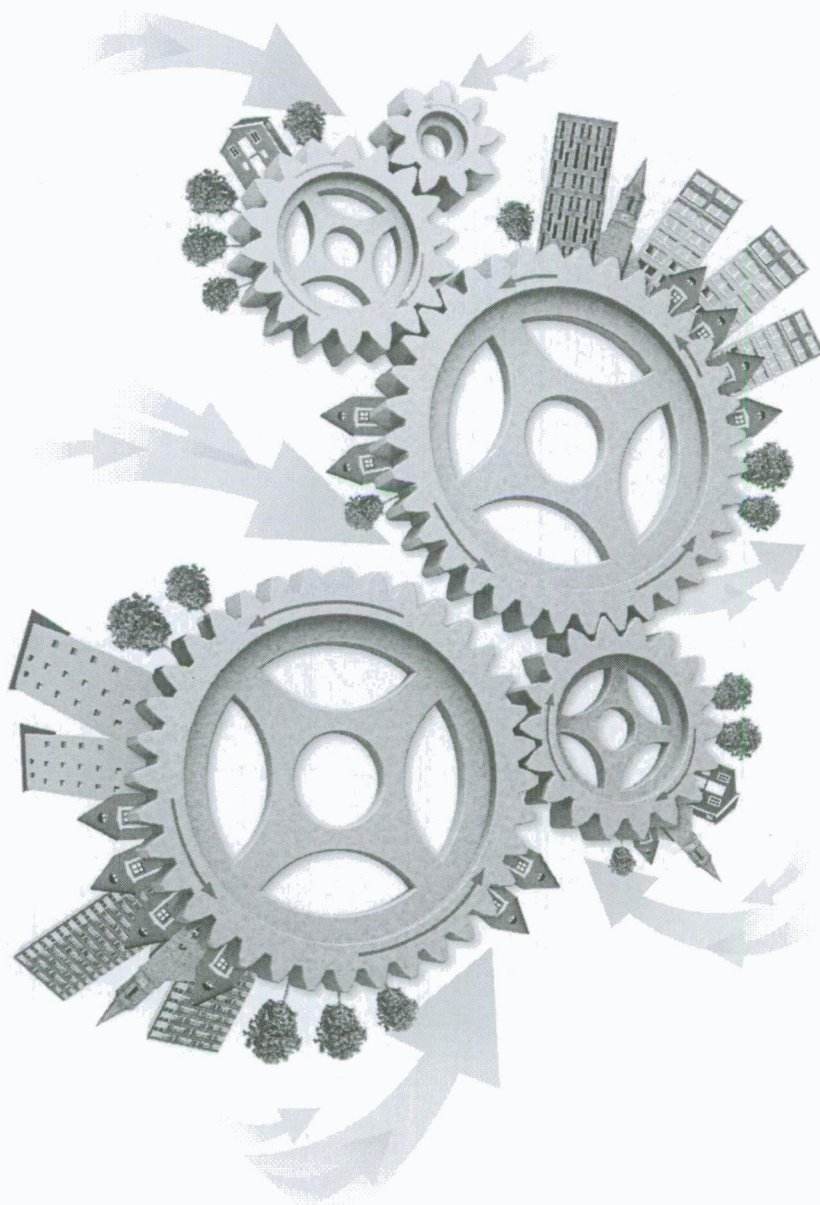


STOPLICHTMODEL VOOR WONINGBOUWPROGRAMMERING
STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN



SUBREGIO ARNHEM EN OMGEVING

Deel 1 procesbeschrijving



April 2015

1. Inleiding

Woonagenda vormt startpunt

In de woonagenda van de gemeenten in de stadsregio Arnhem Nijmegen staat dat ze woningbouwprogramma's gaan afstemmen met behulp van een stoplichtmodel. Sinds die afspraken hebben gemeenten, in samenwerking met de provincie, werkenderwijs het stoplichtmodel uitgewerkt en op basis van het model afspraken gemaakt over hun woningbouwprogramma's. Deel 1 beschrijft de aanleiding voor het stoplichtmodel, hoe het stoplichtmodel werkt en hoe de gemeenten in de stadsregio het toepassen. Deel 2 bevat de daadwerkelijk afspraken die gemeenten hebben gemaakt over de te realiseren woningen, regels over flexibiliteit daarin en het proces van jaarlijks actualiseren.

Waarom een stoplichtmodel?

De groei van de bevolking en het aantal huishoudens vlakt af. Daardoor neemt de vraag naar woningen af. De economische crisis heeft laten zien wat een ontspanning van de woningmarkt betekent voor de ontwikkeling van woningbouwplannen. Plannen die bedacht zijn komen niet automatisch vol, alleen plannen die goed aansluiten op de actuele vraag en zich onderscheiden op kwaliteit komen tot realisatie. Veel gemeenten hebben een, van voor de crisis daterende erfenis van grote plannen die nu niet meer op de markt aansluiten. De traditionele manier van woningbouwprogrammering werkt niet meer:

- 30% overprogrammering, een gebruikelijke regel om met planuitval om te gaan, leidt tot minder scherpe keuzes. Daardoor passen gemeenten en marktpartijen plannen die niet op de behoefte aansluiten niet snel genoeg aan.
- De sturing door provincie op juridisch harde en zachte plannen past niet meer. Door grote onzekerheden in de ontwikkeling van de woningmarkt worden door de raad vastgestelde plannen vaak niet in ontwikkeling genomen, terwijl de ontwikkeling van nieuwe plannen wordt belemmerd door de provincie die stuurt op aanwezig bestemmingsplancapaciteit.
- De ladder voor duurzame verstedelijking dwingt gemeenten om hun plannen beter te onderbouwen wat betreft regionale behoefte en benutten van beschikbare binnenstedelijke (transformatie)locaties

Gemeenten hebben hierdoor te weinig sturing op de woonopgave. Ze hebben juridisch harde plannen die niet aansluiten op de behoefte en zachte plannen met harde afspraken. De financiële invalshoek bij volkshuisvestelijke en ruimtelijke afwegingen telt zwaar. Ook hebben gemeente het soms moeilijk met de dubbelrol van grondeigenaar en beleidsmaker.

Het is daarom tijd voor een nieuwe vorm van programmeren. Minder gericht op groei, flexibeler, meer gericht op kwaliteit en op realisatiekansen. Gemeenten staan voortdurend voor de opgave of ze een woningbouwplan gaan doorzetten, uitstellen, herprogrammering of stoppen. Het stoplichtmodel biedt daarvoor een solide basis. Gemeenten krijgen weer ruimte om in te spelen op nieuwe kansen die zich voordoen: locaties die vrijkomen, initiatiefnemen voor projecten die wel aansluiten op de huidige behoefte.

2. Beschrijving van het stoplichtmodel

Stappenplan

Het stoplichtmodel bestaat uit 6 stappen:

1. Het door de gemeenten in de regio gezamenlijk in beeld brengen van de regionale woningbehoefte, zowel in aantallen woningen als de kwaliteit daarvan.
2. Elke gemeente prioriteert in een aantal stappen haar eigen woningbouwplannen. De gemeente zet plannen op groen, oranje of rood op basis van de uitkomsten van de gezamenlijke analyse van de woningbehoefte.
3. De gemeentelijke programma's worden samen vergeleken met de regionale behoefte. Overschotten en tekorten in aantallen, woningbouwsegmenten of woonmilieus worden in kaart gebracht.
4. Gemeenten bepalen samen een strategie hoe om te gaan met deze overschotten en/of tekorten.
5. Elke gemeente past, indien nodig, haar eigen prioritering aan op basis van de gezamenlijke strategie.
6. Gemeenten leggen de programma's vast en maken afspraken over de uitvoering en actualisatie van het regionale programma.

Stap 1: Gezamenlijke analyse

Woningmarkten trekken zich niets aan van gemeentegrenzen. Het is daarom van belang dat gemeenten bij het sturen op het woningbouwprogramma rekening houden met de situatie in omliggende gemeenten. Met de ladder voor duurzame verstedelijking is de noodzaak tot regionaal denken ook in de regelgeving vastgelegd: gemeenten moeten onderbouwen dat een plan voldoet aan de regionale behoefte.

Voor het onderbouwen van de regionale behoefte en het afstemmen tussen gemeenten over woningbouwplannen is het noodzakelijk dat gemeenten over dezelfde data en een gedeelde analyse daarvan beschikken. Als elke gemeente haar eigen wijze van onderbouwen hanteert is vergelijken onmogelijk. Er is gezamenlijk inzicht in de regionale behoefte noodzakelijk om afspraken te maken over de gemeentelijke woningbouwprogramma's die daar in moeten voorzien. Gemeenten spreken samen af voor welke periode ze de woningbehoefte in beeld brengen.

Stap 2: Gemeenten prioriteren plannen.

Dit is de kern van het model. In deze stap prioriteren gemeenten hun plannen op basis van de drie kleuren:

Groene plannen:

Plannen die het beste voorzien in de woningbehoefte en passen binnen de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

Oranje plannen:

Plannen die in de toekomst mogelijk kunnen voorzien in de woningbehoefte maar waarover (nog) geen overeenstemming is met gemeenten en provincie.

Rode plannen:

Plannen die een gemeente wil schrappen, mogelijk zijn daarvoor nog stappen noodzakelijk om dat te regelen.

Prioriteren vindt plaats in twee rondes. Daarmee ontstaat inzicht in wat de beweegredenen zijn voor een gemeente om een plan in ontwikkeling te (laten) nemen. In de eerste ronde worden plannen getoetst aan de woningbehoefte zoals die bepaald is in stap in 1 en aan de principes van de ladder voor duurzame verstedelijking. Als een project op deze criteria goed scoort wordt een plan in deze ronde op groen gezet, plannen die gedeeltelijk voldoen op oranje. Plannen die slecht scoren gaan op rood.

