

WONEN IN EEN VERANDERENDE SAMENLEVING

De Achterhoekse woonopgave als context bij het werkbezoek aan De Kwekerij

Voor: minister van VRO

De Achterhoek ervaart nu al woonvragen die straks in een groot deel van Nederland spelen. De regio wil niet alleen meer woningen bouwen, maar vooral de juiste woningen: betaalbaar en passend bij de mensen, gemeenschappen en zorgvraag van morgen. De Kwekerij laat concreet zien hoe publieke waarde, snelheid, betaalbaarheid en toekomstbestendige kwaliteit kunnen samenkomen. De Achterhoek wil deze aanpak regionaal verder brengen en nodigt het Rijk uit om daarin partner te zijn. We willen graag afspraken maken over de randvoorwaarden waarmee regionale investeringskracht sneller wordt omgezet in bouw van duurzame woningen en sterke buurten.

De menselijke opgave staat voorop

De Achterhoek staat voor een kwantitatieve én kwalitatieve woningbouwopgave. De ruimtelijke mogelijkheden en de gezamenlijke ambitie om woningen toe te voegen zijn aanwezig. Aantallen zijn echter niet het vertrekpunt. Het gaat om ouderen die in hun dorp of buurt willen blijven, jongeren en gezinnen die hier een toekomst willen opbouwen, mensen die zo zelfstandig mogelijk willen wonen en gemeenschappen waarin inwoners elkaar kunnen ontmoeten en ondersteunen.

De regio merkt de gevolgen van demografische veranderingen eerder dan veel andere gebieden: meer ouderen, kleinere huishoudens, minder jongeren en een groeiende zorgvraag. Daarmee loopt de Achterhoek vooruit op ontwikkelingen die uiteindelijk een groot deel van Nederland raken. Dat biedt urgentie, maar ook de kans om oplossingen te ontwikkelen waarvan andere regio's later kunnen profiteren.

Andere woonvragen vragen om andere woonvormen

De veranderende samenleving vraagt om geclusterde woonvormen, kleinere en aanpasbare woningen en concepten waarin wonen, welzijn, ontmoeting en zorg beter met elkaar worden verbonden. Deze woonvormen ondersteunen langer zelfstandig wonen, onderlinge hulp en de vitaliteit van steden, dorpen en kleine kernen. Daarmee beantwoorden zij niet alleen een woonvraag, maar verlichten zij ook de toenemende druk op zorg en ondersteuning.

Juist deze woonvormen moeten bereikbaar blijven voor mensen met een bescheiden inkomen. Betaalbaarheid is daarom geen randvoorwaarde achteraf, maar onderdeel van de opgave zelf. Tegelijk zijn zulke projecten vaak complexer en financieel intensiever dan reguliere woningbouw. Bestaande kaders houden nog onvoldoende rekening met hun bredere maatschappelijke opbrengsten op het gebied van wonen, zorg, ontmoeting en leefbaarheid.

Wonen als fundament voor een vitale regio

Woningbouw staat niet los van voorzieningen, arbeidsmarkt, bereikbaarheid, economie, zorg en leefbaarheid. De Achterhoek wil ook op langere termijn een aantrekkelijk woon-, werk- en leefgebied blijven. Dat vraagt regionale samenwerking en solidariteit: investeringen in de centrumstad en in dorpen en kernen moeten elkaar versterken en samen bijdragen aan brede welvaart.

De Ontwerp-Nota Ruimte benoemt de Achterhoek als een regio waarvan de structuur moet worden versterkt en wijst Doetinchem-Stad aan als regionale grootschalige woningbouwlocatie. De ontwikkeling van Stad aan de Oude IJssel kan woningen toevoegen op een plek met een hoog voorzieningenniveau, goede bereikbaarheid en een sterke arbeidsmarkt. Daarmee versterkt de groei van Doetinchem de centrumfunctie voor de gehele Achterhoek. Dit is een concrete uitwerking van de verstedelijkingsstrategie 'Versterken' uit de Nota Ruimte: investeren in een krachtige centrumstad als drager van een vitale regio. Tegelijk blijven passende woningen en kleinschalige

ontwikkelingen in dorpen en kernen noodzakelijk. Een sterke centrumstad en vitale dorpen zijn geen concurrerende belangen, maar twee kanten van dezelfde regionale opgave.

