



Neerijnen

Raadsvoorstel

Aan : Gemeenteraad
 Datum vergadering : 10 december 2009
 Agenda nummer : 2009-09-9828
 Portefeuillehouder : D. Prosman
 Onderwerp : KWP 3

Zaaknummer : 9828

1. Aanleiding en probleemstelling

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben eind 2005 het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 (KWP2), als deel C in het drieluik van het beleidskader Woonvisie Gelderland 'Keuzevrijheid en Identiteit', vastgesteld. Het KWP2 is een uitwerking van het Streekplan Gelderland 2005, en maakt sinds de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 2 juli 2008 deel uit van de provinciale ruimtelijke structuurvisie.

Het KWP2 trad in werking in 2005 en blijkt tien jaar vooruit, tot en met 2014. Vooruitblikken is vooral nodig vanwege de lange voorbereidingstijd van bouwplannen. In de Gelderse woonvisie 'Keuzevrijheid & Identiteit' is aangegeven dat wij iedere vijf jaar een nieuw KWP zullen opstellen, dat op zijn beurt tien jaar vooruit blijkt.

In het KWP2 is concreet opgenomen dat in 2008/2009 een nieuw kwalitatief woonprogramma wordt opgesteld voor de volgende tien jaar. De notitie met uitgangspunten voor het nieuwe KWP hebben Gedeputeerde Staten in februari 2009 vastgesteld.

Het onderhavige Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) is een actualisering van het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 (KWP2).

2. Oplossing

De provincie Gelderland heeft in 2003 de Woonvisie Gelderland en in 2005 het Streekplan Gelderland vastgesteld. Bij deze stukken hoort het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) als uitwerking van het woonbeleid. De provincie streeft naar voldoende woningbouw om het woningtekort in te lopen in de periode tot 2020 (kwantiteit) en voldoende van de juiste woningen kwaliteit. Daarnaast moet de bundeling van woningbouw in de regionale kernen en stedelijke gebieden zijn gewaarborgd.

Gemeenten/regio hebben bij het opstellen van het streekplan het Experiment ruimtelijk beleid "Een lijn voor kwaliteit" ingebracht voor de regionale paragraaf. Het Experiment werd in 2002 vastgesteld door alle raden in de regio. In het experiment stond het bouwen voor de regionale behoefte (kwalitatief en kwantitatief) en bundeling in de regionale kern (Tiel) en sub-regionale kernen (Culemborg, Geldermalsen, Zaltbommel en Druten) voorop. Ook werd afgesproken een regionaal ontwikkelprogramma voor de woningbouw op te stellen en regelmatig te evalueren.

Met de vaststelling van de woonvisie en het streekplan werden de afspraken uit het Experiment grotendeels opgenomen in het provinciaal beleid en konden de afspraken uit het Experiment vervallen.

Evaluatie en veranderende omstandigheden

Het KWP2 is vorig jaar geëvalueerd. Het bleek dat de ambities op het vlak van duurzaamheid, levensloopbestendigheid en keuzevrijheid niet uit de verf kwamen. Ook de rollen en

taakverdeling, wat kunnen we van elkaar verwachten, zijn niet altijd duidelijk. In deze rolopvatting is ook een verschuiving merkbaar.

In 2007 heeft de provincie een actieve ondersteunende rol opgepakt om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren. De bouw van betaalbare woningen bleef ernstig achter bij de behoefte en de planning. De Stimuleringsregeling goedkope woningbouw (SGW) werd ontwikkeld. Dit leidde voor Regio Rivierenland tot de afspraak om 2090 betaalbare woningen te bouwen in de periode tot 1 juli 2011, de gemeenten ontvangen in totaal € 7,7 miljoen voor deze prestatie. Ook zet de provincie een Taskforce in om projecten vlot te trekken en zo de doelstellingen te halen. Met o.a. deze acties maakt de provincie haar gewijzigde rol als partner duidelijk.

Regio Rivierenland is vanaf 2007 gestart met het actief monitoren van de voortgang van de bouw van goedkope woningen. Er is een instrument ontwikkeld (meetlat) waarmee beter ingeschat kan worden wanneer een project wordt afgerond en de woningen gereed komen.

Bij gemeenten is de planning en het inzicht in de voortgang van de projecten verbeterd. De productie van (goedkope) woningen in de gemeenten is gestegen, maar nog niet op het gewenste niveau. Een knelpunt waar veel gemeenten tegen aanlopen is de beperkte ambtelijke capaciteit. Veel gemeenten hebben extra ingehuurd of toegevoegd om de productie van woningen op een hoger niveau te krijgen. De productie van woningen is vaak verspreid over veel kleine projecten en vraagt daardoor veel capaciteit, een project met 10 woningen of met 100 woningen vraagt vaak dezelfde inspanning, ook de binnenstedelijke locaties vragen extra inzet.

KWP III

Vorbereiding KWP3

Regio Rivierenland en provincie Gelderland hebben de voorbereiding van het KWP3 getrokken, corporaties en gemeenten werden daarbij nauw betrokken. De planningen en ambities van gemeenten en corporaties zijn bijeengebracht en besproken. Veel gemeenten hebben een woonvisie ontwikkeld en in een aantal gemeenten werd tijdens het proces van het tot stand komen van het KWP3 nog gewerkt aan een visie. Deze visies zijn gebruikt bij de voorbereidingen van het KWP3.

Als bijlage (1) is toegevoegd de ambtelijk (in oktober 2008) aangegeven woningaantallen voor de periode 2010-2019. Deze aantallen kunnen iets afwijken, omdat we inmiddels een jaar verder zijn.

In bijlage 2 kunt u aflezen welke woningbouwprojecten zijn opgevoerd. Bijlage 2 is ter informatie voor de raad en niet naar de regio verzonden.

Het regionale plaatje van de planningen en ambities is naast het referentiekader van de provincie gelegd. Het referentiekader is tot stand gekomen op basis van kwalitatief behoefte onderzoek (WoON 2006) en woningbehoefte berekeningen (primos 2007). Deze "confrontatie" is neergelegd in het concept KWP3.

Over de cijfers, planningen en concepten hebben 3 ambtelijke en 2 bestuurlijke overleggen plaatsgevonden met provincie, gemeenten/regio en corporaties.

Beoogd effect

Woningbouwbeleid, woningbouw en woningvoorraad die passen bij de behoeften van de bewoners van het gebied.

Argumenten

- Het KWP3 sluit aan bij de ambities van gemeenten en corporaties in het gebied.

Met name het programma voor betaalbare woningen (koop tot €170.000,- en huur tot €630,- per maand) dat door gemeenten en corporaties wordt aangegeven voor de eerste periode van 5 jaar sluit goed aan bij het kader van de provincie. Deze plannings zijn vrij hard en dus redelijk realistisch, maar vragen wel de aandacht en inzet van betrokken partijen.

- Het KWP3 geeft richting aan de verdere ontwikkeling van het lokale woonbeleid.

Bijvoorbeeld wat betreft voldoende woningen geschikt voor mensen met (fysieke) beperkingen, zoals een aantal van de ouderen, geeft het referentiekader van de provincie voor de periode tot 2020 een grote behoefte aan. Binnen twee jaren moet helder zijn welk deel van deze behoefte in de bestaande woningvoorraad kan worden opgevangen en hoeveel nieuwbouw woningen en van welke kwaliteit moeten worden toegevoegd die tegemoet komen aan deze behoefte.

- Het totale programma heeft een behoorlijke overcapaciteit, dit geeft flexibiliteit om voldoende woningen te bouwen voor de behoefte.

Uit ervaring is gebleken dat ongeveer 2/3 van de plannen gerealiseerd wordt. Van het programma dat ten grondslag lag aan het KWP2 is zelfs veel minder gerealiseerd.

- De provincie heeft doelen gesteld in de Woonvisie Gelderland en wil deze doelen bereiken door dit afsprakenkader.

Daarin wil de provincie een rol als partner spelen om de gezamenlijk doelen te bereiken. De provincie levert kennis, soms menskracht of geld, of is bezig als bruggenbouwer.

Betaalbare woningbouw

In het KWP III moet volgens de behoefteeraming van de provincie Gelderland ongeveer 46% in de categorie betaalbaar worden gebouwd.

