



VOLKSHUISVESTINGSKADER 2023-2030

Concept 18 april 2023

Inhoud

| | | | | | |
|----------|--|-----------|----------|---|-----------|
| 1 | Inleiding | 4 | | | |
| 1.1 | Bestaand beleid als vertrekpunt | 5 | | | |
| 1.2 | Leeswijzer | 5 | | | |
| 2 | Doorbouwen aan een diverse woningvoorraad | 6 | | | |
| 2.1 | Wat zien we | 6 | | | |
| 2.2 | Wat gaan we doen | 9 | | | |
| 2.3 | Richting voor de uitvoering | 11 | | | |
| 3 | Veerkrachtige wijken en dorpen | 12 | | | |
| 3.1 | Wat zien we | 12 | | | |
| 3.2 | Wat gaan we doen | 14 | | | |
| 3.3 | Richting voor de uitvoering | 16 | | | |
| 4 | Woningvoorraad verduurzamen | 17 | | | |
| 4.1 | Wat zien we | 17 | | | |
| 4.2 | Wat gaan we doen | 18 | | | |
| | | | 4.3 | Richting voor de uitvoering | 20 |
| | | | 5 | Wonen met zorg of ondersteuning | 21 |
| | | | 5.1 | Wat zien we | 21 |
| | | | 5.2 | Wat gaan we doen | 24 |
| | | | 5.3 | Richting voor de uitvoering | 27 |
| | | | 6 | De uitvoering | 29 |
| | | | | Bijlage 1: Fundamenten voor het programmar te vinden | 31 |
| | | | | Omgevingsvisie Woest Aantrekkelijk Apeldoorn | 31 |
| | | | | Kadernota Maatschappelijke Ontwikkeling | 31 |
| | | | | Bijlage 2: Overige doelgroepen wonen en zorg | 33 |
| | | | | Bijlage 3: De huisvestingsvraag van al onze aandachtsgroepen | 34 |
| | | | | Bijlage 4: Toelichting instrumentarium | 36 |

1 Inleiding

Apeldoorn is een prachtig groene stad met de Veluwe in de 'achtertuin'. Dat is een groot goed en daar zijn we trots op. Het is voor velen een reden om te blijven wonen in Apeldoorn en voor anderen een reden om te komen wonen in Apeldoorn. De stad groeit naar minimaal 180.000 inwoners in 2040, verdeeld over 84.000 huishoudens. We willen alle Apeldoorners een fijne woonplek bieden. Daarom voegen we tot 2030 ongeveer 9.000 woningen toe.

De woningmarkt is anno 2023 in beweging. De druk op de woningmarkt is hoog, zowel in de huur als de koopsector. Jonge Apeldoorners kunnen steeds vaker geen betaalbare woning vinden. Door een gebrek aan aantrekkelijke alternatieven voor senioren komt ook de bestaande voorraad maar mondjesmaat beschikbaar. Dit speelt zowel in de dorpen als in de stad. Hoewel de koopmarkt juist wat afkoelt en de prijzen (licht) dalen zien we dat niet terug in de maandelijkse lasten die als gevolg van hogere rentes en energieprijzen juist stijgen. Zo blijft een betaalbare woning voor veel starters onbereikbaar. Er ligt dan ook een grote bouw- en transformatie opgave om de woningvoorraad in balans te brengen met oog voor betaalbaarheid en een variëteit aan woonvormen geschikt voor de Apeldoorners van nu en morgen.

Net zo belangrijk zijn alle wijken die al (veel) eerder zijn gebouwd en waar inwoners naar tevredenheid wonen. We constateren dat Apeldoorn er als geheel goed opstaat, maar zien in sommige buurten een stapeling van sociale problematiek waardoor de leefbaarheid onder druk staat. We zijn er op gericht om voorzieningen en ontmoeting te versterken en te faciliteren.

Daarnaast zijn er twee transities die invloed hebben op ons volkshuisvestingskader: de energietransitie en de veranderingen in het domein wonen en zorg. De energietransitie is zowel voor de nieuwbouw als in

bestaande wijken van invloed. Er wordt als hard gewerkt aan de Wijken van de Toekomst en onder anderen een warmtenet in Kerschoten.

De veranderingen in de zorg hebben enerzijds te maken met de vergrijzende inwoners, de vraag naar zorg die daardoor toeneemt en de verandering in het aanbieden van intramurale verpleegzorg. Veel meer mensen ontvangen in de toekomst zorg in hun eigen huis. Anderzijds vindt de verandering plaats in het zorgdomein voor beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Ook daarvoor geldt, dat steeds meer mensen in de wijk gaan wonen en daar de ondersteuning krijgen die ze nodig hebben. Als we zorg- en ondersteuning op dezelfde manier blijven invullen als nu, komen we straks handen tekort. Een geschikte woningvoorraad die inspeelt op deze veranderingen is hiervoor van groot belang.

Het is dan ook niet meer dan terecht dat de volkshuisvesting in het middelpunt van de belangstelling staat. Bij het Rijk wordt dit ook erkend. De Nationale Woon- en Bouwagenda, uitgewerkt in onderliggende programma's en regionale woondeals moeten het bouwtempo opvoeren. Op lokaal niveau ligt de verantwoordelijkheid bij ons als gemeente, in samenwerking met onze partners. Deze dynamiek vraagt een actueel programma dat onze ambities voor de komende jaren op het wonen in de stad en de dorpen formuleert, maar voldoende ruimte geeft om flexibel in te spelen op een veranderende context. Met oog op de invoering van de Omgevingswet geven we dit vorm in het volkshuisvestingskader dat nu voor u ligt.

1.1 Bestaand beleid als vertrekpunt

Inspelen op nationaal beleid

Sinds het invoeren van de herziene Woningwet (2021) is een actuele Woonvisie verplicht. Met het invoeren van de Wet Versterken Regie Volkshuisvesting wordt dit een Volkshuisvestingskader onder de Omgevingswet. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet spelen we hier dus al op in. Ook wordt het verplicht voor alle gemeenten in Nederland om een Woon(zorg)visie of programma op te stellen. We kiezen ervoor deze twee documenten als één beleidsstuk op te stellen. Dit doen we omdat Apeldoorners met een zorg- of ondersteuningsvraag langer of weer zelfstandig moeten gaan wonen. Dit vergt inhoudelijke en organisatorische afstemming van het woonaanbod, draagkracht in de dorpen en wijken, voorzieningen (ontmoeting) en zorgaanbod. Hier is een domein overstijgende aanpak voor nodig. Ook zorgt dit ervoor dat het programma een sterke basis vormt voor (prestatie)afspraken met onze partners.

