

Vraag en antwoord informatieavond Regionale Woonvisie Raads- en commissieleden Achterhoek
d.d. 1 december 2010

Is er in de omliggende regio's een woonvisie als deze en zo ja, is daar naar gekeken?

- Die zijn er niet, als Achterhoek zijn we uniek in Nederland met deze regionale visie.

Markt

De afspraken met de Provincie berusten op Primos 2007. Inmiddels laten de meest recente cijfers zien dat de cijfers alweer naar beneden zijn bijgesteld. Betekent dit dat de Provincie over een jaar ook de afspraken weer naar beneden bijstelt?

- De afspraken uit het KWP3 gelden voor 5 jaar en zijn begin 2010 in werking getreden.

In 5 jaren tijd werd het aantal inwoners naar beneden bijgesteld met 20.000. Dat maakt elk scenario toch onzeker?

- Ja, dat klopt. Vandaar dat het ook ze belangrijk is dat we de huidige set afspraken (en verdeling, en monitoring en fonds) ook daadwerkelijk tegelijk uitvoeren. De huidige afspraken over aantallen zullen over 5 jaren niet hetzelfde zijn. We volgen de markt.

Moeten we niet nog harder op de rem (beperk de toewijzing per gemeente tot 50% en houd de rest in reserve)?

- Nee, de huidige set afspraken (in de combinatie met monitoring) is een prima basis om de gezonde woningmarkt te behouden.

Is er ook gekeken naar woningbouwhoeveelheden over de grens?

- In de prognoses worden verhuisstromen (vanuit trends van verleden) meegenomen in berekening woningbehoefte. Trendbreuken (veel meer of minder verhuizingen naar het buitenland dan voorheen) zijn niet te voorspellen.

Wat is de relatie tussen krimp en werkgelegenheid?

- Die relatie is er, dat hebben we ook duidelijk kunnen zien in Zuid-Limburg. Wegtrekken industrie heeft grote consequenties gehad (wegtrekken jongeren, gezinnen). De situatie in de Achterhoek is daar overigens niet mee te vergelijken. In de prognoses wordt wel rekening gehouden met arbeidsmigratie en emigratie.

Is er rekening gehouden met toename van arbeidskrachten uit 'nieuwe' landen die hier komen werken?

- Zie antwoord hierboven. Trend is doorgerekend in prognose.

Waarom fluctueren de prognoses nu juist zo in Berkelland en Bronckhorst?

- De methode gaat deels uit van het bouwprogramma dat erin wordt gezet. Voor deze twee gemeenten is dit bouwprogramma naar beneden bijgesteld. Dat heeft direct effect op de te verwachten bevolkings- en huishoudensontwikkeling.

Het verschil tussen de primosprognose en uiteindelijk onderhandelingsresultaat is groot. Feitelijk wordt het genegeerd. Wat is dan nog de basis van het onderzoek?

- Als basis voor de onderhandeling is het gemiddelde van de laatste 3 primosprognoses (mede om de fluctuatie in Berkelland Bronckhorst te compenseren) gebruikt + de afspraak dat Doetinchem als trekker voor de regio van groot belang is. Het onderhandelingsresultaat ligt erg dicht bij de vooraf neergelegde uitgangspunten. Het bureau Atrivé is van mening dat het een uitstekend

onderhandelingsresultaat is dat recht doet aan doel gezonde woningmarkt, de regio als geheel en de afzonderlijke gemeenten.

In Twente zijn subsidies om kopers te trekken. Is het mogelijk dat de regio's ook met elkaar in overleg gaan om af te spreken elkaar niet te beconcurreren?

- Dat zou in de toekomst mogelijk zijn. Nu hebben we allereerst deze stevige stap gezet om binnen onze eigen regio met elkaar samen te werken.

In de woonvisie staat een aantal kwalitatieve eisen (80% nieuwbouw nultreden, lagere epc-waarde). Hoe denkt u te bereiken dat bouwers en ontwikkelaars ook daadwerkelijk aan deze eisen gaan voldoen?

- Voor plannen die al in uitvoering zijn is dat lastig. Voor nieuw te ontwikkelen plannen heeft de gemeente meerdere mogelijkheden om dit tot uitvoer te brengen. Ons hoofddoel is om dit via stimulering tot stand te brengen (zodanig dat partijen weten dat dit belangrijk is en er graag aan meedoen). Zo mogelijk kunnen we het afdwingen via bestemmingsplannen en verordeningen. Het is een lokale inspanning om hier uitvoering aan te geven.

Wat betekent lichte spanning op de woningmarkt? Dat mensen drie jaren op een woning moeten wachten?

- Nee, zeker niet. De corporatiebestuurders zijn er niet trots op als er wachttijden zijn van 3 jaren. Overigens zijn de wachttijden heel specifiek gekoppeld aan type, doelgroep en plaats. Wat we bedoelen met lichte spanning is dat er altijd iets meer vraag is dan aanbod. Als mensen een paar maanden moeten zoeken naar een geschikte woning (dan hebben we het dus niet over urgente gevallen) is dat een prima situatie. Zo blijven we leegstand voor.

Kwaliteit

De belangrijkste opgave zit in het handhaven en verbeteren van de bestaande woningvoorraad. Welk beleid met welke resultaatindicatoren gaan de deelnemende gemeenten hiervoor voeren?