	C	D	E		I	J	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	AC	Eerste codering			
	GENEENTE	KERN	LOCATE_NAAM																			
				HARDE_TOEVOEGINGEN	ZACHTE_TOEVOEGINGEN	AANTAL_INBREIDING	AANTAL_LUITBREIDING	AANTAL_EENGESZINS	AANTAL_MEERGESZINS	HUUR_GOEDKOOP	HUUR_BETAALBAAR	HUUR_DUUR	KOOP_GOEDKOOP	KOOP_MIDDELDUUR_LAAG	KOOP_MIDDELDUUR_HOOG	KOOP_DUUR						
A	A	W		51	0	51	0	51	0	0	0	0	0	3	9	39		neutraal	plus	plus	oranje	
A	B	X		38	0	38	0	0	38	0	0	0	0	0	0	38		neutraal	plus	plus	oranje	
A	C	Y		10	0	10	0	4	6	0	0	0	0	0	4	6		neutraal	plus	plus	oranje	
A	D	Z		9	0	9	0	0	9	0	0	0	0	4	1	4		plus	plus	plus	groen	

Afbeelding 1: voorbeeld van het resultaat van het prioriteren van plannen na de eerste ronde

In de tweede ronde wordt gekeken of er andere argumenten zijn om een plan te realiseren. Deze argumenten kunnen een reden zijn voor gemeenten, om een project dat in de eerste codering niet op groen is gezet, toch te willen realiseren omdat er bijvoorbeeld grote financiële of ruimtelijke belangen zijn. Andersom kan ook: een project dat volledig voorziet in de behoefte en daarom op groen is gezet, kan vanwege financiële of juridische redenen op oranje gezet worden omdat realisatie (voorlopig) niet realistisch is. Argumenten die van toepassing zijn worden aangekruist, bij financiële of juridische risico's scoort een project hoog, gemiddeld of laag.

Een totaalscore is hier niet van belang: één specifiek argument kan al voldoende zijn om een project een andere kleurcode te geven.

Een gemeente kan dus in de tweede codering een plan “promoveren” naar groen, of andersom. Door het verzamelen van argumenten ontstaat inzicht in het waarom. Dat is van belang in het vervolg: welke strategie is nodig als de regio als totaal nog te veel of te weinig plannen op groen heeft staan in een bepaald segment of woonmilieu.

AK	AI	AM	A	AO	AP	AQ	AR	A	AT	AU	AV	A	AX	AY	AZ	BA	E	BE	
				Behoeft				Risiko's				Overig							
Eerste codering	Tweede codering			Behoeft huur (corporatie)	Behoeft geïntegreerde huur vs goedkope koop	In herstelscenario wel behoefte	Slechte score woonmilieu, maar goede aantrekkingskracht	Juridisch/financieel (aanpak zelf)				Juridisch financiële gevolgen	Haalbaarheid in tijd (periode tot 2020)	Laatste deel groter project	Gemengd project	Oplossing van ruimtelijk probleem	Locatie past wel/niet in strategie gemeente	Toelichting/opmerking	
oranje	groen		x		x			x	x									al sociale huur gerealiseerd in plan, marktgedeelte resteert	
oranje	groen		x															Differentiatie plan gewijzigd ten opzichte van eerste codering	
oranje	groen				x			x	x									Harde capaciteit, bijsturen niet meer mogelijk	
groen	groen																	in aanbouw	

Abeelding 2: voorbeeld van de tweede ronde waarbij plannen van oranje naar groen gaan

Of een plan juridisch hard of zacht is doet niet ter zake voor de indeling in het stoplichtmodel. Harde of zachte plannen worden wel verschillend behandeld omdat het een essentieel verschil uitmaakt of er wel of geen planologische mogelijkheid is een plan te realiseren. Als een gemeente een juridisch hard plan op rood of oranje zet is de consequentie dat de gemeente in de uiteindelijke afspraken moet aangeven hoe ze realisatie voorkomt of zich maximaal zal inspannen om dat te bewerkstelligen.

Het aantal woningen dat mogelijk wordt gemaakt met de groene plannen in de regio mag niet meer zijn dan de regionale behoefte in de afgesproken termijn. Voor de flexibiliteit van het model is het beter om minder groene plannen op te nemen zodat er ruimte blijft om plannen naar voren te halen in de planning, of in te spelen op nieuwe ontwikkelingen, zonder dat er “groene” plannen ingeleverd moeten worden.

Stap 3: Gemeentelijke programma's toetsen aan de regionale behoefte

Hoe verhouden alle plannen in de gehele regio zich ten opzichte van de geprognosticeerde behoefte? Alle groene plannen worden opgeteld en vergeleken met de regionale behoefte. Waar is er mogelijk sprake is van een overschot of tekort aan groene plannen in een bepaald segment, woonmilieus en in totaal. Gemeenten in de regio kiezen zelf wat ze, met de regionale behoefte als maximum, een goede bovengrens vinden voor de groene plannen. Minder plannen op groen biedt meer flexibiliteit. Uit de bovenstaande stappen kan volgen dat er teveel groene plannen zijn op gemeente en regioniveau ten opzichte van de behoefte in een bepaald segment.

Het kan zijn dat een gemeente goede argumenten heeft voor deze afwijking, bijvoorbeeld dat de behoefte aan huur minder verondersteld wordt omdat corporaties minder verkoopplannen hebben. Hier is maatwerk mogelijk en noodzakelijk.

Is er echt sprake van een overschot aan groene plannen in een segment of in totaal ten opzichte van de prognose dan moet er verder geprioriteerd worden. Hoe dat moet hangt af van de omvang en aard van het overschot en moeten we in het vervolg samen verder uitwerken.

De aard en omvang van de oranje plannen biedt inzicht in de planvoorraad waarmee gemeenten kunnen inspelen op de woningmarkt. Sluit deze aan op de behoefte en is het een kwestie van goed faseren, of moeten plannen aangepast worden (herprogrammering).

De plannen die op rood zijn gezet vormen een toets of gemeenten inderdaad plannen uit de markt (willen) halen die niet meer aansluiten op de actuele inzichten in de woningbehoefte.

Stap 4: Gezamenlijke strategie

De confrontatie tussen gemeentelijke programma's en regionale behoefte laat zien aan welke soort plannen een overschot en een tekort is en welke knelpunten gemeenten ervaren bij het op oranje of rood zetten van plannen. De vervolgstategie is daarom maatwerk. Belangrijk is dat de gezamenlijke analyse uit stap 1 de basis blijft. De strategie kan bestaan uit stappen die de individuele gemeenten moeten nemen, maar ook uit een gezamenlijke aanpak van knelpunten die zich voordoen.

Stap 5: Aanpassing van de gemeentelijke programma's

Indien nodig zullen gemeenten hun programma aan moeten passen, om uiteindelijk te zorgen voor een regionaal programma dat aansluit op de regionale behoefte. Dit is een noodzakelijk basis voor onderbouwing van woningbouwplannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Stap 6: Afspraken maken

Het proces wordt afgerond met het bestuurlijk vastleggen van de woningbouwprogramma's. Daarbij is elke gemeente uiteindelijk verantwoordelijk voor het vastleggen van haar eigen programma. De gemeenten hebben gezamenlijk de verantwoordelijkheid, met de provincie om te zorgen dat de programma's voldoen aan de regionale behoefte. Gemeenten spreken af alleen groene plannen in ontwikkeling te nemen. Wanneer gemeenten juridisch harde plannen op oranje of rood hebben gezet, spreken ze af ontwikkeling daarvan (voorlopig) te voorkomen of zich maximaal in te zullen zetten om realisatie te voorkomen als het plannen van derden zijn.

De flexibiliteit van het model wordt in eerste instantie bepaald door de actualisatie. Afhankelijk van de onzekerheden op de woningmarkt spreken gemeenten een termijn af waarbinnen ze hun programma bijstellen aan de hand van nieuwe prognoses. Aanvullend kunnen gemeenten regels afspreken over tussentijds aanvullen, wijzigen of omruilen van plannen in het programma. Het stoplichtmodel vormt zo de basis voor een voortdurend proces van anticiperen op ontwikkelingen op de woningmarkt.

3. De rol van de provincie

De provincie Gelderland hanteert (vastgelegd in het Kwalitatief Woningbouw Programma, KWP) een kader voor de gemeentelijke woningbouwprogramma's. De provincie wil onder meer voorkomen dat er een overcapaciteit aan plannen ontstaat en dat gemeentelijke begrotingen realistisch zijn ten aanzien van mogelijke opbrengsten uit woningbouwplannen. De provincie heeft juridische instrumenten om te voorkomen dat gemeenten te veel bestemmingsplannen voor woningbouw vaststellen. De sturing op woningbouwprogramma's vond daarom plaats op basis van harde (waarvoor de planologische procedures zijn doorlopen) en zachte plannen (waarvoor de procedures nog niet zijn afgerond). De sturing van de provincie was er op gericht om te voorkomen dat er te veel harde plannen komen. In de inleiding is al toegelicht dat dit systeem te weinig flexibiliteit biedt om goed in te kunnen spelen op de ontwikkelingen in de woningmarkt: als een gemeente veel harde plannen heeft die niet tot ontwikkeling komen, belemmert dat de ruimte voor de ontwikkeling van plannen die wel goed aansluiten op de woningbehoefte of misschien beter voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is behoefte aan een sturingssysteem waarin hard of zacht minder belangrijk wordt en de aansluiting op de woningbehoefte belangrijker wordt.