Onder betaalbare woningen vallen woningen in de categorieën huur goedkoop en huur betaalbaar (tot €631 per maand) en koop goedkoop (tot €170.000).

Om aan te geven wat dit concreet per gemeente betekent, heeft de regio per brief van 20 mei 2009 (bijlage) een opgave per gemeente aangegeven voor de periode 2010-2019.

Deze opgave is op basis van de door de gemeenten aangeleverde cijfers gedaan.

Hoewel er in het KWP III geen afspraken worden opgenomen over deze verdeling, moeten deze aantallen voor deze periode wel gehaald worden.

Omdat de opgegeven plannings altijd aan de hoge, optimistische kant zijn, heeft de regio het beeld naar beneden bijgesteld, met uitzondering van de goedkope huur.

De regio geeft hierover het volgende aan:

"Het opgegeven aantal goedkope huurwoningen is wel een-op-een overgenomen.

Dit is voor nagenoeg alle gemeenten gedaan, omdat dit aantal woningen al laag ligt. Het aantal wat opgenomen is, is ongeveer het aantal wat ook door de corporaties voor de periode 2010-2014 is opgegeven.

De andere categorieën zijn naar beneden bijgesteld. De gemeentelijke opgave KWP3 komt veel hoger uit dan de behoefteraming van de Provincie. De opgegeven aantallen als minimale taakstelling opnemen zou ook niet reëel zijn, kijkende naar de opgave en feitelijke productie van de afgelopen jaren. Met dit aantal zitten we als Regio op de behoefteraming van de Provincie ten aanzien van betaalbare woningen en onder onze eigen opgave, met andere woorden dit moet een haalbare taakstelling zijn.

In het gemeentelijke woningbouwprogramma kom je hoger uit en dat is prima, meer betaalbare woningen bouwen dan op grond van het KWP staatje mag."

De regio heeft per brief van 20 mei 2009 de volgende opgave voor Neerijnen voor de periode 2010-2019 gedaan:

- 93 goedkope huurwoningen (tot €499,51, aftoppingsgrens 2009 1-2pp)
- (ten minste) 25 betaalbare huurwoningen (€499,51-€631,73)
- (ten minste) 15 goedkope koopwoningen (tot €170.000)

Planning KWP III

-in de periode mei tot en met september zijn concept teksten KWP3 in gemeenten/corporaties/regio besproken

-In september zijn de concept teksten in de commissie Ruimte (gemeente Neerijnen) besproken

-In september heeft het bestuurlijk overleg tussen provincie/regio/gemeenten/corporaties plaatsgevonden

-vaststelling concept in GS

-september tot december besluiten in gemeenten (raad of college), corporaties, regio

-december definitieve vaststelling in GS



Neerijnen

Raadsvoorstel

3. Financiële consequenties

N.v.t.

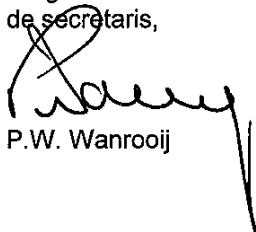
4. Conclusie en advies

Wij adviseren u om hoofdstuk 1 en 7 en de bijlagen van het KWP3 vast te stellen

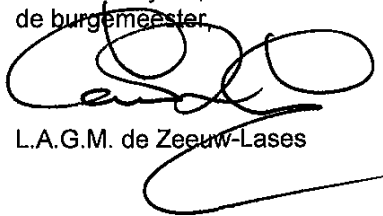
5. Bijlagen

- Hoofdstuk 1 en 7 en de bijlagen van het concept KWP III
- Opgegeven aantallen woningen per kern, Neerijnen 2010-2019 (d.d. oktober 2008)
- Overzicht aantallen woningen per project (gemeente Neerijnen)

Burgemeester en wethouders van Neerijnen,
de secretaris, de burgemeester,



P.W. Wanrooij



L.A.G.M. de Zeeuw-Lases



Neerijnen

Raadsbesluit

Agendanummer : 2009-09-9828

De raad van de gemeente Neerijnen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2009;

Besluit :

- a. Hoofdstuk 1 en 7 en bijlagen van het Kwalitatief Woonprogramma 3 vaststellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 10 december 2009

, voorzitter

, griffier

1 Kwalitatief Woonprogramma Gelderland 2010-2019: Algemeen

1.1 Inleiding

De provincie ziet het als haar verantwoordelijkheid oplossingen voor problemen op de woningmarkt te bevorderen. Wij doen dat in het belang van de Gelderse burgers en vooral van de zwakkere partijen op de woningmarkt. Daarom stimuleren wij regionale samenwerking tussen gemeenten en samenwerking van gemeenten met corporaties.

Om deze samenwerking vorm te geven hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland eind 2005 het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 (KWP2) vastgesteld. Het KWP is deel C in het drieluik van het beleidskader 'Keuzevrijheid & Identiteit', Woonvisie Gelderland. Daarmee is het KWP2 een uitwerking van het Streekplan Gelderland 2005 en maakt het sinds de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 deel uit van de provinciale ruimtelijke structuurvisie.

Het KWP2 heeft een doorlooptijd van 2005 tot en met 2014. Het nieuwe KWP3 dat voor u ligt beslaat de periode 2010 tot en met 2019. Telkens tien jaar vooruitblikken is nodig vanwege de lange voorbereidingstijd van bouwplannen. In de hiervoor genoemde Woonvisie Gelderland geven wij aan dat iedere vijf jaar een nieuw KWP wordt opgesteld. De notitie met uitgangspunten voor het nieuwe KWP3 hebben Provinciale Staten in april 2009 (PS2009-106) vastgesteld.

In de recente statennotitie Wonen in Gelderland 2009 -Monitoring van het woonbeleid (PS2009-728)- is aangegeven dat de zich in het najaar van 2008 aangediende economische recessie begint door te werken in de Gelderse woningmarkt. Als betrokken partijen niets doen kan de woningbouwproductie in Gelderland in de eerstkomende jaren onder een ongewenst laag niveau zakken. Dit kan schadelijk zijn voor het realiseren van de KWP-doelstellingen voor de middellange en lange termijn en kan negatieve sociaal-economische effecten hebben in Gelderland. Extra inspanningen van de regio's, de gemeenten, de provincie en de investeerders (corporaties en ontwikkelaars) zijn nodig om de woningbouwproductie op korte termijn op een goed peil te houden. Daarom komen we begin 2010 met aanvullende maatregelen op het woonbeleid (KWP3) om de woningbouw voor de periode 2010 – 2012 op peil te houden.

1.2 Doel en karakter van het kwalitatief woonprogramma (KWP)

Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP 2010-2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

Het KWP3 is gebaseerd op het landelijk woningbehoefteonderzoek, het Woononderzoek Nederland 2006 (WoON 2006). Woningbehoefteonderzoek krijgt vooral betekenis wanneer het is gekoppeld aan een recente bevolkingsprognose. De meest recente prognose is Primos 2007 (dit is de regionale uitwerking van de landelijke CBS-prognose). Bij de referentiecijfers is ervan uitgegaan dat in 2019 in Gelderland het gehele huidige woningtekort is ingelopen.

Aangezien de woningmarkt voornamelijk een regionale markt is, heeft de provincie een analyse op basis van WoON 2006 en Primos 2007 van de woningmarkten van de zes verschillende Gelderse regio's laten maken (ABF Research, september 2008). Dit heeft geleid tot een "ideaal" woningbouwprogramma voor de zes Gelderse regio's (het Referentiekader), waarmee de woningbehoefte tot 2019 optimaal bediend kan worden.

Jaarlijkse monitoring, tweejaarlijkse evaluatie van het KWP en periodiek aanpassen van de KWP-cijfers aan de meest recente woningbehoeftecijfers zorgen ervoor dat rekening wordt gehouden met demografische ontwikkelingen als krimp, vergrijzing en individualisering en met ontwikkelingen in de woningmarkt.

