

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 ‘huishoudens’. 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 Winterswijk(zie onder). Zij adviseren hier rekening mee te houden met name voor Doetinchem en iets mindere mate voor Winterswijk.

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

<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.