De Kwekerij als concreet voorbeeld

De Kwekerij maakt zichtbaar hoe een gemeente de markt binnen heldere financiële en ruimtelijke kaders kan laten sturen op publieke waarde en langetermijnkwaliteit. Het project staat niet op zichzelf: het wordt in de regio gebruikt als voorbeeld en inspiratie voor andere ontwikkelingen. Het laat zien dat betaalbaarheid, snelheid en toekomstbestendige kwaliteit niet na elkaar hoeven te worden georganiseerd, maar vanaf het begin in één aanpak kunnen worden verbonden.

Vernieuwing in de bouw is een middel

Industrialisering, conceptueel bouwen, digitalisering, standaardisering en toekomstbestendige bouwprincipes zijn geen doelen op zichzelf. Ze helpen om met beperkte menskracht en financiële ruimte meer kwaliteit en voorspelbaarheid te realiseren:

- sneller door herhaalbare concepten en slimmere procedures;
- betaalbaar door voorspelbaarheid, (regionale) standaardisering en minder faalkosten;
- toekomstbestendig door vanaf de start, samen met marktpartijen, rekening te houden met aanpasbaarheid, gezondheid, klimaat, energie, circulariteit en leefomgevingskwaliteit.

Van losse projecten naar een regionale leer- en uitvoeringsomgeving

In Doetinchem kunnen deze principes worden toegepast in grotere gebiedsontwikkelingen. In andere gemeenten kunnen nieuwe woonconcepten, bouwmethoden en vormen van opdrachtgeverschap in kleinere projecten sneller worden beproefd. Door projecten regionaal te verbinden ontstaat geen verzameling losse experimenten, maar een gezamenlijke leeromgeving en een voorspelbare bouwstroom: kleinschalig leren, regionaal herhalen en landelijk opschalen. Zo kunnen lessen uit De Kwekerij en andere Achterhoekse projecten breder worden benut. Een dergelijke omgeving vraagt echter capaciteit voor gezamenlijke uitvragen, begeleiding, monitoring en kennisdeling. Die systeemkosten kunnen individuele projecten moeilijk alleen dragen. Het Rijk kan dit mogelijk maken door:

- stabiele, meerjarige beleidskaders met ruimte voor regionale keuzes;
- samenhang tussen landelijke programma's, waaronder IOP, de samenwerkingsagenda TBGO en NABB;
- ondersteuning van expertpools, gedeelde uitvragen, monitoring, begeleiding en kennisdeling;
- gezamenlijke oplossingen voor belemmeringen in procedures, regelgeving en netcongestie;
- financiële ruimte voor woonvormen waarvan de maatschappelijke waarde verder reikt dan de vastgoedexploitatie.

Bouwen op wederzijds vertrouwen

Door de vergrijzing, de groeiende zorgvraag en de scheiding tussen wonen en zorg zijn corporaties niet alleen bouwers en verhuurders. Zij zijn langjarige maatschappelijke partners van gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, bewoners en gemeenschappen. Corporaties brengen investeringskracht, lokale kennis en uitvoeringsvermogen samen om betaalbare sociale huur te verbinden aan leefbaarheid, verduurzaming en de vitaliteit van wijken en dorpen. Om die rol waar te maken, hebben corporaties en gemeenten continuïteit en beleidsruimte nodig. Het Rijk kan heldere publieke doelen stellen en de voortgang bewaken. Binnen die kaders moet de regio voldoende vertrouwen en bandbreedte krijgen om oplossingen passend bij de lokale omstandigheden te realiseren.

Uitnodiging aan de minister

De Achterhoek vraagt niet om een vrijblijvende pilot of uitzonderingspositie. De regio biedt aan om samen met het Rijk oplossingen te ontwikkelen voor maatschappelijke veranderingen die straks in heel Nederland voelbaar zijn. Daarvoor zijn drie dingen nodig: ruimte in procedures met stabiele meerjarige afspraken, financiële ruimte voor integrale inzet en leren en vertrouwen in regionale samenwerking.

Achterhoekse gesprekspartners

Voor een verdiepend gesprek over wat deze aanpak vraagt van regio én Rijk, zijn de volgende bestuurders beschikbaar als bestuurlijk aanspreekpunt vanuit de Achterhoek:

Saar Veneman | Directeur-bestuurder Site Woondiensten

Saar.veneman@swd.nl

Rens Steintjes | Wethouder gemeente Doetinchem

R.steintjes@doetinchem.nl