In het stoplichtmodel kunnen gemeenten juridisch harde plannen op rood of oranje zetten. Hiervoor is instemming van de provincie noodzakelijk. Het systeem werkt alleen als de provincie deze harde plannen niet meer meetelt in de toetsing van de programma's aan de regionale behoefte omdat gemeenten afspreken zich maximaal in te spannen om realisatie van de plannen te voorkomen. Door in te stemmen met het "groene" woningbouwprogramma hebben de gemeenten een stevig fundament voor de onderbouwing van de plannen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De provincie kan dit verder uitbreiden door alle groene plannen die nog niet juridisch hard zijn te toetsen aan haar ruimtelijk beleid. Bij de onderbouwing van de plannen kunnen gemeenten dan voor een belangrijk deel van de onderbouwing verwijzen naar de gemaakte afspraken.

4. Toepassing van het stoplichtmodel in de stadsregio

In de tweede helft van 2014 en begin 2015 hebben de gemeenten in de stadsregio het stoplichtmodel ingevoerd. In deze periode is het model uitgewerkt en heeft het door afspraken die gemeenten gemaakt hebben haar uiteindelijke vorm gekregen. Hieronder wordt volgt per stap een toelichting op hoe het stoplichtmodel in de stadsregio tot stand is gekomen.

Stadsregio stap 1: Gezamenlijke analyse

Voor het afstemmen tussen gemeenten over wonen moet er wel sprake zijn van voldoende samenhang op de woningmarkt. De stadsregio heeft een analyse gemaakt van de verhuisbewegingen van verschillende typen huishoudens. Daarbij is bijvoorbeeld gekeken naar verhuisgedrag van verschillende leeftijdsgroepen en tussen welke woonsegmenten mensen verhuizen. Op basis van de verhuisbewegingen zijn drie gebieden te onderscheiden met een samenhangende woningmarkt: De Liemers, Arnhem en omgeving en Nijmegen en omgeving. Voor het onderbouwen van de behoefte en het maken van afspraken heeft de stadsregio gekozen die op het niveau van deze drie gebieden te doen.

In de stadsregio is gekozen om met het prognosemodel Primos, dat ook wordt gebruikt door de provincie Gelderland, de kwantitatieve behoefte aan woningen in beeld te brengen. Deze gegevens zijn gebruikt om met het model Socrates ook zicht te krijgen op de kwalitatieve behoefte (segmenten en woonmilieus). De tussenstappen in de analyse zijn steeds gedeeld met alle 20 gemeenten waardoor breed draagvlak is ontstaan voor de uitkomsten. De resultaten zijn gepresenteerd op drie niveaus: voor de hele stadsregio, voor de drie subregio's en per gemeente. Op deze wijze hebben gemeenten een basis voor het toetsen van hun eigen woningbouwprogramma, en is er op subregionaal en regionaal niveau een kader voor de regionale woningbehoefte beschikbaar.

Stadsregio stap 2: Gemeenten prioriteren plannen.

De planningslijsten die gemeenten jaarlijks moeten indienen bij de provincie Gelderland zijn gekozen als basis voor de prioritering. Vervolgens hebben gemeenten in twee rondes hun eigen plannen geprioriteerd op basis van de volgende criteria. Deze criteria zijn mede gebaseerd op de in de stadsregio beschikbare data.

Eerste codering

- Behoefte segment
- Woonmilieu
- Indicatie ladder

Tweede codering:

- Behoefte huur: beleid van corporaties kan leiden tot een andere behoefte aan extra sociale huurwoningen.
- Behoefte geliberaliseerde huur versus (goedkope) koop: als een toename van dure huur wel in de prognose zit, maar niet wordt gerealiseerd zal dit leiden tot een groter behoefte aan koopwoningen.
- In herstelscenario wel behoefte: verschillende scenario's bieden een bandbreedte, waardoor de behoefte aan bepaalde segmenten kan toenemen.

- Slechte score woonmilieu, maar goede/aantrekkelijke locatie: de woonmilieus zijn modelmatig bepaald. In de werkelijkheid kunnen in woonmilieus waar minder behoefte aan is wel aantrekkelijke locaties liggen.
- Juridisch/financieel (aankoop zelf): hoeveel moeite kost het om een plan procedureel en financieel rond te krijgen?
- Juridisch financiële (gevolgen): wat zijn de consequenties van het aanpassen of ontbinden van overeenkomsten en afspraken?
- Haalbaarheid in tijd: Is het realistisch dat een plan binnen de afgesproken tijdsperiode gerealiseerd kan worden?
- Laatste deel groter project: ondanks dat er weinig behoefte is aan een bepaald segment of woonmilieu kan het wenselijk zijn dit toch te realiseren omdat het past bij een project dat al grotendeels is gerealiseerd.
- Gemengd project: Sommige locaties vragen om een gemengd programma. Dat kan een reden zijn om een segment te willen realiseren waarvoor de behoefte laag is.
- Oplossing van ruimtelijk probleem: Sommige locaties vragen om een specifieke ruimtelijke invulling dat alleen met een bepaald woningsegment te realiseren is.
- Locatie past wel/niet in strategie gemeente: vanuit andere beleidsvelden dan wonen kan een gemeente een visie hebben op locaties of kernen.

Verder is gemeenten gevraagd welke knelpunten ze ondervinden bij het op oranje of rood zetten van plannen. Op basis hiervan is bijvoorbeeld de afspraak gemaakt om een werkgroep in te stellen voor de ondersteuning van gemeenten bij het uit de markt halen van plannen.

Stadsregio stap 3: Gemeentelijke programma's toetsen aan de regionale behoefte

De toetsing van plannen aan de behoefte is gedaan op niveau van de drie subregio's. In deze stap zijn de realisatie en de groene plannen per woningsegment bekeken ten opzichte van wat Socrates voorziet aan behoefte. Hierbij is gekeken naar bruto woningbouwaantallen aangezien de planningslijsten van de provincie op dat niveau inzicht geven in de segmentering van de plannen. Deze cijfers zijn dus niet één op één te gebruiken om naar de totale netto aantallen voor woningbouwprogrammering te kijken, maar geeft wel een goed beeld van de segmentering en in hoeverre dat nog bijstelling vraagt. In tabelvorm ziet de vergelijking er als volgt uit voor de drie subregio's en de regio als totaal:

Subregio ARNHEM eo						
	Aantal huur sociaal	Aantal huur duur	Aantal koop goedkoop	Aantal koop middelduur laag	Aantal koop middelduur hoog	Aantal koop duur
Realisatie 2011-13	1236	374	184	282	618	338
Groene plannen	1147	473	319	507	845	1150
"totaal"	2383	847	503	789	1463	1488
Socrates 2011-2020	4614	1333	753	365	952	1789

Subregio LIEMERS						
	Aantal huur sociaal	Aantal huur duur	Aantal koop goedkoop	Aantal koop middelduur laag	Aantal koop middelduur hoog	Aantal koop duur
Realisatie 2011-13	554	85	122	93	74	130
Groene plannen	575	95	533	170	408	536
"totaal"	1129	180	655	263	482	666
Socrates 2011-2020	1550	540	60	65	135	625

Subregio NIJMEGEN eo						
	Aantal huur sociaal	Aantal huur duur	Aantal koop goedkoop	Aantal koop middelduur laag	Aantal koop middelduur hoog	Aantal koop duur
Realisatie 2011-13	2032	857	159	503	421	502
Groene plannen	3021	584	412	636	1225	1538
"totaal"	5053	1441	571	1139	1646	2040
Socrates 2011-2020	6197	2527	347	868	286	1034

Stadsregio totaal						
	Aantal huur sociaal	Aantal huur duur	Aantal koop goedkoop	Aantal koop middelduur laag	Aantal koop middelduur hoog	Aantal koop duur
Realisatie 2011-13	3822	1316	465	878	1113	970
Groene plannen	4743	1152	1264	1313	2478	3224
"totaal"	8565	2468	1729	2191	3591	4194
Socrates 2011-2020	12361	4400	1160	1298	1373	3448

In hoofdlijn zijn de volgende conclusies uit deze tussenstap te trekken:

- Subregio Nijmegen en Liemers zitten in ieder geval in de totale programmering nog te hoog, Arnhem heeft nog ruimte voor nieuwe plannen.
- Grote aantallen huurwoningen vanuit Socrates worden door realisatie en plannen toch redelijk benaderd. Maar totaal nog wel wat te weinig huur. In Socrates zitten verschillende aannames waaronder verkoop door corporaties, bij ander beleid van lokale corporaties kan de vraag naar huur dus ook iets anders liggen.
- In verhouding nog te weinig dure huur, daartegenover juist wat veel goedkope koop (zeker in de Liemers). Maar deze zijn op hoofdlijnen wel uitwisselbaar. Zeker in meer landelijk gebied is het voorstelbaar dat de trend naar minder eigenbezit nog minder groot is dan in stedelijk gebied.
- De plannen in de koop zitten wat meer in de hogere prijssegmenten dan Socrates voorziet in het trendskenario. Echter in het herstelskenario is de wat duurdere koop wel weer meer gevraagd.
- In het herstelskenario van Socrates groeit vraag naar middeldure koop iets, maar vooral de dure huur en dure koop. Het is goed voorstelbaar dat goedkope en middeldure koop een substituuat is voor de duurdere huur. Plannen kunnen omgezet worden van koop naar huur, of woningzoekenden gaan kopen in plaats van huren als de financiering dat toelaat.

Stadsregio stap 4: Gezamenlijke strategie

In de stadsregio is per subregio een aparte aanpak gevolgd:

- In de subregio Arnhem en omstreken is de conclusie dat het programma past binnen de behoefte en zijn de projecten ter toetsing voorgelegd aan de provincie.
- In de subregio Liemers was het kwantitatieve overschot dermate groot dat een apart proces is gestart met een externe procesregisseur om partijen dichter bij elkaar te brengen en een basis te vinden voor het terugbrengen van het aantal "groene" plannen. In dit proces zijn regels ontwikkeld die het stoplichtmodel zo flexibel mogelijk maken.
- In de subregio Nijmegen en omstreken was het kwantitatieve overschot van de gemeenten rond Nijmegen (het ommeland) het grootste knelpunt. Met ook hier een externe procesregisseur is gewerkt aan het terugbrengen van de programma's van deze gemeenten.

