

Uitvoeringsprogramma Wonen 2018-2019 subregio Arnhem e.o.

**Uitvoering subregionale Woonagenda Arnhem e.o. 2017-2027
'Wendbaar sturen, verantwoord versnellen'**

Definitieve versie 16 oktober 2018

Inhoud

1.	Inleiding	3
1.1.	Subregionale Woonagenda basis voor samenwerking	3
1.2.	Hoe gaan we aan de slag?	3
1.3.	Afstemming met stakeholders	3
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	5
3.	Op en top Duurzaam	7
4.	Verschil maken: nieuwe woonvormen en woonmilieus	9
5.	Woningbouw afgestemd: de spelregels	9
6.	Wat hebben we nodig?	12
6.1.	Onderzoek en monitoring	12
6.2.	Reguliere inzet gemeenten	12
6.3.	Werkbudget	13
	Bijlage 1. Totaaloverzicht voorgenomen acties Woonagenda en vertaling in Uitvoeringsprogramma .	14
	Bijlage 2. Richtsnoer kwantitatieve opgave per gemeente	16

1. Inleiding

1.1. Subregionale Woonagenda basis voor samenwerking

Begin 2018 hebben de samenwerkende gemeenten van de subregio Arnhem de Subregionale Woonagenda 2017-2027 vastgesteld. In de agenda formuleren de gemeenten een aantal gezamenlijke ambities op het gebied van wonen en leefomgeving. De focus is gericht op een beknopte analyse van de woningmarkt, het (h)erkennen van de belangrijkste vraagstukken (knelpunten én kansen) en een set afspraken hoe we deze kunnen (aan)pakken, inhoudelijk én procesmatig (manier van samenwerken, manier van ontmoeten van onze stakeholders, spelregels van afstemming).

We hebben uiteindelijk gekozen voor 3 thema's die we centraal stellen in onze samenwerking in de komende jaren:

- **Betaalbaarheid en beschikbaarheid:** we werken samen aan voldoende beschikbare, passende en kwalitatief goede woningen nu en straks, in leefbare wijken en dorpen, ongeacht leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen.
- **Op en top duurzaam:** we werken samen aan een optimale levensloopbestendigheid en duurzaamheid van woningen en woongemeenschappen in onze steden en dorpen.
- **Verschil maken:** We werken samen aan een gevarieerder palet van woningtypen en woonmilieus, met het oog op de woonwensen van nu en straks, én met het oog op een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor mensen en bedrijven.

1.2. Hoe gaan we aan de slag?

Belangrijke vervolgstap is de uitvoering van de Agenda: hoe geven we de samenwerking op de 3 inhoudelijke thema's verder vorm?

In de huidige wijze van bovengemeentelijke samenwerking in de regio Arnhem-Nijmegen is sinds de opheffing van de stadsregio gekozen voor een relatief 'dunne' wijze van samenwerking: geen separate ambtelijke organisatie meer, maar een vorm waarin samenwerking van onderaf wordt opgebouwd en waarbij iedere gemeente een bijdrage levert. Om dit werkbaar en behapbaar te maken is het van belang dat we scherpe keuzes maken in het werken aan de uitvoering van de Agenda. We kunnen immers niet alles tegelijk. In deze Uitvoeringsagenda geven we dan ook aan welke zaken we met voorrang oppakken. Overige acties pakken we later op en werken we uit in een volgende versie van dit Uitvoeringsprogramma. We werken met een 'rollende agenda' die periodiek (in ieder geval 1x per jaar) wordt herzien en indien nodig bijgesteld.

Om te illustreren dat er op de thema's uit de Woonagenda door gemeenten al actie wordt ondernomen, hebben we in dit Uitvoeringsprogramma een aantal mooie voorbeelden van projecten opgenomen.

1.3. Afstemming met stakeholders

De subregionale Woonagenda en het voorliggende Uitvoeringsprogramma is op 30 augustus jl. met een aantal stakeholders uit de subregio besproken (corporatie, makelaar, thuiszorg, RIBW). De thematiek wordt herkend. Tevens is verkend welke rol partijen kunnen spelen bij de uitvoeringsacties. Dat is verwerkt bij de betreffende acties. Zo hebben we de Woonagenda en de uitvoering ervan een stap verder kunnen brengen.

1.4. Leeswijzer

In het voorliggende Uitvoeringsprogramma geven we antwoord op de volgende vragen:

- Inhoudelijke thema's: wat gaan we doen, hoe, wanneer, door wie en met wie? → § 2, 3 en 4
- Hoe organiseren we een goede afstemming van woningbouw? → § 5
- Wat hebben we nodig voor een goede uitvoering van de Woonagenda? → § 6

In **bijlage 1** is een totaaloverzicht opgenomen van de voorgenomen acties uit de Woonagenda en hoe deze terugkomen in het Uitvoeringsprogramma.