Verdiepen van lokaal beleid

Het Programma wonen bouwt voort op documenten en beleid dat er al ligt. Het is nadrukkelijk een uitwerking en verdieping van de ambities die in de Omgevingsvisie Woest aantrekkelijk Apeldoorn zijn geformuleerd. Daarnaast baseren we ons op de Kadernota Maatschappelijke Ontwikkeling waarin de grote lijn voor de inrichting van het sociaal domein uiteen zijn gezet. Deze twee documenten vormen het beleidskader waarbinnen we het programma invullen (zie bijlage 1 voor een korte schets van deze documenten).

Basis voor de uitvoering

Het programma zet de koers voor de komende jaren in grote lijnen uit. Het college gaat binnen deze kaders over tot de uitvoering.

1.2 Leeswijzer

We stellen het programma op aan de hand van vier (deel)thema's. Dit zijn:



1. **Doorbouwen aan een diverse woningvoorraad**



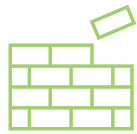
2. **Veerkrachtige wijken en dorpen**



3. **De bestaande voorraad verduurzamen**



4. **Wonen met zorg of ondersteuning**



2 Doorbouwen aan een diverse woningvoorraad

2.1 Wat zien we

Apeldoorn groeit en blijft groeien

We zien dat het aantal inwoners verder zal toenemen: van 165.000 inwoners in 2022 naar minstens 180.000 in 2040. Het aantal huishoudens groeit zelfs nog sneller naar ruim 84.000 in 2040 (10% groei). Als gevolg van deze groei zal ook de vraag naar woningen blijven groeien. Die vraag komt bovenop het huidige woningtekort van ongeveer 2.500 woningen. In de Omgevingsvisie 'Woest aantrekkelijk Apeldoorn' is daarom de woningbouwopgave voor Apeldoorn naar boven bijgesteld naar 12.500 nieuwe woningen tussen 2020 en 2040 en zijn de locaties voor woningbouw aangewezen. De focus ligt daarbij op de gebieden: Binnenstad, Stationszone, Kanaalzone (BSK), De Zuidrand en Uddel. De ambitie van Apeldoorn is samen te vatten met de term 'Stadmaken op de Veluwe'. Met het opstellen van de Woondeal Regio Stedendriehoek is een deel van deze opgave naar voren gehaald. In de periode 2022-2030 moeten bijna 9.000 nieuwe woningen worden toegevoegd. Daarnaast zullen er ook na 2030 woningen nodig zijn (ongeveer 3.500 tot 2040). Het is belangrijk daar nu al op in te spelen zodat er voldoende plannen en locaties beschikbaar zijn.

Huishoudens worden ouder: de vraag verandert

De samenstelling van de bevolking verandert. De vergrijzing zet tot 2040 door en daardoor bestaat een steeds groter aandeel huishoudens uit 1 of 2 personen. De groei van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens tot 2040 komt vrijwel volledig voor rekening van 75-plussers. Het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens tot 45 jaar blijft ongeveer gelijk. Het aantal gezinnen, inclusief één-oudergezinnen, neemt licht toe. De woningvoorraad in Apeldoorn bestaat voor een groot deel uit ééngezinshuizen (ongeveer 71%

van de woningvoorraad is een eengezinshuizen). Voor veel huishoudens in alle leeftijdsgroepen is (en blijft) dit een zeer geschikte en aantrekkelijke woonvorm. Deze woningen zijn niet altijd even geschikt om tot op hoge leeftijd in te wonen (zeker als iemand slecht ter been wordt of zorg nodig heeft). Er ligt dus een opgave om woningen toe te voegen die levensloopbestendig zijn en waar zorg geleverd kan worden. De juiste woning op de juiste plek. Bijvoorbeeld door het toevoegen van appartementen, maar ook kleinschalige concepten. Tegelijk ligt er een opgave om woningen te realiseren voor de aanwas van jongeren en startende gezinnen.

Snel stijgende prijzen: steeds meer Apeldoorners in de knel

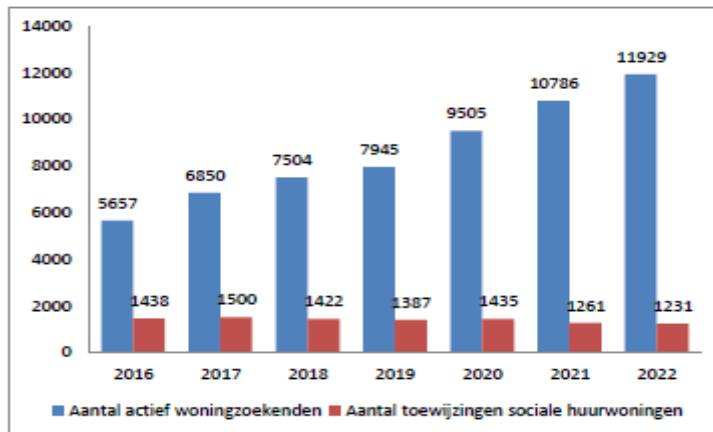
Vergeleken met andere grote steden zijn woningen in Apeldoorn relatief betaalbaar. Toch is de druk op de woningmarkt ook in Apeldoorn sterk toegenomen. In eerste instantie zien we dit terug in de gemiddelde koopprijs voor een woning. Die steeg tussen 2017 en 2021 met maar liefst 20%. In 2022 is een koopprijs van € 400.000 of daarboven eerder de norm dan een uitzondering. Deze stijging van de koopprijzen werkt door in de rest van het woningmarktsysteem. Als gevolg zien we dat mensen in de knel komen op de woningmarkt. We zien dat Apeldoorners met een kleine of modale portemonnee steeds moeilijker een betaalbare koopwoning kunnen vinden. Vooral de slaagkans van de reguliere woningzoekende zoals jongeren, starters en doorstromende gezinnen baart ons zorgen. Daarnaast zien we dat de doorstroom vanuit een sociale huurwoning en middenhuur woning naar een koopwoning stopt. Mensen die eigenlijk willen kopen blijven nu langer zitten in een sociale huurwoning of "zitten vast" in de middenhuur waar zij vaak hoge

prijzen betalen. Daarnaast zoeken zij steeds vaker naar een sociale huurwoning.

Druk op de sociale huurvoorraad

We zien de druk op de sociale huurvoorraad snel toenemen. Sinds 2019 is het aantal het aantal actief woningzoekenden naar een sociale huurwoning sterk gestegen. Tegelijkertijd nam het aanbod af (zie figuur 2).

Figuur 1: Aantal actief woningzoekenden afgezet tegen het aantal vrijkomende sociale huurwoningen.



