op verzoek van de regio Achterhoek is een aantal alternatieve scenario's op de Primos referentieraming doorgerekend. De referentieraming is daarbij als vertrekpunt gehanteerd, zij het met de aanpassing dat institutionele huishoudensvorming niet meer plaatsvindt. Deze raming is gebaseerd op de langjarige trend ten aanzien van huishoudenvorming, geboorte, sterfte en migratiepatronen. Door de trend te volgen wordt rekening gehouden met waargenomen woonvoorkeuren, economische ontwikkelingen en politieke keuzes. Daarmee is het – gebaseerd op informatie uit het verleden – ook de meest waarschijnlijke raming.

De doorgerekende scenario's kunnen gezien worden als een manier om een eventuele (mogelijke) verschuiving van de trend door te rekenen en de effecten op de demografie inzichtelijk te maken. Sommige scenario's zijn bijvoorbeeld afhankelijk van het succes van beleidsvoornemens (vasthouden van jongeren), afhankelijk wat er nationaal (extramuralisering van de zorg) of internationaal (buitenlandse migratie) gebeurt. In samenhang geven de scenario's een beeld van hoe de regionale en gemeentelijke ontwikkelingen *kunnen* verlopen.

De cijfers uit de verschillende scenario's laten zien dat tot 2025 op regionaal niveau een afname van de bevolking verwacht mag worden, en een toename van huishoudens. Op langere termijn zal de bevolkingskrimp zicht voortzetten en uiteindelijk ook resulteren in een huishoudensdaling. Mocht de regio op korte termijn er daadwerkelijk in slagen het talent in flinke mate te behouden, dan wordt het moment van huishoudensdaling vanzelfsprekend uitgesteld.

In samenhang schetsen de prognoseresultaten uit de verschillende scenario's een bandbreedte op de toekomstige verwachtingen. In 2025 zal de regio naar verwachting 255 tot 262 duizend inwoners tellen, en 117 tot 120 duizend huishoudens. Er geldt voor de regio een bandbreedte van circa 1% op de prognose van zowel bevolking als huishoudens. Voor individuele gemeenten zijn de verwachtingen minder zeker en daarom omgeven door een grotere bandbreedte. Dit geldt met name voor Winterswijk. Ook de verwachtingen voor de langere termijn gaan gepaard met grotere onzekerheden.

Alle scenario's laten zien dat de huishoudensontwikkeling tot 2025 harder verloopt dan de groei van de woningvoorraad. Dit is vooral het gevolg van de aannahme dat institutionele huishoudensvorming niet meer zal plaatsvinden. De afgesproken uitbreiding van de regionale voorraad betreft 2.400 woningen, terwijl in de scenario's een huishoudensgroei van ten minste 3.500 wordt voorzien. Het is onder de geschetste omstandigheden in ieder geval aan te bevelen om rekening te houden met enige reserve in de regionale woningbouwprogrammering.

Bij de (her)verdeling van de extra bouwprogrammering geven de scenario's samen een handvat van hoe deze het beste kan worden ingevuld. Het regionale beeld wordt sterk beïnvloed door de ontwikkelingen in Doetinchem en vooral Winterswijk. In scenario's waarin op regionaal vlak een grotere bevolking- en huishoudenafname voorzien wordt zijn de ontwikkelingen in deze twee gemeenten gematigd negatief of zelfs positief. Wellicht is het voorgenomen bouwprogramma ontoereikend om in deze gemeenten toekomstige huishoudens te herbergen, met de kanttekening dat de ontwikkelingen voor Winterswijk het meest onzeker zijn.

Aanbeveling

Om hier te stellen dat de toekomst ongewis is, is te gemakkelijk. Trendbreuken of disruptieve gebeurtenissen worden meestal achteraf pas zichtbaar. Daarom is het raadzaam om de actuele gebeurtenissen rondom migratie van jongeren en extramuralisering te monitoren en zo veranderingen en eventuele trendbreuken te signaleren. Dat kan vervolgens helpen om een keuze te maken om van spoor te wisselen en de (bouw-)plannen aan te passen aan de nieuwe bestemming.

Uitgangspunten voor wonen en vastgoed in de Achterhoek

Doel: Leefbaarheid op een 7,8 of hoger houden!

De feiten per 1-1-2018

<i>Aantal inwoners</i>	263.000
<i>Aantal huishoudens</i>	112.500 (toename van 667 in 2017)
<i>Woningvoorraad</i>	30% huurwoningen (waarvan 22% sociale huur), 70% koopwoningen
<i>Ouderdom woningvoorraad</i>	helft is van voor 1970
<i>Netto toename woningen in 2017</i>	350
<i>Leegstand</i>	rond 3%, 60% is frictie-leegstand
<i>Woningen in aanbouw</i>	558
<i>Bestaande afspraak</i>	nog + 2.090 woningen tot 2025
<i>Woningen in bestemmingsplannen en woningbouwplannen</i>	4548
<i>Geplande sloopopgave per 1-1-2018 tot 1-1-2025</i>	409 woningen

De volgende uitgangspunten vormen de basis voor de op te stellen Visie 2030 in de Achterhoek en het bijbehorende Jaarplan vanuit de Thematafel Wonen en Vastgoed. We werken hierin nauw samen als ondernemers, maatschappelijke organisaties, provincie en gemeenten. Vanzelfsprekend doen we dat in maximale verbinding met de inwoners.