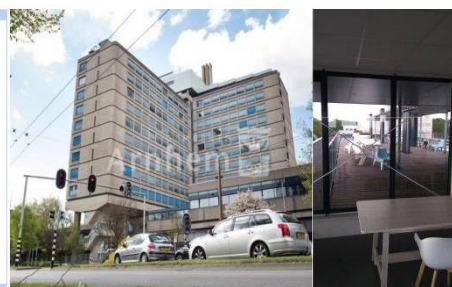
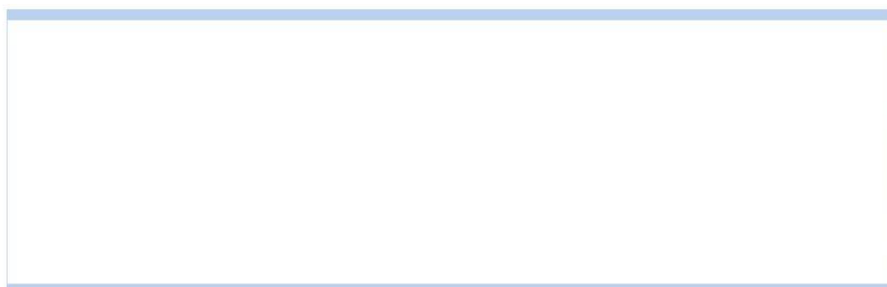
In **bijlage 2** is een richtsnoer voor de kwantitatieve behoefte per gemeente opgenomen.

2. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Actie 1: Bestuurlijk gesprek toekomst sociale huursector gemeenten en corporaties	
Adoptiegemeente(n)	Gemeente Arnhem (Mira Jansen) en gemeente Rheden (Geke Blokland)
Met wie	Corporaties, huurdersorganisaties. Corporaties zijn bereid hier medewerking aan te verlenen, onder andere door goede en heldere ontsluiting Enserve-data (woonruimteverdeling, zie bijvoorbeeld eerdere presentatie in het regionale PFO Wonen van 20 juni 2018)
Waarom	Inzicht krijgen in regionale dynamiek sociale huurmarkt, korte én lange termijn
Omschrijving	Thema verder verkennen met corporaties en bespreken in een bestuurlijke brainstorm
Aanpak	<ul style="list-style-type: none">• Beginnen met beknopte analyse problematiek op basis van bestaand onderzoek en gegevens corporaties (Enserve)• Organiseren discussiebijeenkomst i.s.m. vertegenwoordiger corporaties en huurdersorganisaties• Opstellen korte notitie met conclusies en aanbevelingen• Uitwerking in voorstel voor PFO Wonen• Optie: vertegenwoordiging corporaties en huurdersorganisaties als structurele gesprekspartners
Product	Notitie en zo mogelijk concrete afspraken over opgave sociale huursector kwantitatief/kwalitatief (nieuwbouw en bestaand) per gemeente
Planning	<ul style="list-style-type: none">• Analyse Q1 2019• Bijeenkomst Q2 2019• Voorstel PFO Wonen Q2/3 2019
Benodigde uren	60 uur



Actie 2: Middeldure huur	
Adoptiegemeente(n)	Gemeente Arnhem
Met wie	Corporaties, particuliere (institutionele) beleggers, makelaars/ontwikkelaars. Maarten Muller (Strijbosch Thunnissen makelaars) wil rol spelen in het organiseren van gesprek(ken). Hij wil hiervoor zijn netwerk van relevante partijen benaderen om te participeren.
Waarom	Duidelijkheid krijgen in wensen, markt, mogelijkheden en aanbieders
Omschrijving	Behoeftte scherper krijgen, daarbij ook handreiking VNG betrekken, concreet aan de slag op aantal locaties
Aanpak	<ul style="list-style-type: none"> • Behoeftte scherper in beeld krijgen door middel van het Regionaal Woningmarktonderzoek en analyse maatschappelijke kosten/baten middenhuur door Stec (vraagstelling formuleren als input voor dit onderzoek) • Beeld krijgen van partijen die willen investeren • Concrete locaties aanwijzen voor realisatie middeldure huur (product, locatie) • Opstellen korte notitie met conclusies en aanbevelingen voor PFO • Verbinding leggen met evaluatie Huisvestingsverordening
Product	<ul style="list-style-type: none"> • Notitie met aanbevelingen voor PFO • Concrete plannen
Planning	<ul style="list-style-type: none"> • Woningmarktonderzoek in 2019 • Optie MKBA Stec 'Blik op Middenhuur' najaar 2018 (facultatief) • Concrete plannen in beeld: Q2 2019 (mede afhankelijk van planning wmo)
Benodigde uren	Is onderdeel regionaal woningmarktonderzoek Budget voor MKBA Stec (zie §6.4) Verder afhankelijk van resultaten woningmarktonderzoek