Bron: Woningmarktmonitor VSW

Verstedelijk in het centrum; verdicht in de wijken

Door te verstedelijken in het centrum van Apeldoorn en daar meer appartementen toe te voegen, wordt het centrum aantrekkelijk voor 'stedelijk georiënteerden', Bijvoorbeeld voor Apeldoornse jongeren die nu moeilijk de woningmarkt op komen en voor ouderen uit Apeldoorn die een comfortabel appartement bij het centrum zoeken.

De ontwikkeling in Binnenstad-Spoorzone-Kanaalzone sluiten daar bij aan. Daarnaast is blijvende aandacht voor de (vernieuwing) van de wijken nodig. Toevoegen van ontbrekende typen woningen (gelijkvloers) dragen bij aan de doorontwikkeling van wijken. Ook transformatie van woningen of leegstaande panden kan bijdragen aan de doorontwikkeling van wijken. Uit diverse (landelijke) onderzoeken blijkt, dat verdichten in wijken uit de jaren '60 en '70 mogelijk is, mét behoud van (groene kwaliteit).

In de 'gezinswijken' van voorheen, wonen nu steeds meer oudere 1- en 2-persoonshuishoudens. Deze Apeldoorners willen graag in de wijk blijven wonen, maar vinden daar geen geschikte (levensloopbestendige) woning. Door dat type woning meer toe te voegen in de wijken en zo doorstromen op gang te helpen, komen er ook weer gezinswoningen vrij voor starters en doorstromers op de woningmarkt.

Ontbrekende typen woningen/woonmilieus in stad, wijken en dorpen

In Apeldoorn is behoefte aan appartementen. In deze vraag wordt voor een groot deel voorzien in het programma Stadmaken op de Veluwe. Daarnaast is oog voor de ontwikkeling van appartementen in de wijken noodzakelijk. Er is behoefte aan 'ontspannen stedelijk wonen': een ruime woning in de stad, maar niet hoog-stedelijk. Dit is een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen die stads willen wonen.

Behoud en uitbreiden van het dorpse wonen is belangrijk voor huidige inwoners. Ook in de dorpen is behoefte aan meer gelijkvloerse woningen in de vertrouwde omgeving.

Ruimte voor specifieke groepen

Vanuit het Programma een Thuis voor iedereen uit de Nationale woon- en bouwagenda komen een aantal doelgroepen naar voren op de woningmarkt

(naast de doelgroepen wonen en zorg zie hfdst 5) die specifiek aandacht vragen.

Studenten

Er studeren ongeveer 2.200 studenten in Apeldoorn. De helft van de studenten studeert aan de Saxion en de andere helft aan de Wittenborg University. Ongeveer 1.500 studenten zijn uitwonend waarvan er 730 ook in Apeldoorn wonen. Saxion en Wittenborg verwachten ook de komende jaren flink uit te breiden, waardoor het aantal studenten dat in Apeldoorn huisvesting zoekt zal groeien naar 880 tot 920 studenten.

Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn voor bedrijven in de techniek, productie, logistiek en bouw cruciaal. Apeldoorn is de belangrijkste werkgemeente voor arbeidsmigranten in de provincie Gelderland. Er wonen momenteel 1.750 geregistreerde¹ arbeidsmigranten in Apeldoorn. De verwachting is, dat het aantal arbeidsmigranten in Apeldoorn groeit naar ruim 3.000 mensen. (afhankelijk van een laag respectievelijk hoog economisch scenario)².

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten maken we onderscheid in short-stay, mid-stay en long-stay. De mensen die zich hier voor langere tijd willen vestigen (long-stay) tellen mee in de reguliere uitbreidingsopgave voor wonen. Voor arbeidsmigranten die voor kortere tijd (short-stay en midstay; tot een jaar) in de gemeente verblijven kunnen tijdelijke (flex) concepten een uitkomst bieden. Hier ligt een opgave voor werkgevers, regio en gemeente om tot goede huisvesting te komen.

¹ Niet alle arbeidsmigranten staan geregistreerd. Landelijk is de inschatting dat ongeveer 50% van de arbeidsmigranten staat ingeschreven in de gemeente waar ze verblijven.

De gemeente Apeldoorn eist van werkgevers dat arbeidsmigranten goede woongelegheden hebben. Tegen illegale vormen van huisvesting en/of uitbuiting treedt de gemeente op.

Woonwagewoners en kermisexploitanten

In 2018 is in het nieuwe gemeentelijk woonwagewagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. In dit beleidskader staat dat gemeenten bij vaststelling van het lokale woonbeleid rekening moeten houden met de vraag naar woonplekken voor woonwagewoners. Momenteel zijn er 325 standplaatsen in Apeldoorn. In 2019 heeft de gemeente Apeldoorn een behoefteonderzoek uitgevoerd. Op dat moment was er een tekort is van 115 standplaatsen voor woonwagewoners en kermisexploitanten. Het realiseren van voldoende woonwagewagenstandplaatsen is een vast onderdeel van het woonbeleid. Hiervoor zijn beleidsregels opgesteld en wordt naar locaties gezocht.

Vergunninghouders

Vergunninghouders (ook wel statushouders) maken deel uit van de Nederlandse maatschappij. Het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA) wijst deze vergunninghouders toe aan gemeenten. Gemeenten moeten in samenwerking met partners een passende woonruimte aanbieden. Landelijk zien we een sterke toename in de taakstelling. Voor Apeldoorn is de taakstelling voor 2023 vastgesteld op 398 personen. De verwachting is, dat het aantal aanvragen de komende jaren ten minste gelijk blijft. De meeste vergunninghouders worden gehuisvest in een sociale huurwoning van een van de woningcorporaties in Apeldoorn. .

² Bron: Rapport Decisio, Arbeidsmigranten in de Cleantech Regio

2.2 Wat gaan we doen

9.000 woningen toevoegen tot 2030

We moeten zorgen voor voldoende woningbouwplannen. Tot 2030 gaat dit goed. Na 2030 worden nieuwe plannen toegevoegd. Voor de periode tot 2030 moeten we plannen versneld 'hard'³ maken en daar voldoende capaciteit op zetten. Het woningbouwprogramma biedt voldoende ruimte om plannen hard te maken, aansluitend bij de behoefte.

Focus op betaalbare woningen

Om voor alle huishoudens voldoende perspectieven op de woningmarkt te bieden, voegen we 70% van de nieuwbouw toe in het betaalbare segment. We hebben daarbij vooral oog voor starters op de woningmarkt (of ze nou een huur- of koopwoning zoeken) en voor ouderen die een meer comfortabele woning zoeken of een woning waarin zorg geleverd kan worden.