De gemeenten en de woningcorporaties hebben de taak – gezamenlijk in regionaal verband – die regionale woonopgave te realiseren. De regionale afstemming van de lokale woonprogramma's, met het provinciale referentiekader voor de regio als richtpunt, heeft plaatsgevonden bij de voorbereiding van dit KWP. Daarvoor is intensief overleg gevoerd met regio's, gemeenten en woningcorporaties, zowel in clusterverband als regiobreed. Dit heeft geresulteerd in een afsprakenkader per regio in dit KWP3. Daarin staan afspraken over het ontwikkeltraject voor de woningbouw en bijzondere afspraken

H1 Algemeen concept 12-11-2009

over thematische onderwerpen. In een aantal gevallen is een specifieke afspraak per gemeente of corporatie gemaakt.

De regionale afstemming eindigt niet bij de vaststelling van dit KWP3. Zeker onder de huidige lastige woningmarktstandigheden is het voor alle betrokken partijen belangrijk om de lokale woonprogramma's goed op elkaar af te stemmen. Richtpunt daarbij is de regionale woonopgave zoals in dit KWP3 is opgenomen.

Binnenregionale programmering en fasering van de woningbouw is een belangrijk middel om de woningbouw op een goed niveau te houden. De provincie is bereid de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties daarbij te faciliteren en te ondersteunen. In de hiervoor onder 1.1. aangekondigde aanvullende notitie voor de periode 2010 – 2012 geven we aan wat daarin de speerpunten zijn.

1.3 Het afgelegde traject

De voorbereiding van het nieuwe KWP3 is in 2008 gestart met een statennotitie Evaluatie van KWP2, gevolgd door de statennotitie Uitgangspunten KWP3. Deze beide concept-statennotities zijn in de loop van 2008 per regio besproken met de gemeenten en de woningcorporaties.

Doel van de evaluatie was na te gaan of er redenen zijn om (delen van) het KWP2 tussentijds aan te passen. Eerder was al besloten tot ophoging van de prijsgrens voor betaalbare koopwoningen van € 160.000,- v.o.n. naar € 170.000,- v.o.n. en de vervanging van Woonkeur door de nulredenwoning als maatstaf voor woningen geschikt voor ouderen en mensen met een beperking. Uitkomst van de evaluatie was dat er geen reden is om tot tussentijdse wijzigingen van het KWP2 te besluiten.

De belangrijkste uitgangspunten voor KWP3 zijn:

- KWP3 is gebaseerd op de Woningmarktverkenning Gelderland 2008;
- nadruk op intergemeentelijke samenwerking in de regio en provinciale betrokkenheid bij de voortgang in individuele gemeenten;
- duurzaamheidsmaatregelen in de bestaande woningvoorraad;
- expliciet aandacht voor de problematiek van dak- en thuislozen;
- een woningbehoefte van ca. 69.000 woningen (netto groei woningvoorraad) voor de periode 2010-2019, waarin de verwachte demografische ontwikkelingen per regio zijn verdisconteerd en
- afspraken maken gericht op het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad als geheel.

In de periode september 2008 tot en met november 2009 vond intensief overleg plaats met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties, zowel bestuurlijk als ambtelijk. In het najaar van 2009 zijn de KWP3-hoofdstukken per regio bestuurlijk in concept besproken. Daarna zijn deze teksten voorgelegd aan de gemeenten en de woningcorporaties met het verzoek hiermee in te stemmen. Vervolgens hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland op 15 december 2009 het KWP3 vastgesteld.

In het KWP3 zijn met gemeenten en woningcorporaties de volgende afspraken gemaakt in het **Regionaal woonprogramma**:

Afspraken per regio over de nieuwbouw:

- regionaal totaal aantal toe te voegen woningen;
- aandeel betaalbare huurwoningen;
- aandeel betaalbare koopwoningen;
- aandeel nulredenwoningen.

Afspraken per regio over de bestaande voorraad:

- sloop / nieuwbouw;
- verkoop huurwoningen;
- aanpassing/verbetering van bestaande woningen (bijv. geschikt voor ouderen).

De afspraken zijn in relatie met elkaar gezien en gemaakt.

Daarnaast zijn **Bijzondere afspraken** per regio, gemeente of corporatie gemaakt over specifieke thema's, zoals: klimaat/energie/woonlasten, collectief particulier opdrachtgeverschap, dak- en thuislozen, rol/inzet instrumenten provincie, gevolgen demografische ontwikkelingen, aanpak voorraad eigenaar-bewoners/particuliere verhuurders en mogelijke tussenvormen koop/huur.

1.4 Veranderende woningbehoefte in Gelderland

De woningbehoefte in Gelderland blijkt voor de periode 2010 tot en met 2019 lager uit te komen dan in de periode 2005 tot en met 2014. Dit is onder andere gebleken uit recente prognoses van het CBS.

H1 Algemeen

concept 12-11-2009

Voor de KWP2-periode hebben wij een behoefte aan 90.500 woningen berekend. Uitgangspunt is een woningtekort van 0% per 1 januari 2015. In de eerste vijf jaar van KWP2 (dus tot en met 2009) zijn naar verwachting 38.500 woningen gerealiseerd. Voor de laatste vijf jaar van KWP2 resteert daarmee een behoefte van 52.500 netto toe te voegen woningen. Dit aantal woningen mag in de eerste periode van het KWP3 aan de woningvoorraad worden toegevoegd om de doelstelling van het KWP2 te realiseren.

Hoe komen de aantallen en percentages in het referentiekader tot stand?

Op basis van IPB-Primos 2007 (prognose voor bevolking, huishoudens etc.) is gekeken naar de woningvoorraad op 1-1-2006 en de gewenste woningvoorraad in 2020. De gewenste woningvoorraad in 2020 is berekend door in eerste instantie te kijken naar de prognose voor het aantal huishoudens in 2020. Vervolgens worden ook zaken als woningverlaters (starters), tweede woningen en frictieleegstand meegeteld in de woningbehoefte. Per regio is het verschil tussen de gewenste woningvoorraad in 2020 en de werkelijke woningvoorraad in 2006 berekend om zo de netto-uitbreiding die nodig is in de periode van 2006 tot 2020 helder te krijgen. De uitgangssituatie van het KWP3 is bepaald toen de netto-opleveringen van 2006 en 2007 al bekend waren. Voor de jaren 2008 en 2009 is een schatting gemaakt van de netto-opleveringen. Deze aantallen zijn van de benodigde netto uitbreiding afgetrokken om zo tot een netto-uitbreiding voor de periode van 2010 tot 2020 te komen. Het aantal woningen dat gesloopt wordt is een aanname op basis van de plannen die bij de provincie Gelderland bekend zijn. Tellen we deze sloopplannen bij de netto-uitbreiding op dan volgt daaruit de bruto-uitbreiding.

Een rekenvoorbeeld:

Regio X	
Gewenste woningvoorraad in 2020	120.000
Woningvoorraad in 2006	100.000
Woningbehoefte 2006-2020	20.000
Reeds opgeleverd in 2006	1.200 -
Reeds opgeleverd in 2007	1.400 -
Verwachte oplevering in 2008	1.500 -
Verwachte oplevering in 2009	1.300 -
Netto uitbreiding 2010-2020	14.600
Sloopplannen	1.400 +
Bruto uitbreiding 2010-2020	16.000

Dit zijn de kwantitatieve gegevens. Vervolgens zijn op basis van de woningmarktverkenning van ABF Research de kwalitatieve gegevens toegevoegd. De woningmarktverkenning van ABF Research is gebaseerd op het Socrates-model dat gegevens uit het WoON 2006 en Primos 2007 combineert. Dit model levert informatie op over de kwalitatieve vraag naar woningen. Dus bijvoorbeeld of (toekomstige) huishoudens graag een woning willen kopen of huren en hoeveel geld zij daaraan willen/kunnen uitgeven. De wijze waarop het referentiekader is opgebouwd is gebaseerd op een schets hoe de Gelderse woningmarkt er in 2020 idealiter uit zou moeten zien zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Vervolgens is gekeken naar de huidige stand van zaken en op basis van de discrepantie tussen de huidige woningvoorraad en de gewenste woningvoorraad in 2020 is het referentiekader opgesteld. Het referentiekader is dus de vertaalslag van wat er op de Gelderse woningmarkt zou moeten gebeuren zodat alle inwoners in 2020 naar hun wens kunnen wonen.

Voor het KWP3 handhaven wij de doelstelling om in 2020 een woningtekort van 0% te hebben. Uit het meest recente woningbehoefteonderzoek (WoON 2006) en Primos 2007 blijkt dat in de periode 2010 – 2020 ongeveer 69.000 woningen gerealiseerd moeten worden om dat doel te bereiken.