3. Op en top Duurzaam

Actie 3. Blik op de wijken	
Adoptiegemeente(n)	Gemeente Lingewaard (Ben Zweerink) en Peter Hendriksen (provincie Gelderland), voorbeeldwijk Zilverkamp
Met wie	Nader te bepalen door gemeente Lingewaard. Corporatie Waardwonen heeft aangegeven rol te willen spelen (contactpersoon Moniek Bens)
Waarom	Er gebeurt al veel op het gebied van duurzaamheid, dat moet vooral doorgaan. Door onze blik te richten op een concrete casus delen we kennis en ervaringen op een concrete, praktische manier. Op wijkniveau komen de verschillende elementen van de duurzaamheidsopgave concreet samen
Omschrijving	Kennis en ervaringen delen aan de hand van een verkenning concrete aanpak bestaande wijken op gebied van verduurzaming/energietransitie, herstructurering en leefbaarheid (fysiek en sociaal). Casus: Zilverkamp, gemeente Lingewaard
Aanpak	<ul style="list-style-type: none"> • Concrete aanpak in aantal wijken onder de loep nemen: in een themabijeenkomst • Beknopte notitie "Do's en don'ts wijkaanpak-nieuwe-stijl" voor ambtelijk overleg en PFO Wonen, delen leerpunten pilots integrale wijkaanpak in de regio (provincie vanuit Programma SteenGoed Benutten) • Analyse kwetsbare wijken in de regio, eventueel update rapport toekomstwaarde bestaande voorraad (Companen), overwegen hoe thema meegenomen kan worden in nieuwe regionale woningmarktanalyse
Product	Themabijeenkomst (kenniscafe)
Planning	Q2 2019
Benodigde uren	40 uur Optie: budget voor update analyse kwetsbare wijken in de regio (zie §6.4)

Energiecoaches in de gemeente Overbetuwe

Het project Energiecoaches is een samenwerking tussen verschillende partijen, gestart vanuit de Woonagenda Overbetuwe 2020. Op woensdagavond 6 juni ontvingen maar liefst 18 personen (vrijwilligers) een certificaat van de Woonbond. Zij volgden met succes een cursus van 3 avonden voor de opleiding tot energiecoach. De cursus werd georganiseerd door de Huurdersvereniging Overbetuwe en de Stichting Betuwe Energie in samenwerking met de gemeente Overbetuwe. De energiecoaches gaan nu als team verder om inwoners en bedrijven in Overbetuwe te begeleiden bij het maken van de juiste keuzes op het gebied van energiebesparing.



Actie 4. Regionaal Doelgroepenonderzoek Wonen-zorg	
Adoptiegemeente(n)	<ul style="list-style-type: none"> • Wordt op regionaal niveau uitgevoerd • Vertegenwoordiging/contactpersoon vanuit subregio Arnhem e.o. PM
Met wie	Gemeenten, corporaties, zorg(-welzijn)partijen. RIBW (contactpersoon Maarten van Triest) en Thuiszorg Groot Gelre (contactpersoon Mariken Spaan) zijn bereid gegevens en kennis te leveren
Waarom	We willen de huisvestingsopgave voor de verschillende doelgroepen per gemeente scherp krijgen. Doel is om te komen tot een beeld van vraag/aanbod en het maken afspraken en afstemming
Omschrijving	Regionaal onderzoek naar omvang en ontwikkeling verschillende doelgroepen, vraag/aanbod in beeld, vraag accommoderen in de regio, komen tot afspraken en afstemming
Aanpak	<ul style="list-style-type: none"> • Wordt op subregionaal niveau opgepakt, wellicht indien gewenst opgeschaald naar regionaal niveau • Vanuit subregio brengen we onze wensen in bij Platform Wonen
Product	<ul style="list-style-type: none"> • Vraag en aanbod verschillende doelgroepen in beeld • Input voor verder afstemming uitstroom Beschermd Wonen (na onderzoek oppakken) • Behoeft/mogelijkheden nieuwe tussenvormen (verzorgingshuis 2.0) in beeld
Planning	1e helft 2019
Benodigde uren	PM, zie §6