De koop- en huurprijzen worden elk jaar opnieuw vastgesteld. Onderstaande tabel geeft de prijzen weer voor 2023.

Tabel 1: Maximale prijsgrenzen koop en huur (prijspeil 2023)

| | Goedkoop | Middelduur-1 | Middelduur-2 | Duur |
|-----------------------|-----------|--------------|--------------|--------------|
| Maximale v.o.n.-prijs | € 220.000 | € 285.000 | € 355.000 | > € 355.000 |
| Maximale kale huur | € 808,06 | € 900 | € 1.026,71 | > € 1.026,71 |

Bij de toetsing van plannen sturen we op deze prijsgrenzen.

Ons woningbouwprogramma is per gebied opgebouwd (zie tabel 2).

³ Een hard plan is een plan met een vastgesteld bestemmingsplan

Tabel 2: Woningbouwprogramma Apeldoorn 2020-2040

| | Apeldoorn | | BSK | Wijken | Uitleg | Dorpen |
|-----------------|-----------|------|-------|--------|--------|--------|
| | 12.500 | | 6.000 | 2.500 | 2.750 | 1.250 |
| Eengezinswoning | 6.600 | 55% | 30% | 70% | 75% | 75% |
| Appartement | 5.900 | 45% | 70% | 30% | 25% | 25% |
| Huur | 5.000 | 40% | 50% | 35% | 30% | 30% |
| Koop | 7.500 | 60% | 50% | 65% | 70% | 70% |
| Goedkoop* | 4.500 | 35% | 45% | 30% | 30% | 30-35% |
| Middelduur | 4.500 | 35% | 35% | 35% | 35% | 35-40% |
| Duur | 3.500 | 30% | 20% | 35% | 35% | 30% |
| | | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

*waarvan 85% een sociale huurwoning is van de Apeldoornse woningcorporaties

Stadsbreed nieuwe woonmilieus ontwikkelen

Voor de aantrekkelijkheid van Apeldoorn is het van belang meer variatie in woonmilieus en woningen te krijgen. Zo pakken we de mismatch tussen de voorraad en wat mensen vragen aan. Tegelijkertijd willen we de identiteit van de gemeente bewaren. Daartoe sluiten we aan bij het woningbehoefteonderzoek dat in 2023 is uitgevoerd:

- Verdichten we in bestaande wijken, conform de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. Dat betekent ook inzetten op hoogbouw in het BSK gebied;
- Sturen we op het realiseren van een stedelijk woonmilieu in het BSK gebied met veel ruimte voor kleinere huishoudens als aanvulling op bestaande groen-stedelijke woonmilieus met veel eengezinswoningen. Hoogbouw maakt onderdeel uit van de plannen;

- Sturen we op het realiseren van aantrekkelijke gelijkvloerse woningen voor jongeren en senioren (bijvoorbeeld appartementen, hofjes wonen) en op ontspannen stedelijk wonen voor gezinnen;
- Blijven we bouwen in de dorpen om de veerkracht in dorpen de waarborgen en jongeren en senioren meer kansen te geven. We hebben daarbij met name oog voor goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen;
- Ook maken we een nieuwe uitleg locatie, omdat er een blijvende vraag is naar een ontspannen groen woonmilieu.

Het is belangrijk aan te geven dat enkel de juiste woningen toevoegen, de doorstroom niet opgang brengt. Voor de aanvullende maatregelen die we nemen om doorstroom te bevorderen zie hoofdstuk 5.

Zorgvuldig wegen van ambities

Bij het toetsen en sturen op plannen is het van belang goede en bewuste afwegingen te maken om daadwerkelijk tot realisatie van goede plannen te komen. Kwaliteit van plannen willen we gaan wegen aan de hand van een wegingsmodel. Dit model waarborgt, dat een plan op een evenwichtige wijze bijdraagt aan de ambities van de gemeente Apeldoorn, zonder dat er sprake is van een te grote stapeling van ambities.

De bestaande voorraad beter benutten

Naast nieuwbouw kijken we bewust naar de bestaande woningvoorraad. De meeste woningen staan er immers al. We kijken naar kansen om woningen te splitsen of te transformeren. Denk bijvoorbeeld aan het toevoegen van een woonlaag of een lift, maar ook het realiseren van woningen in tuinen

⁴ : bij flexwoningen gaat het om woonvormen met een tijdelijk gebruik, tijdelijke benutting of een tijdelijke locatie.

Tijdelijke oplossingen die snel verlichting bieden

De krapte op de woningmarkt treft enkele doelgroepen het hardst. Dit zijn met name starters en spoedzoekers. Wachten op het nieuwbouwprogramma duurt hiervoor te lang. Daarom kijken we nadrukkelijk naar flex- of verplaatsbare woningen. We maken het mogelijk dat inwoners op het eigen erf / kavel een tijdelijke woning plaatsen, bijvoorbeeld voor (pré)mantelzorg. Vanuit het Rijk zijn er de afgelopen tijd meer mogelijkheden gekomen om de bouw van flexwoningen⁴ te stimuleren. Doel bij deze flexwoningen is snelle realisatie en/of snel in kunnen spelen op veranderingen in de vraag. We benutten de Crisis- en Herstelwet mogelijkheden om procedures te versnellen. De ervaring leert dat deze maatregelen alleen niet voldoende zijn om flexwoningen (snel) te realiseren. Het belangrijkste obstakel is de beschikbaarheid van geschikte locaties en alternatieve locaties na verloop van tijd (na afloop van tijdelijke bestemmingen). We spannen ons in om geschikte locaties te vinden voor nu en op de lange termijn. De tijdelijke woningen zijn geschikt voor heel veel verschillende woningzoekenden.

Standplaatsen voor woonwagens en kermisexploitanten realiseren

We zoeken naar mogelijkheden om via het nieuwbouwprogramma standplaatsen toe te voegen. Hierbij volgen we de Beleidsregel woonwagens en standplaatsenbeleid kermisexploitanten. Voor woonwagenstandplaatsen kijken we naar uitbreiding van bestaande locaties en het realiseren van nieuwe middelgrote locaties. Daarbij houden we rekening met de verschillen tussen woonwagenbewoners en kermisexploitanten, die ook ruimte vragen voor hun attracties.