Hoewel op termijn de behoefte aan groei van de woningvoorraad geleidelijk afneemt, zouden gemeenten de komende jaren volgens de prognose moeten doorgaan met het ontwikkelen van bouwplannen. In alle regio's is momenteel voor de korte termijn nog sprake van een woningtekort en in alle regio's is er van jaar tot jaar een ontwikkeling in de woningbehoefte. Wel zijn er per regio verschillen in de mate waarin uitbreiding van de woningvoorraad nodig is. Sommige regio's moeten oppassen dat ze de komende jaren niet te veel bouwplannen voor de middellange en lange termijn in

H1 Algemeen

concept 12-11-2009

ontwikkeling nemen, omdat de voorgenomen woningbouw dan niet meer in verhouding staat tot de verwachte nieuwe woningbehoefte.

Het wegwerken van het woningtekort voor 2015 op basis van het KWP2, zou betekenen dat de Gelderse gemeenten van 2010 tot en met 2014 netto 52.500 woningen moeten toevoegen aan de woningvoorraad. Rekening houdend met sloop en vervanging zou de productie circa 11.500 nieuwbouwwoningen per jaar moeten bedragen. Dit is beduidend meer dan de productie van de afgelopen jaren. Mede in het licht van de recessie vinden wij een dergelijke hoge productie in de eerstkomende jaren niet realistisch. Wij accepteren dat er in 2015 nog een (gering) woningtekort bestaat. Dit tekort kan dan in de periode tot 2020 alsnog worden ingelopen.

1.5 Relatie met de recessie en maatregelen in de periode 2010-2012

De basis voor het KWP3 is, zoals gezegd, gelegen in het woningbehoefteonderzoek van 2006 (WoON 2006) en de Primos gegevens van 2007. Ten tijde van het WoON was er nog geen sprake van een economische recessie. Dit zal ongetwijfeld wel doorwerken in het nu lopende WoON 2009 onderzoek, waarvan de gegevens eind 2010 worden verwacht. Te verwachten is dat woonvoorkeuren verschuiven in de richting van minder dure en meer betaalbare woningen en een toenemende vraag naar huurwoningen.

Uit woningmarktinformatie blijkt dat de nieuwbouwsector in Gelderland momenteel te kampen heeft met afzetproblemen. Daarom kijken wij bij de eerstvolgende evaluatie van het KWP3 in hoeverre er aanleiding is tot aanpassing van gemaakte afspraken.

In de binnenkort vast te stellen aanvullende notitie op het KWP3, geven we aan welke maatregelen we in afstemming met de regio's, gemeenten en investeerders (corporaties en ontwikkelaars) voor de periode 2010 – 2012 gaan nemen om de woningbouw op een goed peil te houden. Belangrijk middel om dat te bereiken is een effectieve binnenregionale programmering en fasering van woningbouwplannen door gemeenten.

1.6 Relatie met het ruimtelijk beleid en status KWP3

Het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 (KWP2) is in formele zin een uitwerking ex artikel 4a, lid 10, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) van het op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgestelde Streekplan Gelderland 2005 (zie paragraaf 2.1.2 en blz. 236 van het streekplan).

Sinds 1 juli 2008 is de WRO vervangen door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van het overgangsrecht is het Streekplan Gelderland 2005 gelijkgesteld met de in de Wro bedoelde verplichte provinciale structuurvisie. Op deze zelfde grond maakt het nieuwe KWP3 – als actualisering van het KWP2 - deel uit van deze structuurvisie. Het ruimtelijk beleid, zoals neergelegd in de structuurvisie, is van kracht op de afspraken uit het KWP3.

Daarnaast moet er, voortvloeiend uit de Wro, een provinciale verordening worden opgesteld. In de (komende) AMvB Ruimte worden regels gegeven voor deze provinciale verordening, onder andere ten aanzien van Nationale Landschappen. Een en ander doorloopt een apart traject, maar zal van invloed zijn op de woningbouwprogramma's van de regio's en gemeenten.

Bovendien is het KWP (deel C) het uitvoeringsprogramma en vormt samen met de onderdelen Woonbeleid met Kwaliteit (deel A) en Anders Wonen in de regio (deel B) de Woonvisie Gelderland, "Keuzevrijheid & Identiteit". Hierbij is sprake van een autonome beleidslijn met deels eigen en specifieke Gelderse instrumenten voor het bereiken van de beleidsdoelen.

Wij zien de mogelijkheden uit de wetgeving rond het ruimtelijke traject met instrumenten die de naleving van de verordening afdwingen als een ultiem middel voor het bereiken van de gezamenlijke afspraken, doelen en ontwikkelingstrajecten. Vooralsnog gaan wij er vanuit dat de afspraken door alle partijen volledig gedragen worden. Dit impliceert dat wij gezamenlijk alles in het werk stellen om de afspraken na te komen.

1.7 Relatie met verstedelijkingsafspraken stedelijke regio's

In december 2004 hebben het Rijk en de provincies Gelderland en Overijssel met de betreffende gemeenten in de regio KAN en de regio Stedendriehoek een convenant woningbouwafspraken ondertekend, voor de periode 2005 tot en met 2009. Het doel van het Rijk is het woningtekort in Nederland terug te brengen tot 1,5 procent in 2010.

H1 Algemeen

concept 12-11-2009

Inmiddels heeft het ministerie van VROM een traject gestart om tot nieuwe verstedelijkingsafspraken te komen voor de periode 2010-2020. De Stadsregio Arnhem-Nijmegen en de regio Stedendriehoek nemen deel aan de voorbereidingen daarvoor. Er is gezorgd voor afstemming bij de opstelling van het KWP3 en de verstedelijkingsafspraken zodat tegenstrijdigheden en dubbel werk worden voorkomen.

1.8 Rol van de provincie

Provinciale bemoeienis is noodzakelijk om op *regionale* schaal te komen tot afstemming van vraag en aanbod. Enerzijds betekent dit bevorderen dat er genoeg woningen worden gebouwd, anderzijds dat de beschikbare woningen in kwalitatief opzicht passen bij de vraag (differentiatie). Hiertoe stellen wij een *referentiekader* ter beschikking. Dit referentiekader bevat per regio de bouwopgave waar de gemeenten, corporaties en andere (markt)partijen gezamenlijk voor staan.

Vervolgens maken wij *afspraken* over de realisatie van de opgave in de vorm van het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Voor de realisatie van de afspraken zijn wij afhankelijk van de medewerking van partijen in het veld. Daarom stimuleren en faciliteren wij de samenwerking en afstemming tussen gemeenten, corporaties en andere (markt)partijen. Ook zetten wij aanvullende instrumenten in, zoals de Stimuleringsbijdrage Goedkope Woningbouw (SGW), het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en de Task Force woningbouw.

Afhankelijk van het gekozen instrument en van het krachtenveld is de provinciale rol die van (contract)partner, subsidieverlener, opdrachtgever, opdrachtnemer, deskundige/adviseur, ondersteuner/facilitator, beoordelaar, belangenbehartiger, aanjager, enz. De provincie levert contracten, afsprakenkaders, geld, kennis, beleidsinformatie, (beleids)ondersteuning en advies.

De afspraken die in dit KWP zijn gemaakt tussen, regio's, gemeenten, corporaties en provincie zijn niet vrijblijvend. De vier partners onderschrijven deze afspraken en committeren zich aan het nastreven van de realisatie van de afspraken. Dit betekent dat elk van deze partijen de besluiten op het gebied van wonen en woningbouw zal nemen overeenkomstig de afspraken in dit KWP.

1.9 Afspraken over voortgang en handhaving

De provincie zal zich samen met de andere partners inzetten om de afspraken uit te voeren. De resultaten worden jaarlijks gemonitord en samen beoordeeld. In het geval de afspraken niet zijn nagekomen, worden de oorzaken gezocht en met elkaar besproken.