4. Verschil maken: nieuwe woonvormen en woonmilieus

Actie 5. Gesprek met Economic Board	
Adoptiegemeente(n)	Gemeente Lingewaard (Ben Zweerink) en gemeente Renkum (Liseth Aries)
Met wie	Nader te bepalen (in ieder geval bestuurders en vertegenwoordigers Economic Board). Wordt mogelijk op regionaal niveau opgepakt, zo niet dan subregionaal
Doel	Scherper in beeld krijgen wat op het gebied van wonen aanvullend nodig is om vestigingsklimaat voor bedrijven aantrekkelijker te maken (arbeidsmigranten, expats, kenniswerkers)
Omschrijving	Expertmeeting met Economic Board
Aanpak	<ul style="list-style-type: none"> • Organiseren bestuurlijk overleg • Eventueel beknopte notitie met conclusies en aanbevelingen voor ambtelijk overleg en PFO Wonen
Product	Eventueel: beknopte notitie met conclusies en aanbevelingen voor ambtelijk overleg en PFO Wonen
Planning	1 ^e helft 2019 Notitie gereed Q2 2019
Benodigde uren	30 uur

5. Woningbouw afgestemd: de spelregels

Actie 6. Bovengemeentelijke afstemming woningbouw	
Adoptiegemeente(n)	Aanjager
Met wie	Regiogemeenten, provincie
Doel	Kwalitatief goede programmering, afgestemd tussen gemeenten van de subregio. Versnelling productie is agendapunt
Omschrijving	Jaarlijkse cyclus afstemming woningbouwprogramma's
Aanpak	<ul style="list-style-type: none"> • Zorgdragen voor tijdig inzicht van voortgang gemeentelijke programmering en plannen • Opstellen jaarlijkse voortgangsnotitie woningbouwprogramma voor ambtelijk overleg, PFO Wonen en provincie
Product	Notitie Voortgang Woningbouwprogrammering
Planning	<ul style="list-style-type: none"> • Subregionaal overzicht programmering en plannen: jaarlijks Q3 • PFO Wonen: jaarlijks Q4
Benodigde uren	Zie §6



Actie 7. Voorzienbaarheid	
Adoptiegemeente(n)	Gemeente Overbetuwe (Eefke Goossen) i.s.m. provincie Gelderland (Peter Hendriksen)
Met wie	Regiogemeenten
Doel	Flexibel programmeren, voorkomen planschade, versnelling bouwproductie
Omschrijving	Om de planning en programmering goed en flexibel in te richten, is het werken met voorzienbaarheid cruciaal. Zo kunnen plannen die niet van de grond komen na een bepaalde tijd geschrapt worden. Zo ontstaat ruimte voor andere, kwalitatief betere initiatieven.
Aanpak	<ul style="list-style-type: none"> • Delen ervaringen • Standaardformulering omtrent voorzienbaarheid opstellen voor bestemmingsplannen c.q. anterieure overeenkomsten • Juridisch advies door extern specialist (mogelijk: één juridische check voor de hele regio), budget benodigd
Product	Planologisch-juridische formulering voorzienbaarheid door iedere gemeente toegepast
Planning	Q4 2018 gereed
Benodigde uren	30 uur Voorts: budget nodig voor juridische ondersteuning (zie §6.4)

Toelichting bij de spelregels

De Woonagenda van de subregio Arnhem e.o. staat in het teken van “Wendbaar sturen, verantwoord versnellen”. De achtergrond hiervan is onder meer:

- het feit dat de woningmarkt sterk aantrekt en de tekorten versneld moeten worden ingelopen om woonconsumenten passende perspectieven te bieden op de woningmarkt (**versnellen**);
- een goede **sturing** en afstemming tussen gemeenten binnen een woningmarktgebied cruciaal is, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- daarin meer dan in het verleden de nodige **flexibiliteit** en **wendbaarheid** ingebouwd moet worden. Daarbij hoort bijvoorbeeld het ruimte geven aan goede, nieuwe initiatieven en het afscheid nemen van slechtere plannen en plannen die niet tijdig van de grond komen;
- de versnelling en flexibiliteit wel op een **verantwoorde** manier moet gebeuren: dat wil onder andere zeggen dat (versneld) inspelen op de behoefte van nú niet ten koste moet gaan van de bestaande wijken nu en in de toekomst.

De spelregels waarmee we de verantwoorde versnelling en wendbare sturing willen borgen, vraagt om een goede verfijning.

Kwalitatieve toetsingscriteria

In de Woonagenda hebben we een aantal kwalitatieve toetsingscriteria benoemd (zie kader). Deze vormen de basis voor de waardering van nieuwe initiatieven.