Stadsregio stap 5: Aanpassing van de gemeentelijke programma's

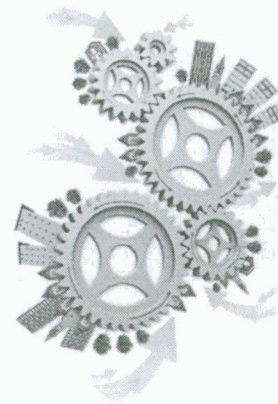
De gemeenten in de subregio's Liemers en Nijmegen en omstreken hebben uiteindelijk hun groene programma in lijn gebracht met de behoefte volgens Primos. Het strikt vasthouden van deze cijfers als kader door de provincie Gelderland heeft uiteindelijk gezorgd voor de druk die nodig was om tot een gezamenlijk subregionaal programma te komen.

Stadsregio stap 6: Afspraken maken

Uiteindelijk zijn in alle drie subregio's afspraken gemaakt. Daarbij is het kwantitatieve aspect in de Liemers en Nijmegen en omstreken het belangrijkste discussiepunt geworden en is de kwalitatieve regionale toets uit stap 3 uit zicht geraakt. Elke gemeente heeft haar eigen prioritering gemaakt, die er in ieder geval toe heeft geleid dat de programma's wat betreft aantallen passen binnen de regionale behoefte. In alle drie de subregio's zijn goede afspraken gemaakt over het vervolg: wanneer vindt een actualisatie plaats en welke gemeente is trekker van het afstemmingsproces.

STOPLICHTMODEL VOOR WONINGBOUWPROGRAMMERING
STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN

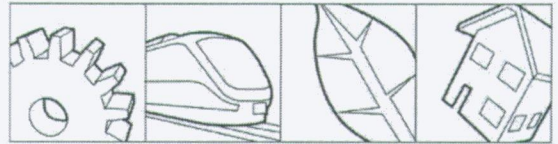
Deel 2: afspraken



**Overeenkomst over het woningbouwprogramma in
ARNHEM EN OMGEVING
voor de periode tot 1.1.2020 op basis van het stoplichtmodel.**

Arnhem Lingewaard Overbetuwe Renkum Rheden Rozendaal

Oktober 2014



STADSREGIO ARNHEM NIJMEGEN

aan	Portefeuillehouders en beleidsmedewerkers w/ e.o.
van	Jan Provoost, mede namens Marianne Schuurmans
cc	Provincie Gelderland
datum	10 oktober
aantal pagina's	
betreft	Subregionaal Overleg Stoplichtmodel Arnhem en omstreken
projectnummer	n.v.t.
kenmerk	n.v.t.

Inleiding

In de woonagenda hebben de gemeenten van de stadsregio afgesproken dat ze hun woningbouwprogrammering afstemmen op subregio-niveau met behulp van het stoplichtmodel. Doel is om tot een meer flexibele vorm van planning te komen die ruimte biedt om in te spelen op bijvoorbeeld veranderingen in de markt, bijstellingen van prognoses en vrijkomen van potentiële woningbouwlocaties (transformatie).

Doel van het overleg

Sinds het vaststellen van de Woonagenda in het voorjaar is ambtelijk gewerkt om de gemeentelijke woningbouwprogramma's in de subregio Arnhem op elkaar af te stemmen. De prognoses voor deze subregio voor de periode tot 2020 en daarna laten nog groei zien. Er is voldoende ruimte om de voorgestelde woningbouwprogramma's te realiseren

Het doel van dit overleg is:

1. Een principeakkoord sluiten over het woningbouwprogramma tot 1.1.2020 op basis van het stoplichtmodel
2. Het proces van samenwerking borgen voor de periode na 1.1. 2015 met het oog op de nieuwe regionale samenwerking

Principeakkoord over het woningbouwprogramma

In tabel 1 staat de samenvatting van het woningbouwprogramma van de subregio in vergelijking met de behoefte op basis van Socrates. (de volledige lijst met plannen is als bijlage toegevoegd aan deze memo) Uit het overzicht blijkt dat er voldoende ruimte is voor het realiseren van de voorgenomen plannen in alle gemeenten van de subregio. Het ommeland zit ten opzichte van Socrates iets aan de hoge kant maar de omvang aan oranje plannen is voor het ommeland beperkt. Het totale programma voor de subregio zit nog aanzienlijk onder de behoefte voor Socrates. Er is dus voldoende ruimte, met name in Arnhem om nieuwe plannen te ontwikkelen. Bovendien bieden de prognoses op langere termijn voldoende ruimte (tabel 2). In het segment middeldure koop voorziet Socrates in een mogelijk overschot. Bij toevoegingen in segment moet de nodige voorzichtigheid betracht worden

Tabel 1.

Gegevens op basis van Socrates en meest actuele ambtelijke planningslijst proces stoplichtmodel								
Tot 2020								
	Opgave Socrates	Realisatie 2011-12-13	Groene plannen	Totaal planning		Groene plannen hard	Groene plannen zacht	Oranje plannen totaal
Arnhem(stad)	5147	869	1909	2778		1623	286	2048
Ommeland	3339	1120	2505	3625		1417	1088	730
Subregio Arnhem	8486	1989	4414	6403		3040	1374	2778

Een deel van dit programma bestaat uit zachte plannen. De provincie toetst deze plannen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Tabel 2.

Huishoudensgroei	2020-2025	2025-2030
Arnhem	3654	2969
Ommeland	1501	822

Plannen na 2020	Hard	Zacht	Totaal
Arnhem	2099	2786	4885
Ommeland	0	1467	1467
Subregio Arnhem	2099	4253	6352

Afspraak 1: Gemeenten stemmen in met het subregionale woningbouwprogramma (zie bijlage). Instemming van gemeenten is onder voorbehoud van vaststelling van elke gemeentelijk deel van de lijst in het eigen college van B en W en toetsing van de provincie aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Borging van de afspraken na 1.1. 2015.

Het stoplichtmodel is geen statisch model maar vraagt jaarlijkse actualisatie. Een natuurlijk moment daarvoor is in het eerste kwartaal van het jaar. Dat is de periode dat de gemeenten hun actuele woningbouwplanning doorgeven aan de provincie. Bij deze jaarlijkse actualisatie kunnen gemeenten gebruik maken van actuele prognoses, analyses en ontwikkelingen op de woningmarkt.

De prognoses bieden voor deze subregio nog ruimte om plannen toe te voegen. Om enige flexibiliteit te bieden is hieronder een afspraak opgenomen die gemeenten tussentijds de ruimte biedt om extra plannen in procedure te brengen.

Afspraak 2: Gemeenten actualiseren jaarlijks hun woningbouwprogrammering in subregionaal verband op basis van het stoplichtmodel, gekoppeld aan het proces van de provinciale planningslijst. Basis voor de afstemming is de meest actuele PRIMOS prognose. Daarnaast kunnen gemeenten in onderling overleg andere

analyses benutten. De gemeente Arnhem roept gemeenten in het eerste kwartaal van het jaar bijeen om elkaar te informeren over aanpassing van de woningbouwplannen en de afstemming daarover.

Afspraak 3:

Gemeenten kunnen tussentijds plannen in procedure brengen die nog niet in de bijgevoegd woningbouwprogramma op groen staan. Indien het totaal van deze plannen de omvang van de groene plannen voor de betreffende gemeente (zoals in de bijlage) met meer dan 10% overschrijdt stelt de gemeente de andere subregiogemeenten daarvan op de hoogte. Deze plannen worden separaat voorgelegd aan de provincie in het kader van de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Noodzaak voor regionale programmering

De stadsregio heeft de subregio's ingedeeld op basis van de feitelijke werking van de woningmarkt. Op basis van de verhuisbewegingen zijn de gemeenten met de grootste samenhang bijeengebracht in een subregio. Voor deze subregio is dat Arnhem als centrale stad met de omliggende gemeenten.

Alle gemeenten hebben een sterke verhuisrelatie met Arnhem en hebben daarom ook indirect een verhuisrelatie met elkaar, al zijn de directe verhuisbewegingen tussen bijvoorbeeld Rheden en Lingewaard gering. Dit is de inhoudelijke motivatie om subregionale afspraken te maken over de woningbouwprogrammering.

De noodzaak voor regionaal programmering zit in de ladder voor duurzame verstedelijking. Stap één van deze ladder geeft aan dat een nieuw (woningbouw)plan alleen bestaansrecht heeft als het voorziet in een regionale behoefte. De provincie beoordeelt nieuwe bestemmingsplannen als eerste op dit criterium. Daarom is de insteek van het stoplichtmodel dat de plannen die op "groen" worden gezet ook getoetst zijn door de provincie en daarmee automatisch aantonen dat ze voorzien in de regionale behoefte. Als er geen subregionale afspraak is zal elke gemeente individueel bij elk nieuw plan moeten beargumenteren waarom het past binnen de (sub)regionale behoefte.

Toelichting op het stoplichtmodel

Status van het stoplichtmodel

Doel van het stoplichtmodel is dat de lijst van groene projecten de basis is voor toetsing van plannen door de provincie. De door gemeenten gezamenlijk voorgestelde lijst wordt door de provincie in één samenhangend proces getoetst aan de provinciale kwantitatieve en kwalitatieve richtlijnen en aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De onderliggende eigen gemeentelijke lijsten worden vervolgens bestuurlijk vastgesteld door elke gemeente.