- Dit wordt momenteel nader onderzocht vanuit geheel van nieuwbouw en bestaande voorraad. Wat betekent juiste woning op de juiste plek? Waar en wat moeten we dan toevoegen en waar en wat moeten we dan aanpassen in de bestaande voorraad.

Vergeet jullie de jongeren niet, de nadruk ligt erg op bestaande woningen geschikt maken voor ouderen.

- Door de vergrijzing ligt de uitdaging ook daadwerkelijk bij de veranderende vraag voor ouderen. De meesten willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Daarvoor is het nodig woningen aan te passen (huur- en koopwoningen). Vanzelfsprekend willen we dat de nieuwbouw voor meerdere doelgroepen geschikt is (vandaar nultreden). Wij denken dat er in de bestaande voorraad voldoende woningen voor starters zijn en dat die hun plek kunnen vinden. Mocht uit monitoring blijken dat dit niet zo is, dan moeten we daar op dat moment op inspelen (zal toch ook vooral lokale bril vragen).

Hoe kijkt u aan tegen de mogelijkheid om 'verkeerd' uitgekakte woningprojecten uit de jaren 60 / 70 te gaan verbouwen / renoveren?

- Hier ligt inderdaad een hele mooie kwaliteitskans voor de gemeenten. In de gemeente Berkelland worden momenteel twee wijken grondig ge-upgrade. Kans voor verdunning (minder woningen terugbouwen), andere woningtypes en aanpak bestaande voorraad. In dit voorbeeld is juist ook de particuliere voorraad meegenomen: deel aankoop en sanering, deel aanbod om mee te doen met renovatie. In de Achterhoek zal het echt 'chirurgisch' ingrijpen vragen, omdat dit soort buurten

er niet op grote schaal niet zijn, het gaat veel meer om enkele complexen, straten. We moeten ons wel realiseren dat dit van de corporaties bijzonder grote investeringen vraagt.

Ligt er een rol voor de woningcorporaties bij de aanpak van particuliere voorraad vanuit hun ervaring met sanering van wijken en gebieden?

- Dat zou op kleine schaal mogelijk zijn, in die wijken waar de corporaties ook daadwerkelijk invloed hebben. Het is echter wel een hele kostbare operatie (tenminste, als je tot aankoop overgaat en sanering). Het is ook mogelijk om binnen renovatietrajecten een aantrekkelijk aanbod te doen aan particulieren.

Fonds

De provincie heeft de gemeenten tot 2 jaar geleden nog aangespoord te 'produceren'. Wie vraagt betaald?

- Een stelling waar we niet uit zullen komen. Vandaar de afspraak om gezamenlijk een fonds te vullen. We zijn ervan overtuigd dat ook de Provincie haar verantwoordelijk zal nemen.

In hoeverre wordt het plan voor een regionaal fonds gedragen door de provincie, gemeenten en corporaties (verdeelsleutel).

- De partijen zien het fonds als enige mogelijkheid om nu verstandig in te grijpen, dat scheelt voor de toekomst vele grotere uitgaven. Een verdeelsleutel is er nog niet, wordt komende periode nader uitgewerkt. Ook de oormerking is nog onderdeel van studie.

Organisatie

Op p. 30 zegt u dat 'om praktische redenen' het onderwerp woonvisie als nieuwe taak ondergebracht kan worden bij de regio Achterhoek. Dit betekent echter dat het AB van de regio verder de besluiten neemt en niet meer de deelnemende afzonderlijke gemeenten. Graag uw uitleg en commentaar.

- Het is een mogelijkheid, maar daar is nog geen beslissing over genomen. Op 22 december 2010 is er een bijeenkomst met de regio Achterhoek over 2020. Het is goed als u hier naar toe gaat en u laat informeren over hoe de regio er tegen aankijkt.

Blijft de projectgroep na opstelling van de woonvisie voortbestaan ter regionale controle / toezicht op naleving van gezamenlijke visie?

- De projectgroep blijft bestaan en is belast met uitvoering (zoals ontwikkeling monitoringsmodel) en voorbereiding besluitvorming. De stuurgroep is het beslissende orgaan dat besluiten neemt en controleert. Er zijn diverse overleg gremia (7 gemeenten, Provincie – gemeenten, gemeenten – corporaties) etc. Dus volop mogelijkheden tot afstemming en controle.

Besluitvorming

Wat als 1 van de gemeenteraden nee zegt?

- Dan hebben we gezamenlijk een probleem en moeten we weer om de tafel. Anderzijds zal de gemeente in kwestie ook een probleem hebben, omdat de Provincie in KWP3 heeft gevraagd om onderlinge afspraken te maken. Als 1 gemeente zich daaraan onttrekt zal Provincie 'controlerende' rol kunnen pakken.

In hoeverre heeft de gemeenteraad nog speelruimte? Zijn er amendementen mogelijk op dit plan of moet de raad het plan in zijn aangenomen worden?

- Besluitvorming gaat volgens reguliere spelregels van de raad. Amendementen zijn dus mogelijk. Wij gaan er wel vanuit dat vanavond helder is geworden dat het van het grootste belang is dat de hoofdlijn overeind blijft staan. Mocht u een amendement indienen omdat u minder woningen wilt bouwen, dan zijn we daar natuurlijk blij mee :)