Kwalitatieve toetsingscriteria

- De behoefte (speelt het plan in op geconstateerde mismatches, juiste woning op de juiste plek). Rapport Companen of vervangende gezamenlijk woningbehoefteonderzoek is toetsingskader
- Inspelen op behoefte bijzondere doelgroepen
- Ambities met betrekking tot duurzaamheid en levensloopbestendigheid (gasloos vanaf nú!)
- Inspelen op behoefte aan nieuwe woonvormen (waaronder flexibele, tijdelijke concepten) en innovatieve woonmilieus
- Hergebruik bestaand vastgoed (waaronder in stand houding monumenten)
- Herontwikkeling rotte plekken
- Versterken verzorgingsstructuur, bijdrage aan gevarieerde wijkopbouw (kwetsbare wijken)
- Vroegtijdige betrokkenheid doelgroepen/woonconsument
- Inbreiding gaat voor uitbreiding, tenzij het ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van wijk of kern. Uitbreiding is onder voorwaarden acceptabel, mits het de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vergroot, er geen acceptabele alternatieven binnen de bebouwde kom aanwezig zijn en er een bijzonder, vernieuwend woonmilieu wordt toegevoegd dat regionaal toegevoegde waarde heeft
- Eventueel: beoordeling financieel/juridische gevolgen

We maken hierover de volgende afspraken:

- Iedere gemeente in de subregio Arnhem is verantwoordelijk voor toepassing van deze criteria bij de toetsing en onderbouwing van woningbouwinitiatieven (onder andere in het kader van de onderbouwing voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Iedere gemeente zorgt voor een goede borging in het proces van plantoetsing van de eigen organisatie;
- 1x per jaar maakt iedere gemeente de stand van zaken op van het woningbouwprogramma (kwantiteit en kwaliteit, harde en zachte plannen, voortgang, realisatie, knelpunten). Zij maken hierbij onder andere gebruik van de resultaten van de regionale monitor (in ontwikkeling) en de overzichten uit de (provinciale) planningslijsten. Dit is de verantwoording naar elkaar over de planvoornemens. Eventuele kwantitatieve c.q. kwalitatieve knelpunten worden daarin benoemd, evenals eventuele risico's;
- Op basis hiervan wordt 1 x per jaar een subregionale voortgangsnotitie opgesteld. Deze wordt aan de provincie gestuurd (ter kennisname, in tweede helft van ieder jaar);
- Huidige harde plannen worden niet meer in regionaal overleg aan de orde gesteld. Wel leveren gemeenten een inspanning om harde plannen alsnog gasloos te realiseren;
- Zachte plannen worden in regionaal overleg besproken als het kwantitatief en/of kwalitatief tot knelpunten leidt;
- Gemeenten bespreken in ieder geval initiatieven voor uitbreiding. Een goede onderbouwing is nodig met het oog op efficiënt benutten van de schaarse ruimte, in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, het inspelen op de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte en afweging aan de hand van de kwalitatieve toetsingscriteria. Daarbij moet ook aangegeven worden waarom ontwikkeling van de betreffende locatie noodzakelijk is, afgewogen tegen andere locaties (waarom niet elders?).

Afstemming nieuwe plannen

- Nieuwe initiatieven worden in de subregio afgestemd indien sprake is van een omvang van meer dan 50 woningen (stad Arnhem) respectievelijk meer dan 10 woningen (overige gemeenten). Dit vindt plaats in een zo vroeg mogelijk stadium van het planproces (pré-toets);
- Deze initiatieven worden getoetst aan de hand van de hiervoor genoemde criteria, alsmede aan de hand van de kwantitatieve 'spiegel'. De gemeenten krijgen de gelegenheid elkaar op de initiatieven te bevragen, elkaar tips/adviezen te geven en eventuele knelpunten te benoemen;
- Eventuele bezwaren c.q. bedenkingen worden indien nodig aan het PFO Wonen voorgelegd, voorzien van suggesties voor oplossingen;
- Het ambtelijk overleg van de subregio komt in beginsel structureel 4 x per jaar bij elkaar. Dat biedt naar huidige inzicht voldoende frequentie om nieuwe initiatieven die afstemming vragen tijdig aan de orde te stellen.

Creëren voorzienbaarheid

We spreken af dat dat iedere gemeente bij nieuwe initiatieven gaat werken met het creëren van voorzienbaarheid. Zo kunnen plannen die niet van de grond komen na een bepaalde periode geschrapt worden en aldus plaats maken voor andere, goede initiatieven. De exacte wijze waarop dit vorm gegeven wordt, is onderwerp van nadere studie. Daarbij kijken we naar andere gemeenten die met hetzelfde vraagstuk aan de gang zijn.