Basis voor het stoplichtmodel zijn de planningslijsten die jaarlijks bij de provincie worden ingediend. Deze lijsten worden nu ook al door elke gemeente bestuurlijk geaccordeerd. Het stoplichtmodel wordt gekoppeld aan deze lijst. Door jaarlijks subregionaal af te stemmen over de planningslijsten met behulp van het stoplichtmodel wordt de lijst jaarlijks geactualiseerd op basis van actuele analyses of prognoses. Het ligt voor de hand om af te spreken welke prognoses gezamenlijk gebruikt worden om discussie over de uitgangspunten te voorkomen.

De kleuren van het stoplichtmodel

Groene projecten

Een groen project is een project dat een gemeente op korte termijn wil realiseren en dat draagvlak heeft bij de gemeenten in de subregio en de provincie. Dat kan gaan om een (planologisch) harde en zachte plannen. Het project moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Een project dat een programma heeft dat de gemeente graag wil realiseren, of waarvoor de gemeente de ruimte wil geven (zonder dat ze er grip op hebben).
- Het programma is besproken met de gemeenten in de subregio en sluit aan op de subregionale behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief (segment en woonmilieu)
- De locatie past binnen de ladder voor duurzame verstedelijking:
 - omdat het bestemmingsplan is vastgesteld
 - of omdat de locatie besproken is met de provincie (en akkoord bevonden is)
- Start bouw binnen een termijn van 5 jaar (op dit moment voor 1.1.2020) is realistisch

Daar waar de gemeente invloed heeft op de fasering van plannen tellen voor de subregionale afstemming tot 1.1.2020 alleen die woningen mee die naar verwachting gerealiseerd worden voor 1.1. 2020. Bij de fasering wel rekening houden met het totale programma voor de lange termijn.

Oranje projecten

Oranje projecten zijn projecten op locaties die gemeenten niet direct in ontwikkeling willen of kunnen nemen, maar waar wel de wens is op daar op korte of langere termijn woningbouw te realiseren. Deze projecten zijn onder te verdelen in drie groepen:

- Een project dat de gemeenten nog niet wil realiseren omdat het programma niet aansluit op de behoefte en de gemeente wil herprogrammeren. Dat kunnen projecten zijn op gemeentelijke gronden, maar ook particuliere ontwikkelingen waarbij onderhandelingen plaats (moet) vinden met de ontwikkelende partij
- Projecten waarbij het programma niet aansluit op de huidige vraag, maar wel passen binnen de langer termijn behoefte. De gemeente wil uitstellen of faseren.
- Of start bouw is over minimaal 5 jaar (op dit moment na 1.1.2020) omdat de gemeente prioriteit geeft aan andere projecten

Oranje plannen kunnen zowel hard als zacht zijn. De omvang van de oranje plannen moet in verhouding zijn met de huishoudensprognose voor de langere termijn.

Rode projecten

Dit zijn projecten die op de planningslijst van 1.1.2013 staan, maar die een gemeente niet meer wil realiseren:

- Projecten die van de gemeentelijke planning zijn gehaald en waarvoor ook geen planologische basis meer is om tot realisatie over te gaan
- Of het is een project dat de gemeente wil stopzetten, maar waarvoor nog juridische of planologische stappen gezet moeten worden om het plan daadwerkelijk uit de markt te kunnen nemen. Voor deze categorie plannen spreken gemeenten, provincie en stadsregio een inspanningsverplichting af voor de te nemen maatregelen.

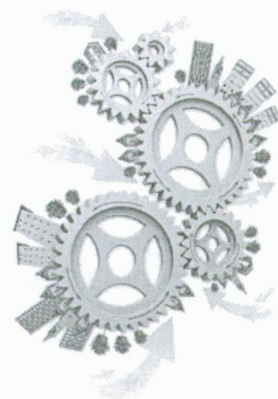
Flexibiliteit van het stoplichtmodel en overprogrammering voor planuitval (30%)

Het was gebruikelijk bij veel gemeenten en ook in de afspraken tussen gemeenten en de provincie om een overprogrammering te accepteren voor planuitval. Een dergelijke overprogrammering past steeds minder bij de demografische ontwikkeling en het denken conform de ladder voor duurzame verstedelijking: planuitval betekent in veel geval uitstel. De lange termijn groeiperspectieven bieden daarvoor maar beperkt ruimte en het kan ruimte geven om minder goede plannen "in de lucht te houden". Daarnaast is deze wijze van plannen gebaseerd op één prognose. Als de prognose bijgesteld wordt, klopt naast het programma ook de 30% extra niet. De risico's zijn niet goed in beeld te brengen. Welke plannen van de 130% gaan niet door en waar liggen dan de grootste risico's?

Het stoplichtmodel voorziet in flexibiliteit in de vorm van de *oranje* plannen. Daar is een plek voor plannen die ingezet kunnen worden als de behoefte groter blijkt dan gedacht of als er een plan uitvalt. In de categorie oranje kunnen plannen ook planologisch hard zijn, mits de gemeente grip heeft op de planning. Dit biedt ruimte om plannen voor te breiden, of plannen tijdelijk “on hold” te zetten zonder dat ze van de planningslijst verdwijnen. Het maakt duidelijk dat het risico van niet doorgaan van deze plannen groter is dan de groene plannen.

BIJLAGE

Woningbouwlijsten



PLANNINGSLIJST ARNHEM

groene plannen Versie 16-10-2014

Locatie	Wijk	Fase	Startjaar	Oplevering reeel	BEHOEFTE	WOONMILIEU	LADDER	1E BEOORDELING	2E BEOORDELING	OPMERKINGEN	NIEUWBOUW TOTAAL	EG HUUR < HTG	EG HUUR > HTG	MG HUUR < HTG	MG HUUR > HTG	EG KOOP < 172.000	EG KOOP < 200.000	EG KOOP < 250.000	EG KOOP > 250.000	MG KOOP < 172.000	MG KOOP < 200.000	MG KOOP < 250.000	MG KOOP > 250.000	
					+/-	+/-	+/-	G/O/R	G/O/R		1909	380	85	254	148	13	197	254	457	17	20	25	59	
Centrum stedelijk												461	21	20	54	124	0	0	110	91	12	0	25	4
v.Hasselt-v.Spaenstraat	6	5	2012	2018							10			5						5				
Spijkerbroek	2	3	2014	2015	-	+	+	O	G		27								23				4	
Bartok	1	4	2017	2018	+	+	+	G	G	Bestemmingsplan	52			52										
Paradijs	1	3	2015	2016	o	+	+	G	G	Nog 1 onteigening	55			24				31						
Singelstraat 7	2	1	2014	2015							7									7				
Singelstraat-Parkstraat	2	1	2014	2015							4								4					
Fluvium Noord fase 1	3	3	2014	2015	o --> +	+	+	G	G	Naar woonmilieu CS; koop naar huur	98	7	7	11	11			37	12				13	
Fluvium Noord fase 2	3	3	2015	2016	o --> +	+	+	G	G	Naar woonmilieu CS; koop naar huur	98	7	7	12	11			37	12				12	
Fluvium Noord fase 3	3	3	2017	2018	o --> +	+	+	G	G	Naar woonmilieu CS; koop naar huur	39			9	8			18	4					
Fluvium Noord fase 4	3	3	2018	2019	o --> +	+	+	G	G	Naar woonmilieu CS; koop naar huur	71	7	6	17	18			18	5					
Stedelijk vooroorlogs												36	16	16	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0
AKZO/Velperparc 2e fase Vlinders	8	1	2014	2015	o	-	+	G	G	Koop naar VSH, bouw gestart	18		16						2					
Vosdijk	8	1	2013	2015							2								2					
Larikshof	10	1	2014	2015	+	+	+	G	G	Bouw start in 2014	16	16												
Stedelijk naoorlogs compact												470	270	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	
Presikhaaf 2, fase 3	4	1	2013	2015	o	-	+	O	G	Alleen huur klopt niet --> mix met koop	51	51												
Presikhaaf 2, fase 5a	4	4	2014	2015	o	-	+	O	G	Alleen huur klopt niet --> mix met koop	43	43												
Presikhaaf 2, fase 5b	4	4	2015	2016	o	-	+	O	G	Alleen huur klopt niet --> mix met koop	32	32												
Presikhaaf 2 fase 6a	4	1	2016	2017	o	-	+	O	G	Alleen huur klopt niet --> mix met koop	115			115										
Presikhaaf 2 fase 6b	4	1	2017	2018	o	-	+	O	G	Alleen huur klopt niet --> mix met koop	61	61												
Presikhaaf 2 fase 7 a+b	4	1	2018	2019	+	-	+	O	G	Alleen huur klopt niet --> mix met koop	70			70										
Presikhaaf 2 De nieuwe vaart	4	4	2018	2019	+	o	+	G	G	Verdunning door sloop 184 flats	98	83		15										
Stedelijk naoorlogs grondgebonden												376	40	39	0	0	13	197	75	12	0	0	0	0
Malburgen Groene Weide Mw4	17	1	2012	2014	+	-	+	G/O	G	Omzetting koop naar huur	13					13								
Malburgen Huissensestraat Noord Ow2	17	1	2014	2016	+	-	+	G/O	G	Omzetting koop naar huur	62	40					22							
Malburgen Huissensestraat Zuid Ow4	18	1	2014	2015	+	-	+	G/O	G	Omzetting koop naar huur	21						21							
Malburgen Waterleilaan Ow3 (Het nieuwe Zuid)	18	1	2011	2014				G/O	G	Omzetting koop naar huur	29							29						
Malburgen Zwanebloemlaan Ow1 (Het nieuwe Zuid)	18	1	2011	2016				G/O	G	Omzetting koop naar huur	44						44							
Schuytgraaf veld 14 (kavels)	24	1	2013	2015	-	+	+	O	G	Tijdelijke oplossingen CASA?	12								12					
Schuytgraaf veld 15 woonscherf D	24	2	2018	2019	-	-	+	O/R	G	30 kavels + ? Appartementen	30							30						
Schuytgraaf veld 17a-1 De Waarden	24	1	2009	2015	-	-	+	O/R	G	Start bouw 2014	16							16						
Schuytgraaf veld 19 -8	24	1	2014	2016	-	-	+	O/R	G	Start bouw 2014	40						40							
Schuytgraaf veld 18-2+4	24	1	2014	2016	-	-	+	G/O	G	Start bouw 2014	39		39											
Schuytgraaf veld 19-6	24	1	2014	2016	-	-	+	O/R	G	Start bouw 2014	19						19							
Schuytgraaf veld 18-5	24	1	2014	2016	-	-	+	O/R	G	Start bouw 2014	51						51							
Groen stedelijk												566	33	10	0	24	0	0	69	350	5	20	0	55
Saksen Weimar Groene treden fase 2	11	1	2014	2015	-	+	+	O	G	Start bouw 2014	47		10							37				
Hoogstedelaan	15	1	2013	2015	o	+	+	G/O	G	7 kavels PO	68			24						38			6	
Braamweg	9	4	2015	2016	-	+	+	O	G	BP naar raad	28												28	
Van Ockeghemlaan e.o. (Craneveld)	9	4	2014	2015	+	+	+	G	G	Bezwaar bewoners bouwvergunning	23	23												
Saksen Weimar Groene treden fase 3	11	1	2015	2016	-	+	+	O	G	Verkoop gestart	43									43				
Gaardenhage	23	1	2017	2018	-	+	+	O	G		20									20				
Schuytgraaf veld 5 fase 2B + WOON	24	1	2014	2015	-	+	+	O	G	In verkoop	27							27						
Schuytgraaf veld 5 EBU New Parklane	24	1	2014	2015	-	+	+	O	G	Bouw 4 woningen gestart	23							23						
Schuytgraaf veld 5 kavels	24	1	2008	2015	-	+	+	O	G	Woonmilieu --> GS --> +	28									28				
Schuytgraaf veld 16-1 De Leihage	24	1	2007	2015	-	+	+	O	G	In verkoop	20										20			
Schuytgraaf veld 16-3	24	1	2011	2011	-	+	+	O	G	Tijdelijke oplossingen CASA?	11									11				
Schuytgraaf veld 17 b-1 (Noordereiland)	24	2	2015	2016	-	+	+	O	G	BP in routing	50									50				
Tuin van Elden	20	1	2013	2013	-	+	+	O	G	Deels gereed, rest in uitvoering	66	10								48			8	
Tuin van Elden	20	1	2014	2015	-	+	+	O	G		92							19	55	5			13	
Tuin van Elden	20	1	2015	2016	-	+	+	O	G		20									20				