Woningmarktinstrumenten

Gemeenten krijgen steeds meer mogelijkheden om met woningmarkt instrumentarium⁵ te sturen op de lokale woningmarkt. Inzet van de instrumenten is afhankelijk van de opgave waaraan het instrument kan bijdragen. De instrumenten kunnen ingezet worden om te borgen dat woningen:

- Gebouwd worden (bv woningbouwprogramma, bestemmingsplannen)
- Betaalbaar zijn (bv via Wet goed verhuurderschap)
- Bij de juiste doelgroep terecht komen (bv doelgroepverordening)
- Betaalbaar blijven (bv huisvestingsverordening, opkoopbescherming)

Alle instrumenten hebben voor- en nadelen en niet elk instrument is even effectief. Dit vergt nader onderzoek

2.3 Richting voor de uitvoering

Op deze manier willen we werken aan de uitvoering. We zijn hierin niet uitputtend, maar geven de richting aan door de belangrijkste acties te benoemen:

- Plannen toevoegen om ook na 2030 voldoende woningbouwlocaties te hebben voor het realiseren van onze woningbouwopgave, in de stad en in de dorpen.
- Vrijmaken van voldoende ambtelijke capaciteit om woningbouwplannen te begeleiden.

- Geschikte locaties inventariseren voor flex/tijdelijke woningen. Hierbij hebben we specifiek aandacht voor voldoende achtervanglocaties geschikt voor herplaatsing.
- Locaties aanwijzen om voldoende standplaatsen voor woonwagens en kermisexploitanten te realiseren
- Implementeren van het wegingsmodel waarbij plantoetsing in lijn wordt gebracht met de Omgevingswet en de principes uit de Omgevingsvisie.
- Gemeentelijk woningmarktinstrumentarium inzetten om de lokale woningmarkt meer te reguleren. We denken daarbij aan de volgende instrumenten:
 - Huisvestingsverordening
 - Doelgroepenverordening
 - Een vereveningsfonds
 - Opkoopbescherming
 - Zelfbewoningsplicht (bij nieuwbouw)
 - Erfpachtconstructies
- Splitsen van woningen planologisch beter faciliteren. Dit doen we door de regels in het huidige paraplu bestemmingsplan/omgevingsplan te verruimen.
- Samen met regiogemeenten en bedrijfsleven passende huisvesting voor arbeidsmigranten realiseren.

⁵ Zie bijlage 4 voor een overzicht van mogelijk in te zetten instrumentarium



3 Veerkrachtige wijken en dorpen

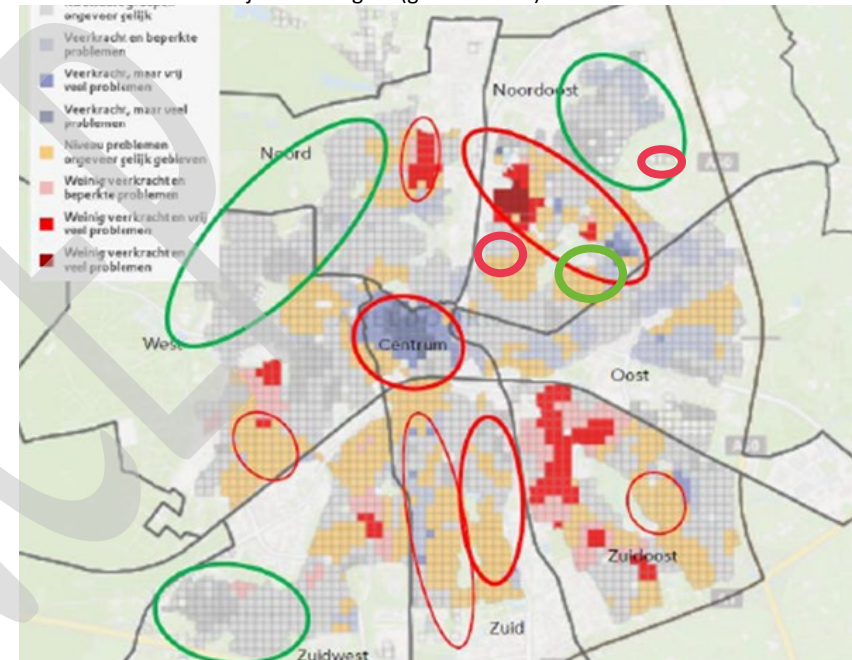
3.1 Wat zien we

Leefbaarheid is goed maar extra aandacht blijft van belang

Apeldoorners ervaren de leefbaarheid van hun buurt en gemeente gemiddeld als goed tot zeer goed⁶. We zien dat inwoners in veilige en prettige wijken en dorpen wonen. De draagkracht en vraagkracht zijn over het algemeen goed in balans. In de buurtbelever gaven bewoners hun woonbeleving gemiddeld dan ook bijna een 8. In sommige wijken was dit zelfs een 9 of hoger. We staan er in algemene zin goed voor! Tegelijkertijd laat de veerkrachtanalyse⁷ zien dat er enkele buurten of delen van buurten zijn waar dit niet het geval is. De draagkracht en vraagkracht zijn hier niet in balans waardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan. Dit uit zich in het regelmatig ervaren van overlast en een gevoel van onveiligheid. Naast het Centrum gaat dit met name om Noordoost (Anklaar/Sluisoord en Sprenkelaar) en Zuid (Vogelkwartier/Staatsliedenkwartier) en – hoewel in mindere mate – West (Orden) en Zuidoost (Matengaarde). Dit zijn ook de wijken waar relatief veel kwetsbare groepen en opgaven samenkomen. Een deel van de oplossing ligt in het beter spreiden van de betaalbare huurvoorraad over de wijken en dorpen. Het beeld is echter niet uniform. In andere buurten zien we ook een toename van het aandeel kwetsbare bewoners, maar hier neemt de veerkracht juist toe. Denk aan de Staatsliedenbuurt en de Vogelbuurt. Dit betekent dat er een opgave ligt om een gebiedsgerichte aanpak uit te werken met name in de bovengenoemde buurten waar de veerkracht achteruit gaat. De vitaliteitsagenda's die momenteel worden opgesteld spelen hierbij een cruciale rol.

⁶ Buurtbelever 2020

Figuur 1: Overzicht van buurten waar de leefbaarheid onder druk staat (rode cirkels) en waar dit juist beter gaat (groene cirkel)



Bron: Circusvis Veerkrachtanalyse Apeldoorn

Sociale netwerken versterken, werken aan inclusiviteit

Het (sociale) netwerk in een wijk, de buurt of het dorp, is van belang voor het welbevinden van inwoners. Dit kan helpen om onderlinge steun te bevorderen,

⁷ CircusVis, Veerkracht analyse Apeldoorn, september 2022

eenzaamheid te voorkomen en in sommige gevallen een mogelijke zorg- of ondersteuningsvraag uit te stellen. In de wijken (zie vorige paragraaf) waar problematiek samenkomt, zetten we extra in om de netwerken te versterken. En we willen voorkomen dat in andere gebieden de leefbaarheidsbalans onder druk komt te staan. Op dit gebied zijn nog stappen te zetten. Daar waar de onderlinge samenhang goed is, ondersteunen we die en waar mogelijk of nodig, zetten we in op versterken.