1. De focus ligt op de bestaande woningvoorraad

- Verduurzamen is prioriteit nummer 1. Het verduurzamen van woningen is een vliegwieltje voor kwaliteitsverbetering.
- We grijpen (vervangende) nieuwbouw aan om te verduurzamen in de bestaande bouw.
- We gaan voor het levensloopbestendig maken van woningen, zodat meerdere doelgroepen bediend kunnen worden.
- We streven naar kwaliteitsbehoud of kwaliteitsverbetering van woningen. Denk hierbij aan de door AWLO geconstateerde mismatch op de woningmarkt
- Waar mogelijk (kwantitatief en kwalitatief) zorgen we voor transformatie van leegstaand ander vastgoed naar wonen. Benutten van bestaande stenen.
- We spannen ons gezamenlijk in om te stimuleren dat bepaalde woningen, die niet aan de eisen van de tijd voldoen, uit de markt verdwijnen.

2. Extra nieuwbouw: Van kwantiteit naar kwaliteit: juiste woning op de juiste plek op de korte (2 - 5 jaar), middellange (5 - 10 jaar) én lange termijn (10 jaar en langer). Het overgrote deel van de woningen staat er al. Op korte termijn zien we extra vraag naar woningen. We gaan voor een flexibel woonbeleid, gericht op het oplossen van knelpunten:

- We voegen alleen extra nieuwbouw toe als dit bijdraagt aan het oplossen van de mismatch op de lokale woningmarkt en sprake is van een aantoonbare behoefte van inwoners die niet te vervullen is in de bestaande voorraad.
- Het eerder vastgestelde stoplichtmodel en bijbehorende afspraken hierover voeren we verder uit om de verkeerde woningbouwplannen te beperken en zo ruimte te creëren voor nieuwe plannen, als er een aantoonbare behoefte is.
- Er komt een regionale set aan kwaliteitscriteria op basis waarvan 'nieuwe' woningbouwplannen worden beoordeeld.
- Bijsturing kan plaatsvinden door fasering (kwantitatief) en/of het aanpassen van woningbouwplannen (kwalitatief). Op deze manier zorgen we voor een evenwichtige toevoeging van het aantal nieuw te bouwen woningen.
- Aantallen woningen vormen zo het sluitstuk van het kwalitatieve woningbeleid, omdat we ook voor de lange termijn de juiste woningen willen bouwen (en het probleem van de mogelijk komende leegstand niet willen vergroten).

3. We gaan een transformatie- en sloopstrategie leegstaand en leegkomend vastgoed ontwikkelen en uitvoeren (VAB, kantoren, detailhandel, maatschappelijk vastgoed)

- Actief aan de slag met het verkleinen en transformeren van de kernwinkelgebieden om leegstand te beperken.

- b. Inzetten op transformatie van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) (incl. asbestsanering) om leegstand en daarmee gezondheidsrisico's, verpaupering en ondermijning tegen te gaan.
 - c. Aan de slag met transformatie van maatschappelijk vastgoed (scholen, kerken, buurthuizen, sport et cetera).
 - d. Ontwikkelen van nieuwe verdienmodellen.
4. We onderzoeken of en hoe er een **transformatie- en sloopfonds** komt. Met het oog op de toekomstige afname van de vraag naar woningen, is het wenselijk om nu afspraken te maken over hoe we dit straks gaan financieren.
5. Ruimte geven aan **lokaal maatwerk**; diversiteit maakt kwaliteit
 - a. Zorgen voor meer flexibiliteit (m.b.t. kwantiteit) om op korte termijn aan behoefte te kunnen voldoen.
 - b. Denken vanuit kernen en hun behoeften.
 - c. Uitgaan van de behoefte van de (toekomstige) inwoner.
 - d. Juiste keuzes maken, wat is nodig in de hoofdkernen, en wat in kleine kernen en buitengebied? (hier zou nagedacht kunnen worden over woningsplitsing).
6. We baseren ons op **actuele feiten en trends** om op basis van actuele gegevens te kunnen sturen. We denken daarbij vanuit de regio en haar kernen en niet vanuit gemeentegrenzen. Jaarlijks vindt er op regionaal niveau monitoring (en indien nodig bijsturing) plaats. Op deze manier zorgen wij ervoor dat er binnen de bandbreedte én in lijn met de regionale set aan kwaliteitscriteria wordt geopereerd.
7. **Inbreiden gaat boven uitbreiden.** In principe komen er geen nieuwe uitbreidingslocaties meer bij. Daarnaast staat het verkleinen van winkelgebieden in de centra centraal. Tenzij maatregelen uit oogpunt van klimaatadaptatie en hittestress meer ruimte in het centrum vragen. Leegkomende detailhandelsruimte kan getransformeerd worden naar woningen.
8. We stimuleren **nieuwe en bijzondere manieren van wonen**. Er is experimenteerruimte voor vernieuwende, flexibele en tijdelijke woonvormen.
9. We willen komen tot optimale lokale en regionale afstemming van vraag en aanbod in **wonen en zorg**. Ook hierbij in 1^e instantie inzetten op hergebruik huidige gebouwen alvorens nieuw toe te voegen.
10. **Leefbaarheid is meer dan wonen** en daarom wordt gezocht naar verbindingen die de leefbaarheid versterken (bijvoorbeeld cultuur, voorzieningen en initiatieven die de sociale cohesie versterken).
11. **De economie benutten als aanjager** van de woningmarkt en kansen daarin benutten. Bijvoorbeeld slimme woonconcepten ontwikkelen om te voorzien in de woningbehoefte van nieuwe werknemers. Voor het thema arbeidsmigranten maken we regionaal beleid.