PLANNINGSLIJST LINGEWAARD

groene plannen Versie 16-10-2014

GEMEENTE	KERN	LOCATIE_NAAM	FasID 1)	HARDE_TOEVOEGINGEN 2)	ZACHTE_TOEVOEGINGEN 2)	AANTAL_TOEVOEGINGEN	AANTAL_INBREIDING	AANTAL_UITBREIDING	AANTAL_EENGZINS	AANTAL_MEERGEZINS	HUUR_GOEDKOOP 3)	HUUR_BETAALBAAR 3)	HUUR_DUUR 3)	KOOP_GOEDKOOP 3)	KOOP_MIDDELDUUR_LAAG 3)	KOOP_MIDDELDUUR_HOOG 3)	KOOP_DUUR 3)	Behoeft segment	Woonmilieu	Indicatie ladder	Eerste codering	Tweede codering
LINGEWAARD	ANGEREN	Maliebaan - Roode Wald (vh kermisterrein)	1	6	0	6	6	0	6	0	0	0	0	0	0	6	0	+	-	+	Oranje	Groen
LINGEWAARD	HUISSSEN	Bloemstraat 4e fase	1	8	0	8	8	0	8	0	0	0	0	0	0	0	8	+	+	+	Groen	Groen
LINGEWAARD	HUISSSEN	Bloemstraat 5e fase	1	4	0	4	4	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4	+	+	+	Groen	Groen
LINGEWAARD	HUISSSEN	Loovelden 6e fase, Tuindorp West	1	54	0	54	0	54	54	0	0	0	0	0	0	0	54	+	+	+	Groen	Groen
LINGEWAARD	HUISSSEN	Zandsehof	1	27	0	27	27	0	0	27	0	0	0	27	0	0	0	-	+	+	Oranje	Groen
LINGEWAARD	HUISSSEN	Loovelden 8e fase, Tuindorp Oost	2	275	0	275	0	275	275	0	0	20	36	69	50	0	100	O	+	+	Oranje	Groen
LINGEWAARD	ANGEREN	Poelzicht/Kersentuin	1	13	0	13	13	0	4	9	0	0	0	0	6	0	4	-	-	+	Oranje	Groen
LINGEWAARD	BEMMEL	Groenestraat 3	1	1	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	+	+	+	Groen	Groen
LINGEWAARD	HAALDEREN	De Halden II	1	17	0	17	17	0	17	0	0	0	0	0	0	0	17	+	-	-	Oranje	Groen
LINGEWAARD	HUISSSEN	Loovelden 4e fase het Riet	1	10	0	10	0	10	10	0	0	0	0	0	10	0	0	O	+	+	Oranje	Groen
LINGEWAARD	HUISSSEN	Loovelden 5e fase Loostraat	1	6	0	6	0	6	6	0	0	0	0	0	0	0	6	+	+	+	Groen	Groen
LINGEWAARD	BEMMEL	Ceres	3	0	10	10	10	0	10	0	0	0	0	6	2	2	0	O	+	+	Oranje	Groen
LINGEWAARD	DOORNENBURG	div functieverandering	5	0	24	24	0	24	24	0	0	0	0	0	0	0	24	+	+		Groen	Groen
LINGEWAARD	HUISSSEN	Loovelden 9e fase, het Riet (appartementen)	5	0	40	40	0	40	0	40	0	0	0	40	0	0	0	O	+	+	Oranje	Groen
LINGEWAARD	GENDT	Vleumingen	1	12	0	12	0	12	12	0	0	0	0	0	0	12	0	+	-	+	Oranje	Groen
LINGEWAARD	HUISSSEN	De Laak/Huismanstraat	1	2	0	2	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	2	+	+	+	Groen	Groen
LINGEWAARD	HUISSSEN	De Wijngaardenier	1	6	0	6	6	0	0	6	0	0	0	0	2	4	0	+	+	+	Groen	Groen
LINGEWAARD	HUISSSEN	Van Voorststraat 1 (voormalig kantoor Rabobank)	1	10	0	10	10	0	0	10	0	0	0	10	0	0	0	-	+	+	Oranje	Groen
LINGEWAARD	HUISSSEN	Van Kleefstraat / Van Gelrestraat	3	112	0	112	112	0	38	74	0	103	9	0	0	0	0	+	+	+	Groen	Groen
LINGEWAARD	ANGEREN	div. functieverandering	5	0	13	13	0	13	13	0	0	0	0	0	0	0	13	+	+		Groen	Groen
LINGEWAARD	BEMMEL	div. functieverandering	5	0	6	6	0	6	6	0	0	0	0	0	0	0	6	+	+		Groen	Groen
LINGEWAARD	GENDT	div. functieverandering	5	0	17	17	0	17	17	0	0	0	0	0	0	17	0	+	+		Groen	Groen
LINGEWAARD	HUISSSEN	div. functieverandering	5	0	23	23	0	23	23	0	0	0	0	0	0	0	23	+	+		Groen	Groen
LINGEWAARD	HUISSSEN	Rietbaan Zuid/ Fitness	5	5	0	5	5	0	5	0	0	0	0	0	0	5	0	+	+	+	Groen	Groen
LINGEWAARD	BEMMEL	Dorpsstraat-Oostervelden	5	0	10	10	10	0	10	0	0	0	0	0	8	2	0	+	+	+	Groen	Groen
LINGEWAARD	BEMMEL	Hof van Ambe II	5	0	10	10	10	0	10	0	0	0	0	0	0	8	2	+	+	+	Groen	Groen
LINGEWAARD	BEMMEL	Kuiplaan	5	0	4	4	4	0	4	0	0	0	0	0	0	0	4	+	+	+	Groen	Groen
LINGEWAARD	GENDT	Markt 20-24	5	0	18	18	18	0	1	17	0	0	0	3	10	5	0	+	-	+	Oranje	Groen
LINGEWAARD	GENDT	Kruisstraat - Langstraat	5	0	4	4	0	4	4	0	0	0	0	0	0	0	4	+	-	-	Rood	Groen
LINGEWAARD	GENDT	Gendts Waarden	5	0	8	8	0	8	8	0	0	0	0	0	0	0	8	+	-	-	Rood	Groen
LINGEWAARD	GENDT	Burchtgraafsestraat	5	0	35	35	35	0	5	30	0	35	0	0	0	0	0	+	-	+	Oranje	Groen
LINGEWAARD	HUISSSEN	Loostraat (plan Huisman)	5	0	3	3	0	3	3	0	0	0	0	0	0	0	3	+	+	+	Groen	Groen
LINGEWAARD	HUISSSEN	Weverstraat	5	0	12	12	12	0	0	12	0	0	0	0	0	10	2	+	+	+	Groen	Groen
LINGEWAARD	HUISSSEN	Centrumplan Huissen, deelgebied Aloyius locatie	5	0	70	70	70	0	0	70	0	0	0	18	52	0	0	-	+	+	Oranje	Groen
LINGEWAARD	BEMMEL	Molenwei 33	5	0	2	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2	+	+	+	Groen	Groen
LINGEWAARD	BEMMEL	Plakselaan	5	0	55	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	O	+	-	Oranje	Oranje
LINGEWAARD	HUISSSEN	Driegaarden	5	0	525	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0			-	Oranje	Oranje