Aanpak armoede

In het actieplan armoede van de gemeente Apeldoorn staan diverse maatregelen om armoede tegen te gaan en te voorkomen. Eén van de acties uit het Actieplan, de pilot over samenwonen vanuit de bijstand, heeft invloed heeft op 'wonen'. Voor sommige inwoners kan er een belemmering bestaan om samen te gaan wonen doordat het inkomen vanwege de kostendelersnorm in de Participatiewet lager wordt als mensen gaan samenwonen. De leeftijd waarbij de kostendelersnorm geldt is sinds 1 januari 2023 verhoogd van 21 naar 27 jaar. Dat is bijvoorbeeld voor inwonende kinderen en hun ouders een belangrijke stap. De gemeente Apeldoorn gaat een pilot uitvoeren waarin wordt geëxperimenteerd met samenwonen voor inwoners ouder van 27 jaar en de AOW-leeftijd, waarbij we de kostendelersnorm voor de mensen in de pilot voor een periode van zes maanden buiten beschouwing laten. Uitkomst van deze pilot kan zijn dat er woningen vrijkomen omdat inwoners hebben besloten na de pilot om samen te blijven wonen. Afhankelijk van de uitkomsten van de pilot wordt besloten hoe daarmee verder te gaan.

⁸⁸ Buurtbelever 2021

De woonomgeving verbeteren

Naast een stevige sociale basis, is een groene, toegankelijke woonomgeving die uitnodigt tot ontmoeting van groot belang.

Voorzieningen in wijken en dorpen

Behoud van voorzieningen (in de brede zin van het woord) maakt een woonomgeving aantrekkelijk om in te wonen en te verblijven. De gemeente wil zoveel mogelijk zorgen dat in elke wijk of elk dorp voorzieningen zijn om te ontmoeten, te bewegen/sporten, te spelen en te recreëren. Ook de winkel op loop – of fietsafstand voor de dagelijkse boodschappen hoort daar bij, evenals (para)medische zorg. In de dorpen waar nu geen of heel weinig voorzieningen voor handen zijn, is het niet waarschijnlijk dat die voorzieningen er de komende jaren wél komen. De ontmoetingsplekken zijn er in de dorpen meestal wel, bijvoorbeeld verenigingen, hobbyclubs of kerken. Die plekken zijn belangrijk voor een stevige sociale basis.

Door te sturen op deze voorzieningen, creëren we plekken in de wijken en dorpen die aantrekkelijk zijn voor veel inwoners. Het kan ook plek in de wijk zijn waar geclusterd wonen vormgegeven wordt of waar zorgaanbieders hun zorg leveren. We zetten dus in op gebieden waar we sturen op zo lang mogelijk zelfstandig wonen.

Toegankelijkheid

Op het gebied van toegankelijkheid voor mensen met een fysiek beperking geven bewoners van Apeldoorn gemiddeld een 6,2⁸. Hier is nog veel terrein te winnen, zeker met het oog op de vergrijzing van de samenleving. Een toegankelijke woonomgeving is voor iedereen die om wat voor reden dan ook slecht ter been is, van groot belang. Hier kunnen we aan werken door het aanleggen van egale stoepen en voetpaden, veilige oversteekplekken en

voldoende bankjes met schaduwvoorzieningen om uit te rusten. Een woonomgeving die aanzet tot bewegen, helpt bij het werken aan een gezonde stad. Via inrichtingsplannen voor het openbaar gebied (bijvoorbeeld bij een nieuwbouwproject) heeft de gemeente invloed op de woonomgeving. Dit geldt ook voor andere ingrepen in de openbare ruimte (bijvoorbeeld bij het vervangen van riolering of het aanleggen/vernieuwen van infrastructuur. Er ligt dan ook een opgave de komende jaren om onze wijken en buurten zo in te richten dat deze toegankelijker worden.

Ontmoeting in een veilige groene omgeving

Bij het aanpakken van de woonomgeving moet naast toegankelijkheid ook worden gewerkt aan meer groen, goede verlichting en ontmoetingsplekken. Tot slot is het belangrijk aandacht te blijven schenken aan schoon, heel en veilig. Stakeholders geven aan dat dit mogelijk is via buurtteams waar politie, corporaties, de gemeente, zorg- en welzijnsorganisaties gezamenlijk optrekken. Met Samen055 ligt hiervoor al een goede basis die we kunnen versterken zodat problemen snel gesignaleerd en opgelost kunnen worden.

Koppelkansen met klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit benutten

De komende jaren wordt veel in de openbare ruimte geïnvesteerd om klimaatadaptatie en natuur te bevorderen. Daarom is het belangrijk koppelkansen rondom deze investeringen te benutten. Bij het toevoegen of verbouwen van woningen kan bijvoorbeeld voor een betere waterbehandeling worden gezorgd. Ook kan hittestress voorkomen worden. Meer verstening door woningbouw kan deze ambities ook onder druk zetten. Het kan ten koste gaan van groen of leiden tot meer parkeerdruk en opgaven ten aanzien van de bereikbaarheid. Dit vraagt nauwkeurige ruimtelijke afwegingen, bijvoorbeeld via een wegingsmodel voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

⁹ Apart document: Gebiedsenveloppen Apeldoorn

3.2 Wat gaan we doen

Strakker sturen op gemengde wijken en dorpen

We streven naar vitale en veerkrachtige wijken en buurten. Hierbij is van belang dat de vraagkracht en draagkracht in een wijk of buurt of soms zelf een deel van een buurt in balans zijn. Daarom werken we aan een gevarieerde woningvoorraad van sociale huur tot dure koop in alle delen (wijk en dorp) van de gemeente (ongedeelde stad). Dit betekent dat we meer betaalbaar toevoegen in wijken waar nu met name dure woningen staan, en duurder toevoegen in buurten met een grotere concentratie van sociale huurwoningen. We geven dit vorm in de gebiedsenveloppen⁹. De gebiedsenveloppen zijn een 'levend document'. We gebruiken ze bij het opstellen van de vitaliteitsagenda's en bij gebiedsgericht werken, maar ook bij nieuwe ontwikkelingen. We sturen op de typologie en prijs bij alle nieuwe ontwikkelingen, uitbreiding of inbreiding. Zo zorgen we voor een gemengd woonmilieu. Daarnaast werken we samen met corporaties om een gevarieerd woonmilieu te behouden. Met corporaties maken we hierover afspraken. Denk bijvoorbeeld rondom toewijzingsbeleid. Waar nodig en nuttig zetten we ons juridisch instrumentarium in voor gemengde wijken en dorpen.