Daarnaast willen we met de Aanpak Gelderse Woningbouw 2010 – 2012 een extra inspanning leveren om de woningbouw op een goed peil te houden. Bij elkaar vereist dat actief volgen van de voortgang en de realisatie van de afspraken. We zullen dit gestalte geven via monitoring, jaargesprekken, overleg, evaluatie en bijstellingen van het Kwalitatief Woonprogramma. Partijen zullen elkaar mogen en moeten aanspreken. Vervolgens zal samen worden gezien hoe problemen of belemmeringen kunnen worden aangepakt en tot een oplossing worden gebracht.

Monitoring

Wij zullen de ontwikkelingen in de uitvoering van het woonbeleid jaarlijks volgen. Hierover wordt jaarlijks in het derde kwartaal een rapportage uitgebracht, waarbij uiteraard de differentiatie en de kwaliteit van de woningbouw prominent aan de orde komen. Ook nieuwe maatschappelijke, bestuurlijke of onderzoeksmatige ontwikkelingen (nieuwe woningbehoefteonderzoeken) betrekken we hierbij.

Regionale Jaargesprekken

De uitkomsten van deze monitoring vormen de basis voor het bestuurlijke regionale jaargesprek met de regio's, gemeenten en woningcorporaties. In deze gesprekken zullen wij met elkaar nagaan of de woningbouw, regiobreed gezien, kwalitatief en kwantitatief naar wens verloopt, waar zich knelpunten voordoen, hoe wij die kunnen oplossen, of bepaalde omstandigheden zich hebben gewijzigd en welke conclusies wij daaruit moeten trekken.

Overleg

In het kader van de uitvoering van het KWP voeren provinciale programma-medewerkers regelmatig overleg met (individuele) gemeenten en corporaties over de uitvoeringsafspraken. Problemen in individuele gemeenten kunnen zo worden opgespoord en aangepakt. Waar mogelijk zal de provincie ondersteunend en faciliterend optreden. Deze werkwijze ondervindt bij de partners veel waardering en is

H1 Algemeen

concept 12-11-2009

belangrijk voor het op peil houden van de Gelderse woningbouw. Reden waarom de provincie deze werkwijze zal verbreden en intensiveren in de periode 2010 tot en met 2012. De focus zal liggen op een realistische programmering en fasering van de woningbouw in regionaal verband.

Evaluatie

Naar aanleiding van de monitoring en de uitkomsten van de jaargesprekken zullen wij het Kwalitatief Woonprogramma na 2012 evalueren. Deze evaluatie kan aanleiding zijn om in overleg met gemeenten, regio's en corporaties tussentijds één of meerdere afspraken van betreffende individuele gemeenten of een totale regio bij te stellen.

Nieuw KWP4

Onze intentie is om in 2013-2014 een nieuw KWP op te stellen voor de volgende periode van tien jaar. Hierbij houden we rekening met het beleid in de provinciale structuurvisie, de afspraken in het kader van het ISV en de uitkomsten van het meest recente woningbehoefteonderzoek.

Concept versie 2 oktober 2009

7 Afsprakenkader regionaal kwalitatief woonprogramma Rivierenland

Ontwikkeltraject regio Rivierenland 2010-2019 (KWP3)

7.1 Inleiding

De ontwikkelingstrajecten voor de regio Rivierenland zijn gericht op het aanpakken van de belangrijkste verschillen met de uit onderzoeken gebleken behoeften aan woningen (het referentiekader). De trajecten zijn een resultaat van de vergelijking van het referentiekader en de regionaal opgetelde woningbouwprogramma's. Het gaat hierbij om de periode 2010 tot en met 2019.

Tevens vormen de uitgevoerde evaluatie van het KWP voor de periode 2005-2014 (KWP2) en de notitie uitgangspunten voor het KWP3 vanuit de provincie belangrijke bronnen. Korthedshalve verwijzen wij naar Hoofdstuk 1, waarin deze stukken beschreven zijn. Hiernaast is de informatie en kennis van regio, gemeenten en corporaties van groot belang.

De regio bestaat uit de gemeenten: Buren, Culemborg, Druten, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel.

Daarnaast worden de ontwikkelingstrajecten ook afgesproken met de in de regio werkzame corporaties: Alphons Ariëns, DGW-Neerijnen, Kleurrijk Wonen, SCW-Tiel, Stichting Volkshuisvesting Tiel, Stichting Woningbeheer Betuwe, De Vijf Gemeenten, Waterborgh Wonen, Woningstichting Maasdriel en Woonlinie.

De tweejaarlijkse evaluatie van het KWP3 en jaarlijkse monitoring zullen zich richten op (de voortgang in) deze ontwikkelingen. Daarbij zullen ook ontwikkelingen in de maatschappij en de markt een rol spelen, al dan niet in wisselwerking met de gemaakte afspraken.

De gemeenten, de woningcorporaties en de provincie hebben dit afsprakenkader onderschreven. Dit betekent dat elk van deze partijen hun besluiten op het gebied van wonen en woningbouw voortaan zullen nemen overeenkomstig de afspraken in dit KWP.

7.2 Referentiekader en woningbouwprogramma 2010-2019

De uitgangssituatie voor de periode van het KWP3 zijn het provinciale referentiekader (kolommen 2 en 3) en de opgetelde woningbouwprogramma's van de gemeenten en corporaties in de regio (kolommen 4 en 5). Onderstaand is het overzicht van dit geheel.

REGIO RIVIERENLAND	Bruto behoeftcijfer (percentage)	Netto behoeftcijfer (percentage)	Woningbouw- programma gemeenten per 1/1/2009 (in percentage)	waarvan de corporaties (in percentage en absoluut)
Huur¹	55	37	20	88 (2890)
goedkoop	31	23	4	14 (470)
betaalbaar	22	14	15	71 (2330)
duur	2	0	0	3 (90)
Koop	45	63	80	12 (380)
goedkoop	2	9	12	12 (380)
middelduur	11	19	31	---
duur	31	35	38	---
Totaal	100	100	100	100
Totaal in aantallen*	10850	9800	19900	3300**
Nultreden in %-age	74	74	0***	
Sloop in aantallen****	1050		1200	
Verkoop van huurwoningen*****				400

¹ Prijsgrenzen (prijspeil per 1-1-2009):

Huur goedkoop: < € 499,51 ; Huur betaalbaar: € 499,51 tot € 631,73 ; Huur duur: € 631,73 >

Koop goedkoop: < € 170.000,- ; Koop middelduur: € 170.000,- tot € 250.000,- ; Koop duur: € 250.000,- >

Concept versie 2 oktober 2009

- * aanname: voorraad van 97400 woningen per 1-1-2010
- ** corporatie-opgave tot en met 2015
- *** onvoldoende gegevens
- **** aantallen op grond van ervaringen en voornemens van gemeenten en corporaties
- ***** voornemen van corporaties

Het referentiekader geeft een beeld van de regionale kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, voordat er sprake was van een recessie en verstoorde verhoudingen in de markt. Deze ontwikkelingen vanaf medio 2008 zullen, naar verwachting, het beeld wijzigen richting meer vraag naar huurwoningen en het betaalbare segment en minder vraag naar de duurdere segmenten.

Regionaal woonprogramma

a. verhouding huur-koop

De vergelijking tussen het referentiekader en het regionale totaalprogramma laat zien dat er relatief regionaal te weinig in de huursector geprogrammeerd is. Er zal een verschuiving in de programmering moeten plaatsvinden naar een groter aandeel huurwoningen in de nieuwbouwproductie. De instrumenten sloop, voor een belangrijk deel in de huursector, en verkoop van huurwoningen versterkt deze noodzaak.

Let wel; deze opgave kan in een aantal gemeenten anders liggen in verband met een reeds omvangrijke aanwezige huurwoningvoorraad. Voor de regio, de gezamenlijke gemeenten en corporaties ligt hier een taak om deze opgave af te stemmen en vorm te geven.

b. betaalbare woningen

De vergelijking tussen het referentiekader en het regionale totaalprogramma laat zien dat er relatief te weinig in de betaalbare segmenten (goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop) gebouwd gaat worden. Daar staat tegenover dat er relatief veel in de middeldure en dure koopsegmenten geprogrammeerd is. De opgave is dus om in gezamenlijkheid te werken aan een "goedkoper programma" door projecten om te buigen. Hierbij speelt dat de huidige situatie op de markt anno 2009 aanleiding geeft plannen aan te passen in de tijd of in de differentiatie.