PLANNINGSLIJST OVERBETUWE

groene plannen Versie 16-10-2014

GEMEENTE	KERN	LOCATIE_NAAM	FaseID	AANTAL_ONTTREKKINGEN	AANTAL_INBREIDING	AANTAL_UITBREIDING	AANTAL_EENGZINS	AANTAL_MEERGEZINS	HUUR_GOEDKOOP	HUUR_BETAALBAAR	HUUR_DUUR	KOOP_GOEDKOOP	KOOP_MIDDELDUUR_LAAG	KOOP_MIDDELDUUR_HOOG	KOOP_DUUR	Behoefte segment	Woonmilieu	Indicatie ladder	Eerste codering	Tweede codering
OVERBETUWE	DRIEL	Breekenhof	1	0	0	49	49	0	0	0	0	7	30	0	12	o	-	+	?	+
OVERBETUWE	ELST	Elst Centrum Werenfriedplein	1	0	4	0	0	4	0	0	0	2	2	0	0	o	+	+	o	+
OVERBETUWE	ELST	Elst Centrum Europaplein 2-4	1	0	44	0	0	44	0	6	38	0	0	0	0	+	+	+	+	+
OVERBETUWE	ELST	Elst Centrum Irenestraat	1	0	31	0	0	31	31	0	0	0	0	0	0	+	+	+	+	+
OVERBETUWE	ELST	Kersenbongerd	1	0	0	7	7	0	0	0	0	0	0	0	7	+	+	+	+	+
OVERBETUWE	ELST	Lingebuurt B - Westeraam	1	0	0	8	8	0	0	0	0	0	0	4	4	o	+	+	o	+
OVERBETUWE	ELST	Vierslag - Westeraam	1	0	0	300	265	35	0	0	0	0	0	270	30	o	+	-	?	+
OVERBETUWE	HERVELD	Hoge Veld (De Barns)	1	0	0	42	42	0	0	0	0	16	24	0	2	o	-	-	o	+
OVERBETUWE	OOSTERHOUT	Aldershof	1	0	9	0	0	9	9	0	0	0	0	0	0	+	-	+	?	+
OVERBETUWE	RANDWIJK	Erfstraat	1	4	9	0	0	9	0	9	0	0	0	0	0	+	+	+	+	+
OVERBETUWE	VALBURG	Molenzicht 1	1	0	0	15	15	0	0	0	0	0	0	0	15	+	+	+	+	+
OVERBETUWE	HETEREN	Centrum/Beemdhof	2	0	11	0	0	11	0	0	0	11	0	0	0	-	-	+	?	+
OVERBETUWE	HETEREN	Centrum/De Bongerd	2	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	-	-	+	?	+
OVERBETUWE	HETEREN	Centrum/De Haafakkers	2	0	8	0	8	0	0	0	0	0	0	0	8	+	-	+	?	+
OVERBETUWE	HETEREN	Centrum/Hyacintstraat	2	0	31	0	0	31	0	31	0	0	0	0	0	+	-	+	?	+
OVERBETUWE	HETEREN	Centrum/Schoutenkamp	2	0	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3	+	-	+	?	+
OVERBETUWE	HERVELD	Sint Willibrordusstraat	3	0	8	0	8	0	0	0	0	2	0	4	2	o	-	+	?	+
OVERBETUWE	DRIEL	Baltussenweg	4	0	0	27	3	24	0	6	18	0	0	0	3	+	+	-	?	+
OVERBETUWE	ELST	Elst Centraal De Overtoom	4	0	12	0	0	12	12	0	0	0	0	0	0	+	+	+	+	+
OVERBETUWE	ELST	Elst Centraal De Woongaard	4	0	85	0	53	32	0	0	32	0	0	53	0	o	+	+	o	+
OVERBETUWE	ELST	Elst Centrum Europaplein Zuid	4	0	10	0	0	10	0	0	0	5	0	5	0	o	+	+	o	+
OVERBETUWE	ELST	Elst Centrum Mozartstraat	4	8	21	0	0	21	0	21	0	0	0	0	0	+	+	+	+	+
OVERBETUWE	ELST	Tobbenhofsestraat	4	0	0	4	4	0	0	0	0	0	0	0	4	+	+	-	?	+
OVERBETUWE	ELST	Rijksweg-Zuid	4	4	17	0	0	17	0	0	0	7	0	10	0	o	+	+	o	+
OVERBETUWE	HERVELD	Grindpad	4	0	0	11	11	0	0	0	0	5	6	0	0	o	-	+	?	+
OVERBETUWE	HETEREN	Hoenderkamp	4	0	3	0	3	0	0	0	0	0	0	3	0	+	-	+	?	+
OVERBETUWE	OOSTERHOUT	H2O	4	12	16	0	16	0	16	0	0	0	0	0	0	+	-	+	?	+
OVERBETUWE	OOSTERHOUT	De Hoge Wei	4	0	103	0	75	28	15	0	0	15	0	30	43	o	-	+	?	+
OVERBETUWE	VALBURG	Stationsstraat-Broekstraat	4	0	8	0	8	0	0	0	0	4	0	0	4	o	+	+	o	+
OVERBETUWE	ZETTEN	Blokland	4	0	23	0	23	0	0	0	0	8	0	15	0	o	-	+	?	+
OVERBETUWE	ELST	De Pas West	5	0	100	0	100	0	50	0	0	15	20	0	15	o	+	+	?	+
OVERBETUWE	VALBURG	Molenzicht 2	1	0	0	61	60	0	14	0	0	0	0	43	4	o	+	+	o	o
OVERBETUWE	HETEREN	Centrum/Julianaschool/Het Plein eo	2	0	40	0	2	38	0	0	0	32	0	4	4	-	-	+	?	o
OVERBETUWE	ELST	Elst Centraal Klooster	4	0	134	0	35	99	0	0	0	0	0	134	0	o	+	+	o	o
OVERBETUWE	ELST	Elst Centraal Station West	4	0	26	0	4	22	0	0	0	0	0	22	4	o	+	+	o	o
OVERBETUWE	ZETTEN	Steenbeekstraat	4	0	22	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	o	-	+	?	o
OVERBETUWE	ZETTEN	Zetten-Zuid	4	0	0	195	143	52	0	40	0	135	0	20	0	o	-	-	o	o
OVERBETUWE	HERVELD	Tuyn van Limes	5	0	0	50	50	0	0	0	0	0	0	0	0	o	-	-	o	o
OVERBETUWE	ELST	Oost	5	0	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
OVERBETUWE	ELST	Overig	5	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
OVERBETUWE	ELST	De Pas overig	5	0	0	250	0	0	0	0	0	0	0	0	0					
OVERBETUWE	OOSTERHOUT	Oosterhout Oost	5	0	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0					

PLANNINGSLIJST RENKUM

groene plannen Versie 16-10-2014

GEMEENTE	KERN	LOCATIE_NAAM	FaseID	HARDE_TOEVOEGINGEN	ZACHTE_TOEVOEGINGEN	AANTAL_TOEVOEGINGEN	AANTAL_ONTTREKKINGEN	AANTAL_INBREIDING	AANTAL UITBREIDING	AANTAL_EENGZINS	AANTAL_MEERGEZINS	HUUR_GOEDKOOP (huurprijs tot € 596,75*)	HUUR_BETAALBAAR (huurprijs tot € 699,48 **)	HUUR_DUUR (huurprijs boven de 699,50)	KOOP_GOEDKOOP (tot € 170000,-)	KOOP_MIDDELDUUR_LAAG (tussen de € 170000,- tot € 215000,-)	KOOP_MIDDELDUUR_HOOG (tussen € 215000 tot 265000,-)	KOOP_DUUR (boven de € 265000,-)	Behoeft segment	Woonmilieu	Indicatie ladder	Eerste codering	Tweede codering	
	OOSTERBEEK	Villa Marion (bakkertje)	1	?	?	?	1	?	0	?	0								?	+	+	Groen	Groen	
RENKUM	WOLFHEZE	Sara Mansveltweg fase1	4	28	0	28	0	28	0	28	0	14	0	0	0	9	4	1	+	-	+	Oranje	Groen	
RENKUM	DOORWERTH	Mozartlaan appartementen	3	25	0	25	0	31	0	0	25	0	25	0	0	0	0	6	-	-	+	Oranje	Groen	
RENKUM	WOLFHEZE	Sara Mansveltweg fase 2	4	21	0	21	0	21	0	21	0	0	0	0	0	0	6	15	-	-	+	Oranje	Groen	
RENKUM	OOSTERBEEK	Dalzone (fase 2)	4	16	0	16	0	16	0	16	0	0	0	0	0	0	0	16	?	-	+	+	Oranje	Groen
RENKUM	OOSTERBEEK	Dennenkamp (Munninghofflaan)	4	14	0	14	0	14	0	0	14	0	14	0	0	0	0	0	+	+	+	Groen	Groen	
RENKUM	OOSTERBEEK	Oosterbeek Hoog 3de fase	1	12	0	12	0	12	0	0	12	12	0	0	0	0	0	0	+	+	+	Groen	Groen	
RENKUM	OOSTERBEEK	Oosterbeek Hoog 2de fase	4	10	0	10	0	10	0	10	0	0	0	0	0	0	10	?	0	-	+	+	Oranje	Groen
RENKUM	RENKUM-HEELSUM	Utrechtseweg 123	3	10	0	9	1	10	0	0	0	0	0	0	4	0	0	6	o	+	+	Oranje	Groen	
RENKUM	RENKUM-HEELSUM	Deelplan 3b4 deel noord	3	7	8	0	0	15	0	15	0	0	0	0	12	0	0	3	+	+	+	Groen	Groen	
RENKUM	RENKUM-HEELSUM	Opheem	3	7	0	7	0	7	0	7	0	0	3	0		0	0	4	o	+	+	Oranje	Groen	
RENKUM	DOORWERTH	Mozartlaan grondgebonden	3	6	0	6	0	31	0	6	0	0	0	0	0	0	0	6	-	-	+	Oranje	Groen	
RENKUM	OOSTERBEEK	Hotel Dreijeroord	4	5	0	5	0	5	0	5	0	0	0	0	0	0	0	5	-	+	+	Oranje	Groen	
RENKUM	RENKUM-HEELSUM	Deelplan 3b4 deel midden	?		5	6	0	0	11	0	11	0	0	0	0	4	0	0	7	o	+	+	Oranje	Groen
RENKUM	OOSTERBEEK	Dennenkamp (Gen. Urquhartlaan)	4	0	8	8	0	8	0	8	0	0	0	0	0	0	0	8	-	+	+	Oranje	Groen	
RENKUM	OOSTERBEEK	Stenen kruis	4	0	7	7	0	7	0	7	0	0	0	0	0	0	6	1	+	+	+	Groen	Groen	
RENKUM	OOSTERBEEK	Talsmalaan	4	0	30	30	0	30	0	0	30	0	0	30	0	0	0	0	o	+	+	Oranje	Groen	
RENKUM	OOSTERBEEK	Utrechtseweg / Veritasweg	2	0	13	13	0	13	0	0	13	0	0	13	0	0	0	0	-	+	+	Oranje	Groen	
RENKUM	RENKUM-HEELSUM	Deelplan 3b4 deel zuid	4	0	22	22	0	22	0	22	0	0	22	0	0	0	0	0	+	+	+	Groen	Groen	
RENKUM	RENKUM-HEELSUM	Villa Laura	5	0	7	7	0	7	0	0	7	0	0	7	0	0	0	0	+	+	+	Groen	Groen	
RENKUM	RENKUM-HEELSUM	Hogenkamseweg / Reijmerweg	4	0	44	44	38	44	0	44	0	44	0	0	0	0	0		+	+	+	Groen	Groen	
	RENKUM-HEELSUM	Heidestein/Beekdal																				Groen	Groen	
RENKUM	RENKUM-HEELSUM	Maatse Weide			7																	Groen	Groen	
RENKUM	DOORWERTH	WA Scholtenlaan	1	0	6	6	0	6	0	6	0	0	0	0	0	0	6	0	+	-	+	Oranje	Oranje	
RENKUM	WOLFHEZE	vm Willemsen/Naaldhout	4	0	50	50	0	50	0	50	0	0	0	8	16	0	0	26	o	-	+	Oranje	Oranje	
RENKUM	OOSTERBEEK	Overdal (Omzetten onzelfstandige eenheden)	1																					