Vitaliteitsagenda's maken

We benaderen de sociale en leefbaarheidsproblematiek gebieds-/buurtgericht. We leggen de focus op het uitwerken van gebiedsgerichte strategieën voor sociale en leefbaarheidsvraagstukken. De Kadernota MO is hiervoor de basis. Ook stellen we Vitaliteitsagenda's voor buurten waar de problematiek samenkomt. Deze voeren we uit middels intensieve samenwerking met de sociaal wijkteams, corporaties, politie, welzijnsorganisaties in deze gebieden.

Daarbij hebben we ook oog voor de gezonde leefomgeving en sociale veiligheid binnen wijken en dorpen. Al in een vroeg stadium worden de fysieke en sociale

Ontmoeten: wat we al doen

- *18 Basisontmoetingsplekken.* Op ruim 18 locaties in Apeldoorn kunnen mensen op laagdrempelige wijze ondersteuning ontvangen van individueel tot collectief, van hulp bij formulieren, tot ontmoeting en dagbesteding. Met als doel inwoners te ondersteunen die het (tijdelijk) niet redden op eigen kracht en overbelasting van inwoners die de zorg hebben voor een naaste te voorkomen of te verminderen. Zorgvragen kunnen vroegtijdig gesignaleerd worden, waardoor de druk op professionele zorgverleners wordt vermindert of tijdige doorverwijzing verergering van problemen voorkomt. Ook is waakvlamcontact mogelijk. Het doel van waakvlamcontact is het voorkomen van grote terugval door inwoners (personen/huishoudens) door hen in beeld te houden. Daarnaast zijn de Basisontmoetingsplekken erop gericht om inwoners in een stadsdeel of het dorp met elkaar te verbinden, om inwonersinitiatieven te stimuleren en zo activiteiten op gang te brengen. Dit vergroot het omzien naar elkaar.
- *Inwonersondersteuners* bieden informatie en advies, onafhankelijke vraagverheldering en leiden toe naar ondersteuning of wijzigingen in ondersteuning, maar bieden ook zelf kortdurende ondersteuning. Ook is waakvlamcontact mogelijk. Een deel van de inwonersondersteuning wordt stadsdeelgericht georganiseerd om de kennis zo dicht mogelijk bij de inwoner te brengen.

veiligheid daarom meegenomen in de ontwerpen, plannen en het toekomstige beheer en gebruik door bewoners. Hiervoor hanteren we de vuistregels voor veilig ontwerp en beheer van CPTED¹⁰.

¹⁰ CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design) is een wereldwijd gehanteerde aanpak waarbij criminaliteit, overlast, ongewenst gedrag en onveiligheidsgevoel in de omgeving worden beperkt.

Sociale basis verder versterken

De Kadernota maatschappelijke ontwikkeling zet de lijnen uit voor het versterken van de sociale basis. Daarbij stellen we de sociale netwerken van inwoners, groepen en buurten centraal. In elke wijk zorgen we voor mogelijkheden om te sporten en te bewegen, voor ontmoetingsplekken en voldoende groen om in te spelen of in te wandelen. We gaan uit van lokale kracht: waar een sociaal netwerk al op orde is, hoeft de gemeente minder inzet te plegen. We ondersteunen waar dat kan of nodig is. Er wordt dus eerst uitgegaan van eigen lokale oplossingen. Er zit wel een grens aan wat er vanuit de samenleving georganiseerd kan worden. We werken hierbij samen met Samen055, het Stedelijk Knooppunt Mantelzorg evenals het platform “Voor Apeldoorn”.

Aan de hand van referentienormen voor ontmoetingsruimtes en voorzieningen (supermarkten, medische zorg etc.) maar ook medische zorg zoals huisartsen, fysiotherapie en dergelijke, bepalen we of er op voorzieningen niveau aanvullingen nodig zijn. Waar het voorzieningenniveau onvoldoende is (obv referentienormen) sturen we op realisatie indien mogelijk. Ook geven we subsidies voor het ondersteunen van bewonersinitiatieven.

Tot slot sturen we op preventie. Dit doen we door Wmo-budgetten gebiedsgericht in te zetten, in wijken waar bepaalde problematiek vaak voor komt.

De woonomgeving te verbeteren

Bij elke ingreep in de gebouwde omgeving werken we aan het toekomstbestendig maken van de woonomgeving (benutten koppelkansen).

Vanzelfsprekend doen we dit bij nieuwbouw, maar bijvoorbeeld ook als de riolering vervangen moet worden, of ingrepen nodig zijn om het energienetwerk te verzwaren. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat iedere ruimtelijke ontwikkeling natuurinclusief en klimaatadaptief moet worden gerealiseerd.

3.3 Richting voor de uitvoering

Op deze manier willen we werken aan de uitvoering. We zijn hierin niet uitputtend, maar geven de richting aan door de belangrijkste acties te benoemen:

- We sturen op diversiteit van de woningvoorraad met extra aandacht voor toevoegen goedkope of middeldure huur- en koopwoningen in buurten waar veel dure woningen staan en andersom.
- Opstellen en uitvoeren vitaliteitsagenda's (waar deze er nog niet zijn). Extra aandacht in veerkrachtwijken waar problematiek samenkomt.
- Opstellen referentienormen voor voorzieningen en sturen op het toevoegen van voorzieningen waar nodig en mogelijk.
- In gebieden waar specifieke problematiek geconcentreerd voorkomt (denk aan Wmo indicaties, schuldhulpverlening etc.) zoeken we manieren om maatwerk via individuele Wmo indicaties te vervangen door collectieve voorzieningen waar ook mensen zonder indicatie gebruik van kunnen maken.
- Bij nieuwbouw en herstructurering, evenals de aanpak van infrastructuur (denk aan het vervangen van riolering etc.) de toegankelijkheid en veiligheid van de woonomgeving integraal verbeteren. Dit borgen we in onze toetsingskaders. Bovenplanse kosten als gevolg van extra investeringen in de woonomgeving verhaalt de gemeente in eerste

instantie via gebiedsexploitatie. Waar dit onvoldoende is, wordt gezocht naar alternatieve financieringsvormen (bijvoorbeeld Wbi-gelden of het Volkshuisvestingsfonds).