Let wel; hier kan deze opgave in een aantal gemeenten anders liggen in verband met een relatief reeds omvangrijke aanwezige betaalbare voorraad. Voor de regio, de gezamenlijke gemeenten en corporaties ligt hier een taak om deze opgave af te stemmen en vorm te geven.

c. nultredenwoningen

Alle partijen onderschrijven de noodzaak in te spelen op deze voor de toekomst belangrijke opgave en willen zich fors inspannen. Voor het invullen is de nieuwbouw belangrijk, maar ook de bestaande voorraad. Er zal een werkafspraken gemaakt worden, waarbij op lokaal niveau gezamenlijk gekeken wordt naar de mogelijkheden om aan te sluiten bij de behoefte. Dit moet eind 2010 resulteren in aanvullende KWP-afspraken per gemeente en corporatie over de nieuwbouw en de bestaande voorraad. Deze afspraken kunnen nader uitgewerkt als prestatie-afspraken tussen gemeente en corporatie(s) worden vastgelegd. Belangrijke bronnen zijn de uitgevoerde doorzonscan van gemeente of corporatie, het binnengemeentelijk gehanteerde systeem met betrekking tot nultreden of sterrenclassificatie en het strategisch voorraadbeleid van de corporatie.

Het verdient voorkeur als bovengenoemde acties binnen de bestaande bebouwing in samenhang met de ontwikkeling van woonzorgzones plaatsvinden. Voor dat laatste hebben de regio en de provincie in het regio-contract 2008-2011 een afspraak vastgelegd.

d. totaal aantal toe te voegen woningen

Het referentiekader kent een bruto aantal toe te voegen woningen (10850 nieuw te bouwen woningen) en een netto aantal (9800 aan de voorraad toe te voegen woningen). Het verschil wordt veroorzaakt door de aanname van de sloop in de jaren 2010-2019 op basis van de feitelijke trend in het verleden.

In het KWP2 is voor de regio Rivierenland afgesproken dat er netto 10.000 woningen toegevoegd konden worden. Inmiddels is bekend of door schatting dat in jaren 2005-2009 circa 3670 woningen gerealiseerd zullen worden. Dat betekent dat er in de jaren 2010-2014 nog 6330 woningen toegevoegd mogen worden. De behoefte voor het KWP3 berekent is netto 9800 woningen. Gevolg is naast het meegenomen deel uit het KWP2 er in de KWP3-periode nog 3470 meer toegevoegd mogen worden.

Concept versie 2 oktober 2009

De gezamenlijke woningbouwprogramma's van de gemeenten van 19.900 woningen bruto laten een overprogrammering aan nieuwbouw zien. Voor de korte termijn moet gezorgd worden voor voldoende productie aan nieuwe woningen. Medio 2009 zijn er aanwijzingen dat de realisatie niet de trend in de behoefte te boven zal gaan. Bij de jaarlijkse monitoring en de processen rond de voortgang van de woningbouw wordt dit kwantitatieve aspect continue geëvalueerd. Dit kan aanleiding zijn in een later stadium gezamenlijk te (moeten) gaan kijken naar scherpere programmering in de tijd (fasering) en de locatie en eventueel alsnog tot aanvullende of gewijzigde afspraken te komen.

e. woningbouw korte termijn

Medio 2008 en 2009 is er sprake van een algehele economische recessie, een crisis, met grote uitstraling naar de woningbouw. Het gevolg is een stagnatie in de realisatie van nieuwbouwwoningen. Eind 2009 lijken de eerste tekenen van economisch herstel zich voorzichtig af te tekenen. Echter, omdat de woningbouw processen van meerdere jaren omvatten betekent het stagneren van nieuwbouw ook een effect voor vele jaren. Om te zorgen dat de stagnatie zo min mogelijk effect voor de middellange en lange termijn heeft moet gestreefd worden naar continuïteit in de bouw. Hiervoor maken wij afspraken met de gemeenten en corporaties om een minimumgarantie aan woningbouw veilig te stellen. Partijen zullen alle mogelijke acties uitvoeren om deze afspraken samen na te kunnen komen.

Bijzondere afspraken

f. energie en klimaat

Alle partijen onderschrijven de noodzaak in te spelen op dit belangrijke thema en willen zich fors inspannen. Voor een belangrijk deel betreft dit acties ter besparing van energie en daarmee indirect ter beperking van de milieubelasting en klimaatveranderingen. Voor het invullen is de wijze van nieuw bouwen van woningen belangrijk, maar ook de bestaande woningvoorraad.

Met betrekking tot de nieuwbouw gelden de landelijke regels van het Bouwbesluit. Er worden geen verdergaande afspraken hiervoor gemaakt. Uiteraard staat het partijen vrij op vrijwillige basis lokaal of regionaal toch nadere ambities te bespreken en vast te leggen in prestatie-afspraken.

Voor wat betreft de bestaande voorraad ligt er wel een gezamenlijke ambitie. Er zal een werkafspraken gemaakt worden, waarbij op lokaal niveau gezamenlijk gekeken wordt naar de mogelijkheden om nadere afspraken over de ambities rond energiebesparing te maken. Dit moet eind 2010 resulteren in aanvullende KWP-afspraken per gemeente en corporatie over de bestaande voorraad. Deze afspraken kunnen nader uitgewerkt als prestatie-afspraken tussen gemeente en corporatie(s) worden vastgelegd.

Een groot deel van de bestaande voorraad zijn woningen van particulieren (eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders). Daar is op het vlak van energiebesparing veel winst te behalen. Samen met de gemeenten en eventueel de corporaties willen wij ook kijken hoe die groep te bereiken valt en vervolgens tot acties te verleiden valt.

Zowel bij nieuwbouw als in de bestaande voorraad worden energetische maatregelen genomen die geheel of gedeeltelijk doorberekend worden in de huurprijs, maar tegelijk een sterke(re) reductie van de energielasten voor de huurder opleveren. Vandaar dat regelmatig de discussie gevoerd wordt of er in plaats van afspraken te maken over de prijsklassen en de stichtingskosten gewerkt kan worden met het begrip 'woonlasten'. Op meerdere plaatsen in Gelderland willen wij met een corporatie kijken naar de effecten van een dergelijke keuze voor de verschillende facetten en partijen. Bovendien kan door monitoring het exacte effect van de maatregelen in de praktijk beoordeeld worden. Een deel van de nieuwbouw en een deel van de aan te passen bestaande voorraad kunnen dan in beschouwing genomen worden.

g. dak- en thuislozen

De regio Rivierenland heeft, in samenwerking met onder andere de Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland het uitvoeringsprogramma Openbare Geestelijke Gezondheidszorg/Maatschappelijke Opvang Rivierenland 2008-2011 opgesteld. Dit programma wordt uitgewerkt in convenanten. Het programma is een vervolg op het uitvoeringsprogramma 2005-2007 en richt zich op het ondersteunen van sociaal kwetsbare groepen.

Het uitvoeringsprogramma OGGZ/MO bestaat uit onderdelen die zich richten op preventie, opvang en signalering. Er wordt gewerkt met een "woonladder" waarbij bij elke trede bepaalde acties en afspraken horen. Er wordt gewerkt vanuit het principe "niemand over de schutting". Het is duidelijk dat eenduidig

Concept versie 2 oktober 2009

optreden binnen de regio door de gemeenten en de corporaties van belang is om te voorkomen dat er mensen met problemen van de ene plek naar de andere zwerven.

Het uitvoeringsprogramma is ontwikkeld. Het gaat nu vooral om de concrete afspraken, het uitvoeren en het monitoren van de afspraken. Bij de regio ligt het proceshouderschap.

De provincie betaalt via het Regionaal Uitvoeringsprogramma (RUP) tijdelijk mee aan het opzetten van het programma.

h. collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)

Dit concept van zeggenschap voor particulieren krijgt steeds meer navolging in de regio Rivierenland. Wij willen met dit concept een stap verder gaan door bij een project een combinatie van CPO en het provinciale programma Thuisgeven in Gelderland te realiseren. Dit betekent dat elementen van welzijn, zorg, ict en domotica worden meegenomen. Met de gemeente Tiel, woningcorporatie SCW-Tiel, de gemeente Buren, woningcorporatie SWB, de gemeente Culemborg, woningcorporatie Alphons Ariëns en de gemeente Druten worden deze projecten opgezet. De verwachting is dat van het project een belangrijke voorbeeldfunctie uitgaat. Wij willen daarom ook ruime publiciteit aan dit voorbeeld geven.