PLANNINGSLIJST RHEDEN

groene plannen Versie 16-10-2014

GEMEENTE	KERN	LOCATIE_NAAM	HARDE_TOEVOEGINGEN	ZACHTE_TOEVOEGINGEN	AANTAL_TOEVOEGINGEN	AANTAL_ONTTREKKINGEN	AANTAL_INBREIDING	AANTAL_UITBREIDING	AANTAL_EENGEZINS	AANTAL_MEERGEZINS	HUUR_GOEDKOOP	HUUR_BETAALBAAR	HUUR_DUUR	KOOP_GOEDKOOP	KOOP_MIDDELDUUR_LAAG	KOOP_MIDDELDUUR_HOOG	KOOP_DUUR	Behoeft segment	Woonmilieu	Indicatie ladder	Eerste codering	Tweede codering	
RHEDEN	RHEDEN	Grinthuizen	51	0	51	0	51	0	51	0	0	0	0	0	3	9	39	neutraal	plus	plus	oranje	groen	
RHEDEN	DIEREN	Hof te Dieren	38	0	38	0	38	0	0	38	0	0	0	0	0	0	38	neutraal	plus	plus	oranje	groen	
RHEDEN	ELLECOM	Binnenweg	10	0	10	0	10	0	4	6	0	0	0	0	0	4	6	neutraal	plus	plus	oranje	groen	
RHEDEN	RHEDEN	Arnhemseweg 25	9	0	9	0	9	0	0	9	0	0	0	0	4	1	4	neutraal	plus	plus	oranje	groen	
RHEDEN	VELP	Kastanjehof	9	0	9	0	9	0	9	0	0	0	0	0	0	0	9	plus	plus	plus	groen	groen	
RHEDEN	ELLECOM	Residence Groen Avegoor	8	0	8	0	8	0	8	0	0	0	0	0	4	4	0	min	plus	plus	oranje	groen	
RHEDEN	VELP	Waldeck Pyrmontlaan	8	0	8	0	8	0	0	8	0	0	0	0	4	4	0	min	plus	plus	oranje	groen	
RHEDEN	RHEDEN	Worth Rhedenseweg 6a	6	0	6	0	6	0	0	6	0	0	0	0	3	3	0	min	plus	plus	oranje	groen	
RHEDEN	VELP	Beekhuizen	6	0	6	0	0	6	6	0	6	0	0	0	0	0	0	plus	plus	plus	groen	groen	
RHEDEN	DIEREN	Solaris	3	0	3	0	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3	neutraal	plus	plus	oranje	groen	
RHEDEN	VELP	Hertogstraat tussen 21-23	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	neutraal	plus	plus	oranje	groen	
RHEDEN	DE STEEG	Nabij Landgoed Middachten	0	12	12	0	12	0	12	0	0	0	0	0	6	0	6	neutraal	plus	plus	oranje	groen	
RHEDEN	DE STEEG	Oversteeg	0	1	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	1	0	min	plus	plus	oranje	groen	
RHEDEN	DIEREN	Tv Toys	0	60	60	0	60	0	20	40	20	0	0	6	14	10	10	plus	plus	plus	groen	groen	
RHEDEN	DIEREN	Hoeve Heidelust	0	10	10	0	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0	6	4	neutraal	plus	plus	oranje	groen
RHEDEN	DIEREN	Köllinglaan	0	3	3	0	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3	neutraal	plus	plus	oranje	groen	
RHEDEN	DIEREN	Spankerenseweg	0	2	2	0	2	0	2	0	0	0	0	0	0	2	0	min	plus	plus	oranje	groen	
RHEDEN	LAAG-SOEREN	Nimmer Dor	0	60	60	0	60	0	60	0	5	5	0	8	0	21	21	plus	plus	plus	groen	groen	
RHEDEN	LAAG-SOEREN	Nimmer Dor, kavels prof talmaweg	0	3	3	0	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3	plus	plus	plus	groen	groen	
RHEDEN	LAAG-SOEREN	Nimmer Dor, kavels vd Brink	0	3	3	0	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	3	plus	plus	plus	groen	groen	
RHEDEN	LAAG-SOEREN	Priesnitzlaan	0	4	4	0	0	4	4	0	0	0	0	0	0	2	2	neutraal	plus	plus	oranje	groen	
RHEDEN	RHEDEN	Rhederhof	0	57	57	0	57	0	0	57	0	0	57	0	0	0	0	plus	plus	plus	groen	groen	
RHEDEN	RHEDEN	Scherpenhofseweg	0	0	0	8	8	0	8	0	0	8	0	0	0	0	0	plus	plus	plus	groen	groen	
RHEDEN	SPANKEREN	Beukenlaan	0	2	2	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	2	0	min	plus	min	oranje	groen	
RHEDEN	VELP	Hoofdstraat 57-59	0	5	5	2	7	0	1	6	0	0	0	0	4	3	0	min	plus	plus	oranje	groen	
RHEDEN	VELP	Velp Zuid van Kolplein	-6	0	-6	86	80	0	80	0	0	80	0	0	0	0	0	plus	plus	plus	groen	groen	
RHEDEN	VELP	Velp Zuid Troelstraatstraat eo	-16	0	-16	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	plus	plus	plus	groen	groen	
RHEDEN	VELP	Velp Zuid Troelstraatstraat ontduplexen	-24	0	-24	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	plus	plus	plus	groen	groen	
RHEDEN	DIEREN	Bloemershof	0	26	26	0	26	0	12	14	0	0	0	0	14	0	12	neutraal	plus	plus	oranje	oranje	
RHEDEN	DIEREN	Imboschveld	0	40	40	0	40	0	22	18	0	0	0	0	0	10	30	neutraal	plus	plus	oranje	oranje	
RHEDEN	VELP	Zuider Parrallelweg 39	0	6	6	0	6	0	0	6	0	0	0	0	0	6	0	min	plus	plus	oranje	oranje	

PLANNINGSLIJST ROZENDAAL

groene plannen Versie 16-10-2014

KERN		LOCATIE_NAAM		FaseID	HARDE_TOEVOEGINGEN	ZACHTE_TOEVOEGINGEN	AANTAL_TOEVOEGINGEN	AANTAL_ONTTREKKINGEN	AANTAL_INBREIDING	AANTAL UITBREIDING	AANTAL_EENGEZINS	AANTAL_MEERGEZINS	HUUR_GOEDKOOP	HUUR_BETAALBAAR	HUUR_DUUR	KOOP_GOEDKOOP	KOOP_MIDDELDUUR_LAAG	KOOP_MIDDELDUUR_HOOG	KOOP_DUUR	Behoefte	Woonmilieu	Ladder	Eerste codering	Tijd en haalbaarheid	Risico	Tweede codering
ROZENDAAL	De Del	3	64	0	64	0	64	0	64	0	64	0	0	0	0	0	0	0	0	64 OK	OK	OK	groen			groen
ROZENDAAL	Steenhoek	5	0	6	6	0	6	0	6	0	6	0	0	0	0	0	0	0	6							Oranje