6. Wat hebben we nodig?

De acties die we de komende jaren willen oppakken, zijn helder. De uitvoering ervan gaat echter niet vanzelf. Iedere gemeente levert naar vermogen een bijdrage aan de uitvoering. In dit hoofdstuk beschrijven wij wat aanvullend nodig is om de cirkel rond te maken en de uitvoering van de Woonagenda goed op te kunnen pakken. Daarbij onderstrepen we, dat we achter de agenda en de uitvoering ervan staan, en dat dit van toegevoegde waarde is voor iedere deelnemende gemeente! Wat we in het kader van de subregionale samenwerking oppakken, betreft thema's die in iedere gemeente spelen. De uitvoering van de acties levert dus voor iedere gemeente relevante informatie en inzichten op voor een goed lokaal woonbeleid. Door dit in samenwerking op te pakken, wordt het op een efficiëntere manier wordt uitgevoerd (bijvoorbeeld: één gezamenlijk woningbehoefteonderzoek is goedkoper dan 6 afzonderlijke onderzoeken).

6.1. Onderzoek en monitoring

Periodiek wordt een woningmarktonderzoek uitgevoerd (één keer in 3 jaar). Dit onderzoek levert actuele inzichten in de werking van de woningmarkt en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op korte en lange termijn op, op regionaal, subregionaal en lokaal niveau. De resultaten zijn daarmee een belangrijke input voor het kwalitatief afwegingskader, lokale Woonvisies, de lokale onderbouwing van plannen in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking en de subregionale afstemming van gemeentelijke plannen.

Daarnaast is een goede monitoring van de woningmarkt cruciaal. Belangrijke randvoorwaarden/thema's die terug moeten komen zijn onder andere:

- Monitor op regionaal niveau, verbijzonderd naar subregionaal en lokaal niveau. De monitoring moet ook bruikbaar zijn voor toetsing van beleid en ontwikkelingen op gemeentelijk niveau;
- De monitor moet bruikbare input opleveren voor een tussentijdse beoordeling van de voortgang van nieuwbouw (overlegcyclus bespreken woningbouwplannen);
- Ontwikkelingen op het gebied van nieuwbouw (planningslijsten kwantitatief en kwalitatief, realisatie);
- Ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad: waardeontwikkeling verschillende marktsegmenten, indicatoren populariteit marktsegmenten (slaagkansen/meettijden (koppeling gegevens Enserve), verkoopsnelheid, ontwikkeling transacties koopwoningen), indicatoren leefbaarheid op wijkniveau (leefbaarometer);
- Verduurzamen woningvoorraad (daarbij goed kijken naar welke informatie al beschikbaar is, wat gemeenten zelf al monitoren en wat vanuit andere programma's al gebeurd is);
- Eventueel levensloopbestendig wonen, uitstroom uit Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang.

Beide zaken worden op regionaal niveau opgepakt.

6.2. Reguliere inzet gemeenten

Om de doelen te halen is goede samenwerking en afstemming vereist. Daarom is het essentieel dat alle partijen zich - net als bij de Woonagenda - ook committeren aan het daaruit voortkomende Uitvoeringsprogramma en de organisatie van de samenwerking. In praktische zin moet er veel werk verzet worden. Hiervoor is het noodzakelijk dat partijen voldoende capaciteit, kennis en middelen beschikbaar stellen. Naast de hierboven genoemde inzet voor de uitvoering van de specifieke acties gaat het dan om reguliere inzet door deelname aan de overleggen op subregionaal niveau. Dat schatten we in op circa 50 uur per gemeente op jaarbasis (inclusief voorbereiding).

Aanvullend is afgesproken dat iedere gemeente een jaar het voorzitterschap van het subregionaal Portefeuillehoudersoverleg Wonen voor haar rekening neemt, bij voorkeur gecombineerd met het leveren van de (ambtelijk) secretaris. Dat betekent voor de betreffende medewerker een urenbesteding van circa 100 uur per jaar, eens in de 6 jaar.

6.3. Werkbudget

Om de agenda en acties op een goede manier te kunnen uitvoeren, is naast ambtelijke inzet van de betrokken gemeenten (uren) een werkbudget nodig om een aantal zaken te kunnen borgen. Een werkbudget biedt het voordeel dat we flexibel, snel en naar bevind van zaken kunnen handelen (we hoeven dan niet steeds met aparte voorstellen voor financiële ondersteuning naar het PFO en/of individuele gemeenten). Het werkbudget kan worden in gezet voor:

- inhuren extern advies wanneer nodig;
- financiering facilitaire zaken;
- regievoering op de voortgang van de uitvoering. Iedere vertegenwoordiger van de regio-gemeenten is druk met werk voor de eigen gemeente en kan op onderdelen een bijdrage leveren aan bovengemeentelijke samenwerking. Zo wordt iedere gemeente mede-eigenaar van de Woonagenda. Waar aanvullend behoefte aan is, is een goede regie op de voortgang door persoon die meer op afstand staat (los van de dagelijkse hectiek, hij/zij doet het er niet zomaar even bij). Deze persoon houdt overzicht, toont organisatiekracht op de gezamenlijke ambities en acties, en 'duwt, trekt en verbindt' waar nodig. De taken zijn (circa 1,5 dagdeel in de week, gedurende 1 jaar):
 - Organisatie en bewaking van de voortgang van de uitvoering;
 - Voorstellen doen voor eventueel tussentijds noodzakelijke verbetering c.q. aanpassing van het uitvoeringsprogramma;
 - Sparringpartner van samenwerkende en/of individuele gemeenten met betrekking tot planontwikkeling en plantoetsing;
 - Sparringpartner ambtelijk secretaris en vertegenwoordiger provincie;
 - Bewaker van de spelregels;
 - Organiseren en bewaken proces bovengemeentelijke afstemming woningbouw (actie 6);
 - In beeld brengen van consequenties van de resultaten van woningmarktonderzoek en monitoring voor de Woonagenda en het Uitvoeringsprogramma.

Wij schatten in dat voor een goede uitvoering van de subregionale samenwerking voor het jaar 2019 een budget nodig is van € 57.600,-. Dat is het werkbudget voor extern advies, facilitaire zaken en regie op voortgang. exclusief de kosten voor het periodieke woningbehoefteonderzoek en de monitoring.

Bij een verdeling van deze kosten naar rato van het aantal inwoners, komt dit voor 2019 op het volgende neer (zie tabel). De volgende jaren zal het benodigde budget aanmerkelijk lager liggen, omdat de opzet van de monitor in 2019 plaatsvindt (en daarna slechts jaarlijks gevuld hoeft te worden) en de uitvoering van het woningbehoefteonderzoek eens in de 3 jaar plaatsvindt (in 2019, daarna pas weer in 2022).

Gemeente	Aantal inwoners 2018	Budget uitvoering sub-regionale Woonagenda	Budget regionaal woning-behoefteonderzoek en monitor*	Budget totaal
Arnhem	157.223	€ 27.651	€ 12.924	€ 40.574
Rheden	43.527	€ 7.655	€ 3.578	€ 11.233
Lingewaard	46.372	€ 8.155	€ 3.812	€ 11.967
Overbetuwe	47.481	€ 8.350	€ 3.903	€ 12.253
Renkum	31.338	€ 5.511	€ 2.576	€ 8.087
Rozendaal	1.575	€ 277	€ 129	€ 406
totaal	327.516	€ 57.600	€ 64.000 (voor hele regio)	€ 84.522

* de provincie Gelderland heeft toegezegd in 2019 een bijdrage te leveren van 1/3 van de (daadwerkelijk) gemaakte kosten voor het woningmarktonderzoek (bijdrage maximaal € 15.000,-) én 1/3 van de (daadwerkelijk) gemaakte kosten voor de monitor (bijdrage maximaal € 15.000,-). Deze bijdragen zijn in de tabel al verrekend.

Bijlage 1. Totaaloverzicht voorgenomen acties Woonagenda en vertaling in Uitvoeringsprogramma

Voorgenomen acties “Betaalbaarheid en beschikbaarheid” uit de Agenda	Uitwerking in dit Uitvoeringsprogramma
Afspraken/afstemming over de uitstroom uit Beschermd Wonen en de decentralisatie opvang maatschappelijke groepen	Onderdeel actie 5 Regionaal Doelgroepenonderzoek Wonen-Zorg (zie H. 3), daarna uitwerking
Ontwikkeling sociale huurvoorraad	Actie 1. Bestuurlijk gesprek met corporaties
Werken aan leefbare, vitale wijken en kernen	Wordt onderdeel actie “Blik op de wijken” (zie actie 3)
Middeldure huur	Actie 2. Onderdeel woningmarktonderzoek, concrete projecten onder de loep

Voorgenomen acties “Duurzaamheid” uit de Agenda	Uitwerking in dit Uitvoeringsprogramma
Alle nieuwbouw is vanaf nu gasloos	Is wet, geen actie subregio nodig
We hanteren de regionale energiestrategieën als basis voor onze lokale inspanningen en afspraken (lokaal werken we aan de uitvoering)	Lokale verantwoordelijkheid, geen actie subregio nodig
We gaan op subregionaal niveau het gesprek aan met de corporaties, en verkennen de meerwaarde van prestatieafspraken op dat niveau. Daarbij betrekken we de in 2018 vast te stellen plannen van corporaties voor een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Op lokaal niveau is duurzaamheid in ieder geval een prominent thema in de prestatieafspraken met de lokaal werkzame corporaties	PM
Kennisdelen: we sluiten aan bij de GEA-tafels en de Groene Tafels (regionaal)	Wordt opgepakt via actie 3
We organiseren benen-op-tafelgesprekken op subregionaal niveau met betrokken partijen, bedrijven, experts en particulieren over deelthema's (focus in eerste instantie op particuliere voorraad)	Actie 3. Blik op de wijken