7.3 Ontwikkeltraject regio Rivierenland 2010-2019

Regionaal woonprogramma

De kwalitatieve woonprogramma's van de gemeenten en corporaties en de aangetoonde (kwalitatieve) woningbehoefte vormen de inzet voor het woonbeleid in de regio Rivierenland. Om het woonbeleid op regionaal niveau zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte en andere kwalitatieve uitgangspunten die in de provinciale woonvisie en het referentiekader beschreven worden, zullen de gemeenten van de regio Rivierenland en de in de regio werkzame corporaties zich gezamenlijk met de provincie inspannen om het regionaal woonprogramma 2010-2019 om te buigen naar:

- a. 37% van de nieuw te bouwen woningen in de regio in de huursector, gelijk aan het netto referentiekader. Dit komt overeen met ruim 3600 woningen.
- b. 46% van de nieuw te bouwen woningen in de betaalbare segmenten (dat zijn de goedkope huur, betaalbare huur en goedkope koop opgeteld), gelijk aan het netto referentiekader. Dit komt overeen met circa 4500 woningen.
- c. 74%, oftewel ruim 7200 woningen zullen via de nieuwbouw geschikt zijn of van de bestaande voorraad geschikt gemaakt worden, waarbij ze voldoen aan de definitie van nulredenwoning of het vergelijkbare niveau conform de regionaal bekende sterrenclassificatie. Uiterlijk eind 2010 zal per gemeente en corporatie lokaal naar de mogelijkheden en de ambities voor de nieuwbouw en de bestaande voorraad gekeken zijn. De uitkomsten worden beschreven en als aanvullende KWP3-afspraken vastgesteld. De provincie neemt het initiatief.

Met de gemeenten spreken wij af dat:

- d. in de periode 2010-2019 in de regio Rivierenland 9800 woningen netto worden toegevoegd.
- e. in samenspraak met de corporaties, eind 2009 een lijst van uit te voeren projecten, welke als basis zal dienen voor de minimaal te realiseren woningbouw voor de jaren 2010, 2011 en 2012, is opgesteld. Deze lijst zal als bijlage aan het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 worden toegevoegd. Het initiatief ligt bij de provincie.

Bijzondere afspraken

Daarnaast streven de gemeenten van de regio Rivierenland, de in de regio werkzame corporaties, voor zover binnen haar verantwoordelijkheid liggend, en ons College ten aanzien van de bijzondere thema's ernaar, dat zij:

- f. met betrekking tot energie en klimaat:

Concept versie 2 oktober 2009

- uiterlijk eind 2010 aangeven welke mogelijkheden en ambities de partijen lokaal hebben tot het verhogen van de energiezuinigheid van de bestaande voorraad door het treffen van energetische maatregelen. Gestreefd wordt naar ambities door het verbeteren van (een deel van) de huidige voorraad tot een bepaald niveau van energielabel. De uitkomsten worden beschreven en als aanvullende KWP3-afspraken vastgesteld. De provincie neemt het initiatief.
- uiterlijk eind 2010 aangeven op welke wijze door middel van gezamenlijk optreden getracht wordt de eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders te bewegen aanvullende energetische maatregelen te treffen. De provincie neemt het initiatief.
- Met de corporatie Kleurrijk wonen, Woningstichting Maasdriel, de gemeenten Buren en Tiel maken wij de afspraak een pilot te starten met betrekking tot woonlasten. Samen met één of enkele corporaties elders uit de provincie zal gekeken gaan worden naar de voor- en nadelen van werken met woonlasten in plaats van de huidige KWP-werkwijze met prijsgrenzen. Daarnaast wordt gekeken naar de effecten van het nemen van energetische maatregelen op de huurprijzen en de woonlasten. Door de monitoring van enkele concrete projecten moet de werkwijze ook in de praktijk worden getoetst.

De in ieder geval in beschouwing te nemen projecten zijn: 'renovatie Platte Daken Noord (Terweijde)' in Culemborg, 'Empelenhof' in Kerkdriel en 'Passewaaij buurt 7' in Tiel.

Uiterlijk medio 2013 zullen de resultaten van deze pilot bekend moeten worden. De provincie neemt het initiatief.

h. met betrekking tot de dak- en thuislozen:

- het uitvoeringsprogramma wordt uiterlijk medio 2010 door de betrokken partijen vertaald in voorbeeld-prestatieafspraken;
- de gemeenten en de corporaties nemen uiterlijk eind 2010 de afspraken op in de prestatieafspraken;
- de regio is initiator van het proces en zorgt voor het monitoren van de resultaten, van zowel het maken van bovengenoemde prestatieafspraken als de nakoming ervan. Deze resultaten worden vastgelegd in een jaarlijkse verslaglegging, welke onderwerp van overleg tussen gemeente(n) en corporatie(s) zal zijn en eventueel aanleiding kan zijn voor bijstelling van de prestatieafspraken.

i. met betrekking tot Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en Thuisgeven in Gelderland

- met de gemeente Buren en woningcorporatie SWB:
in aanvulling op de hierboven gemaakte afspraken spreken wij met de gemeente af dat, samen met de provincie Gelderland, een specifiek project collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) wordt opgezet. Het speciale is de combinatie van CPO en de zogenaamde driehoek wonen, welzijn en zorg (het provinciale programma Thuisgeven in Gelderland), waarbij in ieder geval een substantieel deel van de toekomstige bewoners onder de doelgroepen van deze beleidsvelden vallen. Ook zal een bepaald niveau van ict-toepassingen en domotica worden ingebouwd. Een mix van andere toekomstige bewoners en een differentiatie van woningtypen en prijzen wordt nagestreefd.
- met de gemeente Tiel en de corporatie SCW-Tiel:
in aanvulling op de hierboven gemaakte afspraken spreken wij met de gemeente af dat, samen met de provincie Gelderland, een specifiek project collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) wordt opgezet. Het speciale is de combinatie van CPO en de zogenaamde driehoek wonen, welzijn en zorg (het provinciale programma Thuisgeven in Gelderland), waarbij in ieder geval een substantieel deel van de toekomstige bewoners onder de doelgroepen van deze beleidsvelden vallen. Ook zal een bepaald niveau van ict-toepassingen en domotica worden ingebouwd. Een mix van andere toekomstige bewoners en een differentiatie van woningtypen en prijzen wordt nagestreefd.
- met de gemeente Culemborg:
in aanvulling op de hierboven gemaakte afspraken spreken wij met de gemeente Culemborg af dat, samen met de provincie Gelderland, een specifiek project collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) wordt opgezet. Het speciale is de combinatie van CPO en de zogenaamde driehoek wonen, welzijn en zorg (het provinciale programma Thuisgeven in Gelderland), waarbij in ieder geval een substantieel deel van de toekomstige bewoners onder de doelgroepen van deze beleidsvelden vallen. Ook zal een bepaald niveau van ict-toepassingen en domotica worden ingebouwd. Een mix van andere toekomstige bewoners en een differentiatie van woningtypen en prijzen wordt nagestreefd.
- met de corporatie Alphons Ariëns en de gemeente Druten:

Concept versie 2 oktober 2009

In aanvulling op de hierboven gemaakte afspraken spreken wij met de gemeente af dat, samen met de provincie Gelderland, een specifiek project collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) wordt opgezet. Het speciale is de combinatie van CPO en de zogenaamde driehoek wonen, welzijn en zorg (het provinciale programma Thuisgeven in Gelderland), waarbij in ieder geval een substantieel deel van de toekomstige bewoners onder de doelgroepen van deze beleidsvelden vallen. Ook zal een bepaald niveau van ict-toepassingen en domotica worden ingebouwd. Een mix van andere toekomstige bewoners en een differentiatie van woningtypen en prijzen wordt nagestreefd.

Vanuit de provincie zal, naast de middelen als kennis over en subsidie voor CPO (procesbegeleiding), gekeken worden naar de mogelijkheden voor ondersteuning vanuit het provinciaal programma "Thuisgeven in Gelderland". Bovendien gaat de provincie aan dit voorbeeldproject, in gezamenlijkheid, ruime publiciteit geven. Doel is start in 2009/2010 en realisatie uiterlijk 2013.

