



Samen harde afspraken maken voor een duurzame toekomst.

Regionale woonvisie Achterhoek: 'Alleen ga je sneller, samen kom je verder'

7 gemeenten, 5 corporaties, provincie: 1 resultaat. In de Achterhoek is het gelukt.

Zeven gemeenten, vijf corporaties en de provincie hebben besloten om samen een regionale woonvisie op stellen. Vanuit de gedachte dat de krimp er nog niet overal is, maar wel in de nabije toekomst aan zit te komen. Voorkomen van problemen, geen onderlinge concurrentie en samen de Achterhoekse woningmarkt klaarstomen voor de komende decennia.

De Achterhoekse gemeenten hadden plannen klaarliggen voor in totaal 14.000 nieuwe woningen. Dit terwijl er circa 6.000 woningen nodig zijn vanwege de bevolkingsdaling en op termijn met daling van het aantal huishoudens. De consequenties: overschot, leegstand in zwakkere delen van de woningmarkt en op termijn daling van de waarde van woningen. Om de negatieve gevolgen van krimp af te wenden en de woningmarkt gezond te houden is gekozen om regionale afspraken te maken over het nieuwbouwprogramma. Atrivé is gevraagd dit complexe traject met vele partijen te begeleiden en te adviseren over de oplossingen.

Uniek

Deze samenwerking is uniek, omdat:

- Voor het eerst in Nederland de gemeenten de handen preventief ineenslaan en beleid maken voor de langere termijn. De negatieve gevolgen van krimp, elders zichtbaar aan leegstand en verpaupering, zullen op deze wijze worden voorkomen in de Achterhoek. De woningmarkt in de Achterhoek blijft gezond.
- De Achterhoekse gemeenten en woningcorporaties kiezen voor kwaliteit in de voorraad en benutten van de eigen kracht van dit gebied. Bewoners en bedrijven kunnen rekenen op een goed regionaal beleid waarin de kwaliteit, de waarde van woningen en de waarde van het gebied op een hoog peil blijven.
- Er momenteel gezamenlijk (gemeenten, corporaties en provincies) een monitor wordt ontwikkeld die de markt- en waardeontwikkeling volgt en de basis wordt voor verdere afstemming.
- Er wordt een krimpfonds in het leven geroepen dat gevuld zal worden door gemeenten, corporaties, provincies en hopelijk het Rijk en andere partijen.
- Atrivé in dit complexe proces gekozen heeft voor een aanpak die is gebaseerd op de Theory U van Otto Scharmer.
- De corporaties hebben een cruciale rol gespeeld. Zij hadden al een gezamenlijke visie en hebben die bij gemeenten op tafel gelegd.
- De rol van de provincie Gelderland: de provincie heeft het totaal aantal benodigde woningbouwaantallen per regio tot 2020 vastgelegd in een Kwalitatief Woonprogramma (KP3). Daarnaast heeft de provincie gefungeerd als kennisdrager, de partij die druk uit kan oefenen op andere partijen als het nodig is en medepartner in het kader van de communicatie naar de (Haagse) politiek. Tevens denkt zij mee in de financiële paragraaf van de woonvisie en maakt dit inzet van de volgende coalitiebesprekingen na de verkiezingen.
- Bestuurders niet zijn gegaan voor korte termijn belang en politiek gewin, maar ze hebben persoonlijk leiderschap getoond door te gaan voor een duurzame toekomst. Het is vast niet toevallig dat juist 2 van de betrokken bestuurders in de top 10 terechtkwamen van 'beste bestuurder'.



atrivé.

De meerwaarde van Atrivé

Atrivé heeft in dit traject een belangrijke bijdrage aan het resultaat geleverd. Onze aanpak heeft bijgedragen aan het ontstaan van 'echte' samenwerking. Samenwerking kan alleen werken als er is voldaan aan de drie noodzakelijke voorwaarden.

Voorwaarden voor samenwerking

Noodzaak: partijen moeten gezamenlijk het gevoel hebben dat samenwerking noodzakelijk is. Ze kunnen hun doelen niet ieder voor zich bereiken, maar hebben elkaar nodig. In dit geval kan ook het grensoverschrijdende karakter van het onderwerp de noodzaak voor samenwerking zijn. De woningmarkt houdt zich immers niet aan gemeentegrenzen. Bovendien hebben alle partijen op hun eigen manier in Voerendaal te maken met de gevolgen van de afnemende bevolkingsgroei in Parkstad.

Urgentie: alle partijen moeten het gevoel hebben dat samenwerking nú nodig is. Ze moeten nu met elkaar aan de slag gaan. Het kan niet wachten.

Verlangen: partijen moeten ook met elkaar *willen* samenwerken. Dat vraagt onderling vertrouwen. Het is immers belangrijk dat dit verlangen van binnenuit komt en niet 'voor de Bühne' wordt uitgesproken.

De aanpak

Onze aanpak is gebaseerd op de Theory U van Otto Scharmer. Dit gaat uit van een proces van globaal drie stappen.

Co-sensing: het gezamenlijk eigen maken van de problematiek en de consequenties daarvan (op basis van feiten). Het gaat om oprechte bewustwording en het inzichtelijk maken van de verschillende belangen die er spelen en wat die belangen daadwerkelijk betekenen voor de ander.

Co-presencing: samen naar de toekomst kijken, hoe willen we dat die eruit ziet, welke rol kunnen en willen we daarbij spelen (niet alleen vanuit je professionele positie, maar ook vanuit de persoonlijke drive van mensen; waar doe je het voor?). Welke (innovatieve) oplossingsrichtingen zijn er mogelijk?

Co-creation: samen de oplossingen daadwerkelijk uitvoeren. In de Achterhoek zijn we in staat geweest al tussentijds een aantal afspraken in gang te zetten.

De aanpak vraagt veel van de deelnemende partijen, waaronder vertrouwen en ander persoonlijk leiderschap.

Eindresultaat: breed gedragen visie en samenwerking aan de uitvoering die standhoudt

In de praktijk betekende dit dat er een combinatie is gezocht van bijeenkomsten met een stuurgroep, een projectgroep, een combinatie van beiden of een afvaardiging van beiden. Zowel stuur- als projectgroep zijn gecoacht in het bepalen van hun acties en standpunten. Op de momenten dat het nodig was, is druk van buiten opgevoerd om tot een beslissing te komen, terwijl op andere momenten ruimte werd geboden voor reflectie. Dat heeft ertoe geleid dat er een regionale woonvisie ligt waarin duidelijke keuzes worden gemaakt. Van de ruim 14.000 woningen in de plannen blijven er 5.900 over. Een positieve keuze voor behoud van kwaliteit in de toekomst. Wethouders geven aan dat ze het geen prettige tijd vinden om wethouder te zijn, maar wel vinden dat het nodig is en er vierkant voor gaan. Ze moeten nu nee verkopen aan hun burgers om de problemen in de toekomst te voorkomen. En dat terwijl de problemen nu nog niet altijd zichtbaar en zeker zijn.