Voorgenomen acties “Wonen-zorg” uit de Agenda	Uitwerking in dit Uitvoeringsprogramma
Onderzoek en analyse: vraag en aanbod in beeld (op basis van monitor provincie): regionaal 2018 gereed in 2019	Actie 4. Doelgroepenonderzoek Wonen-zorg
We maken samen afspraken over een goede woonruimtebemiddeling voor 85-plussers die toch moeten verhuizen (noodverhuizer)	Geen prioriteit, is lokale verantwoordelijkheid
Afstemming uitstroom Beschermd Wonen (zie hierboven)	Is onderdeel actie 4
Verkenning behoefte/mogelijkheden nieuwe tussenvormen (verzorgingshuis 2.0)	Is onderdeel actie 4



Voorgenomen acties “Nieuwe woonvormen en woonmilieus” uit de Agenda	Uitwerking in dit Uitvoeringprogramma
<p>We agenderen de volgende thema’s voor benen-op-tafelgesprekken met betrokken partijen:</p> <ul style="list-style-type: none">• verkenning kansen nieuwe tussenvormen wonen-zorg (verzorgingshuis 2.0)• verkenning kansen nieuwe tijdelijke woonvormen (waaronder tiny houses)• verkenning: wat is nodig op het gebied van wonen/woonmilieus in het kader van de Investeringsagenda (wonen als vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en mensen). In gesprek met onder andere de Economic Board• verkenning: wat is nodig op het gebied van transformatie (kennis delen over goede voorbeelden, is een gezamenlijk plan van aanpak voor transformatie in stad én omgeving nodig?)	<p>Is onderdeel actie 4</p> <p>Going concern, als er iets speelt, weten gemeenten elkaar te vinden</p> <p>Actie 5: Gesprek met Economic Board</p> <p>Is onderdeel actie 3</p>
We werken een pilot uit in het kader van SpotOn.	PM

Bijlage 2. Richtsnoer kwantitatieve opgave per gemeente

Plancapaciteit versus opgave eerste 5 jaar (2017 t/m 2021)

	a.	b.	c.	d.	e.	f.	g.	h.
	Opgave 2017 t/m 2026	Momentum pakken: versnelling 70% in eerste 5 jaar 2017-2021	Realisatie in 2017	Restopgave 2018-2021	Totaal plancapaciteit 2018-2021	Hard 2018-2021	% totaal tot 2021 t.o.v. restopgave	% hard tot 2021 t.o.v. restopgave
Arnhem	8.190	5.733	776	4.957	4.815	3.864	97%	78%
Lingewaard	1.622	1.135	105	1.030	615	251	60%	24%
Overbetuwe	2.033	1.423	131	1.292	829	408	64%	32%
Renkum	927	649	38	611	76	85	12%	14%
Rheden	648	454	-33	487	399	211	82%	43%
Rozendaal	94	66	28	38	24	16	63%	42%
Regio	13.514	9.460	1.045	8.415	6.758	4.835	80%	57%

Toelichting:

- Kolom a. is de kwantitatieve woningbehoefte op basis van de provinciale prognose voor de periode 2017-2026
- In kolom b. is dit doorgerekend naar de eerste 5 jaar, uitgaande van 70% van a. dat in deze periode gerealiseerd mag worden (“versnelling”)
- In kolom c is aangegeven wat in 2017 al is gerealiseerd
- Dat resulteert in een restopgave voor 2018-2021 in kolom d (b-c)
- In kolom e staat weergegeven wat de plancapaciteit voor 2018-2021 is (netto, dat wil zeggen nieuwbouw minus sloop)
- In kolom f staat weergegeven hoeveel daarvan “hard” is
- In kolommen g en h staat weergegeven hoe de plancapaciteit (totaal respectievelijk hard) zich verhoudt tot de restopgave

Plancapaciteit versus opgave voor 10 jaar (2017 t/m 2026)

	Opgave 2017 t/m 2026	Realisatie in 2017	Restopgave t/m 2026	Plancapaciteit t/m 2026	Hard t/m 2026	% totaal t/m 2026 t.o.v. restopgave	% hard t/m 2026 t.o.v. restopgave
Arnhem	8.190	776	7.414	6.931	4.667	93%	63%
Lingewaard	1.622	105	1.517	815	251	54%	17%
Overbetuwe	2.033	131	1.902	983	450	52%	24%
Renkum	927	38	889	519	154	58%	17%
Rheden	648	-33	681	455	244	67%	36%
Rozendaal	94	28	66	24	16	36%	24%
Regio	13.514	1.045	12.469	9.727	5.802	78%	47%

Betreft stand van zaken juni 2018