Voor alle partijen is 1 juli 2012 een ijkmoment. Daarbij zal, naast de gebruikelijke monitoring en evaluatie, speciaal gekeken worden naar de ontwikkeling van de inflatie in relatie tot de gehanteerde prijsgrenzen en de eerste resultaten van het provinciale experiment rond de woonlasten.

Bijlage

- 1. Definities**
- 2. Lijst van woningbouwprojecten 2010 tot en met 2012 regio Stedendriehoek**
- 3. Lijst van woningbouwprojecten 2010 tot en met 2012 regio Achterhoek**
- 4. Lijst van woningbouwprojecten 2010 tot en met 2012 regio De Vallei**
- 5. Referentiekader regio Noord-Veluwe in aantallen**
- 6. Lijst van woningbouwprojecten 2010 tot en met 2012 regio Noord-Veluwe**
- 7. Lijst van woningbouwprojecten 2010 tot en met 2012 Stadsregio Arnhem-Nijmegen**
- 8. Lijst van woningbouwprojecten 2010 tot en met 2012 regio Rivierenland**

1. Definities

Prijsklassen:

Voor het Kwalitatief Woonprogramma 3 gelden de volgende prijsklassen (verkoopprijs vrij op naam):

- koop goedkoop (betaalbaar voor starters): tot € 170.000,-
- koop middelduur –laag: € 170.000,- - € 200.000,-
- koop middelduur –hoog: € 200.000,- - € 250.000,-
- koop duur: vanaf € 250.000,-
- huur goedkoop: tot € 499,51 (aftoppingsgrens 2009 huisvesting 1-2 persoonshuishoudens)
- huur betaalbaar: € 499,51 - € 631,73
- huur duur: vanaf € 631,73 (huurtoeslaggrens 2009 conform MG)

Nultredenwoning

De woning is extern en intern toegankelijk en is daarmee geschikt voor mensen met een beperking. Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad- of douchegelegenheid en tenminste één slaapkamer) zonder traplopen te bereiken zijn vanuit de woonkamer. Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening, zoals een traplift, is de woning dus ook intern toegankelijk. Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer vanaf de straat bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen (definitie WoON 2006).

Particulier opdrachtgeverschap:

De situatie dat een persoon of een groep van personen – in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winst oogmerk – volledige juridische zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woning.

Collectief particulier opdrachtgeverschap:

Een groep particulieren koopt (of heeft in erfpacht) een kavel en ontwikkelt, in gezamenlijkheid, hierop een project met onder andere een aantal woningen. Zij kunnen daarbij gebruik maken van de in de groep aanwezige expertise, een ingehuurd procesbegeleider en van de diensten van een architect en/of aannemer. Collectief particulier opdrachtgeverschap kan bij vrijstaande, geschakelde en gestapelde bouw worden toegepast. Belangrijk is de volledige zeggenschap van de groep initiatiefnemers.

Herstructurering (wonen → wonen):

Integrale aanpak van bestaande woongebieden (bijvoorbeeld op basis van wijkontwikkelingsplannen) waar door een combinatie van maatregelen zoals sloop, (vervangende) nieuwbouw en renovatie van woningen in combinatie met ingrepen in de openbare ruimte de woningdifferentiatie verandert en de woonomgeving ingrijpend wordt verbeterd.

Functieveranderingslocaties (transformatie werken → wonen):

Functieverandering waarbij wonen in plaats van een andere functie komt. Vaak gaat het om omzetting van werkgebieden naar nieuwe woonwijken of bij vrijkomende agrarische bedrijven om de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming, waarbij een beperkt aantal woningen wordt toegevoegd.

2. Lijst van woningbouwprojecten 2010 tot en met 2012 regio Stedendriehoek

3. Lijst van woningbouwprojecten 2010 tot en met 2012 regio Achterhoek

4. Lijst van woningbouwprojecten 2010 tot en met 2012 regio De Vallei

5. Referentiekader regio Noord-Veluwe in aantallen

REGIO NOORD-VELUWE	Bruto behoeftecijfer (absoluut)	Netto behoeftecijfer (absoluut)	Bruto woningbouw- programma gemeenten per 1/1/2009 (absoluut)*
Huur¹	3590	1880	4670
goedkoop	2500	1610	1350
betaalbaar	1010	270	2260
duur	80	0	1060
Koop	4210	5110	10230
goedkoop	550	1150	1720
middelduur	1170	1700	3600
duur	2490	1960	4910
Totaal in aantallen	7800**	6700**	14900
Nultreden	7860	5900	8780
Sloop in aantallen***	1100		470
Verkoop van huurwoningen***			380

* opgave planningslijst per 1-1-2009 en incl. de gemeente Epe

** aanname: woningvoorraad van 87.300 woningen per 1-1-2010

*** aanname op grond van ervaringen en voornemens

¹ Prijsgrenzen (prijspeil per 1-1-2009):

Huur goedkoop: < € 499,51 ; Huur betaalbaar: € 499,51 tot € 631,73 ; Huur duur: € 631,73 >

Koop goedkoop: < € 170.000,- ; Koop middelduur: € 170.000,- tot € 250.000,- ; Koop duur: € 250.000,- >

6. Lijst van woningbouwprojecten 2010 tot en met 2012 regio Noord-Veluwe

7. Lijst van woningbouwprojecten 2010 tot en met 2012 Stadsregio Arnhem-Nijmegen

8. Lijst van woningbouwprojecten 2010 tot en met 2012 regio Rivierenland

2010-2014	Koop egw goedkoop (<=170.000)	Koop mgw goedkoop (<=170.000)	Koop egw middel (170.000-233.000)	Koop mgw middel (170.000-233.000)	Koop egw duur (>=233.000)	Koop mgw duur (>=233.000)	Huur egw goedkoop (<= aftop. 1-2p hh.)	Huur mgw goedkoop (<= aftop. 1-2p hh.)	Huur egw betaalbaar (aftop. 1-2p tot max huurtoeslag)	Huur mgw betaalbaar (aftop. 1-2p tot max huurtoeslag)	Huur egw duur (>= grens huurtoeslag)	Huur mgw duur (>= grens huurtoeslag)	Tot
Est	5	10	20						5				40
Ophemert													
Slingerbos	10	30	30				10	10					90
MFC							12						12
Kapelstr.													17
Varik													
Molenblok					40								40
Walgesstr					8								30
Binnenplanse capaciteit					28								44
Heesselt													
Donkerstr					10								10
Opijnen													
Zandstr					5								5
Heesselt					10								10
Neerijnen													0
Waardenburg													
Dorpsstraat					5								5
Centrumplan					15			20					60
Tuil													
Melssinghdreef	4	4	14										22
Klingelberg (Fase 2 en 3)		12	56				16		15				99
Haafden													
Centrumplan					13			20		22			89
Molenstr (De ridder)					6								6
Kerkepad (twins)		6	1										13
Kloppenhofstr		5	3										8
Buitenweg		4	8										12
Hellouw													0

2015-2019	Koop egw goedkoop (≤ 170.000)	Koop mgw goedkoop (≤ 170.000)	Koop egw middel (170.000-233.000)	Koop mgw middel (170.000-233.000)	Koop egw duur (≥ 233.000)	Koop mgw duur (≥ 233.000)	Huur egw goedkoop (\leq aftop. 1-2p hh.)	Huur mgw goedkoop (\leq aftop. 1-2p hh.)	Huur egw betaalbaar (aftop. 1-2p tot max huurtoeslag)	Huur mgw betaalbaar (aftop. 1-2p tot max huurtoeslag)	Huur egw duur (\geq grens huurtoeslag)	Huur mgw duur (\geq grens huurtoeslag)	Tot
Est		6			35								41
Ophemert													0
Varik													
Treetuin		10			5			10					25
Heesselt													0
Opijnen													
Bitumarin					25								25
Neerjuen													0
Waardenburg													0
Tuil													0
Haafien													
Haafien Noord	10		20						15		15		100
Hellouw	10		10		20								40

**De overzichten per dorp in A-3 formaat en in kleur liggen ter inzage op de griffie.
Deze overzichten zijn in A-4 formaat en in zwart-wit bijgevoegd.**