4 Woningvoorraad verduurzamen

4.1 Wat zien we

Veel woningen met een laag energielabel

We hebben ons als doel gesteld om in 2050 energieneutraal en aardgasvrij te zijn, met een economie die zo circulair mogelijk is. Het klimaat verandert snel. De gevolgen merken we wereldwijd, maar ook in Apeldoorn. Door over te stappen van fossiele brandstoffen naar vormen van duurzame energie kunnen we de klimaatveranderingen stoppen of op z'n minst vertragen. Daarnaast drukten de afbouw van de gaswinning in Groningen en de oorlog in Oekraïne ons met de neus op de feiten. We betalen steeds meer voor energie. Daarmee wordt de verduurzamingsopgave extra urgent.

Verduurzaming van de woningvoorraad helpt de klimaatverandering tegen te gaan en helpt om de energie-armoede aan te pakken. De grootste opgave ligt in de bestaande voorraad. Veel woningen hebben nog een laag energielabel (C of lager). In totaal moeten 69.000 woningen worden aangepakt, zodat ze klaar zijn om van het aardgas af te gaan en op een andere manier verwarmd kunnen worden. In sommige delen van Apeldoorn kan dit met behulp van collectieve voorzieningen (warmtenet). In andere delen is een individuele oplossing nodig (bijvoorbeeld een warmtepomp). De eerste stap daarvoor is goede isolatie en bijbehorende ventilatie aanbrengen.

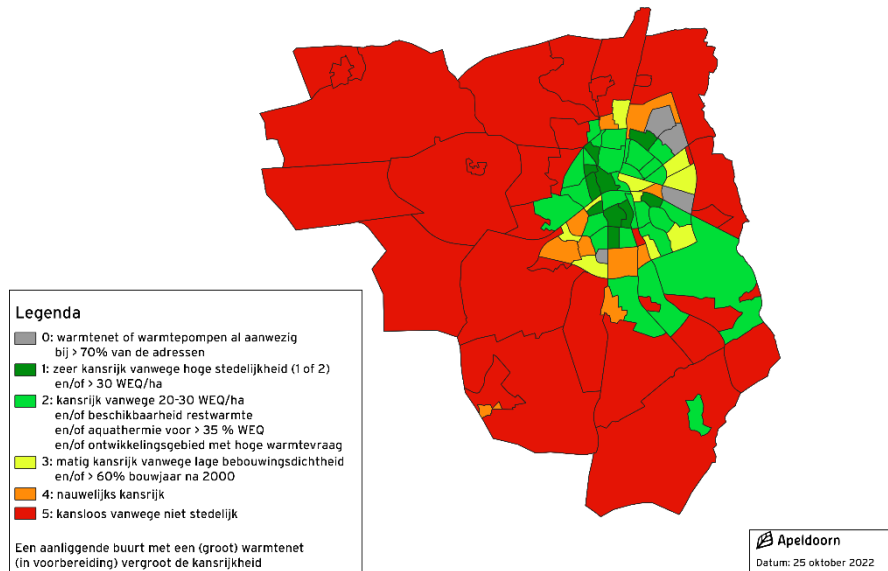
Kaders verduurzaming bestaande voorraad

- Doel: in 2050 energieneutraal
- 32% minder energieverbruik in 2030 ten opzichte van 2014.

We hebben de ambitie om alle buurten en wijken in Apeldoorn aardgasvrij te verwarmen. Dit kan met een individuele of een collectieve oplossing, zoals een warmtenet.

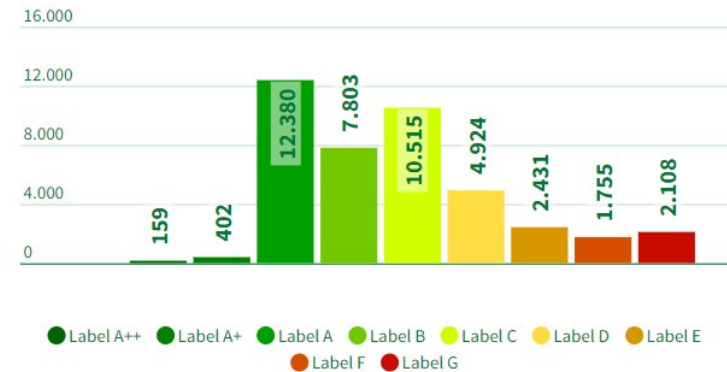
In onderstaand kaartje is de kansrijkheid van warmtenetten in Apeldoorn aangegeven. In de oranje en rood gekleurde buurten heeft het voor bewoners en woningeigenaren geen zin om te wachten op de komst van een warmtenet. Ze kunnen het beste zo snel mogelijk overschakelen van een CV-ketel naar een (hybride-)warmtepomp.

Transitievisie Warmte - kansrijkheid warmtenet



De Apeldoornse ambitie bij nieuw te bouwen woningen is Nul Op de Meter (NOM), zoals ook staat aangegeven in de omgevingsvisie. In de praktijk blijkt dit niet altijd haalbaar. We streven er naar om de transitie naar aardgasvrij niet groter te maken, dan die al is.

Figuur 2: Woningen naar (geregistreerd) energielabel



Bron: Apeldoorn in cijfers

4.2 Wat gaan we doen

Bestaande woningvoorraad Transitievisie zet de lijnen uit

Onze Transitievisie warmte zet de lijnen voor het verduurzamen van de woningvoorraad uit. Dit doen we aan de hand van drie sporen.

1. Isoleren, ventileren en besparen (hoofddoel tot 2030)
2. Starten met buurtaanpakken (Wijken van de Toekomst)
3. Innoveren

Isoleren, ventileren en besparen

Belangrijk is dat inwoners, bedrijven en instellingen zelf al aan de slag gaan. Het maakt niet uit of dat in kleine stapjes gaat of in één keer. Als er maar een plan is en er 'geen spijt' maatregelen worden genomen. Dit zijn energiebesparende maatregelen zonder dat al duidelijk is wat het beste duurzame alternatief is voor aardgas. Voor informatie en advies kunnen woningeigenaren naar het

fysieke Energiepunt (Paslaan 1). Ondernemers, verenigingen en instellingen kunnen voor informatie aankloppen bij het digitale Energieloket.

Een specifieke opgave ligt er voor verduurzaming van complexen van Verenigingen van Eigenaren (VvE's), omdat met name daar relatief veel woningen met een laag energielabel zijn (G).

De gemeente Apeldoorn heeft een subsidieregeling beschikbaar voor VvE's en voor woningeigenaren.

Met de corporaties zijn al afspraken gemaakt over het verduurzamen van de woningvoorraad. Dat zetten we voort. We ondersteunen dat verder door het maken van samenwerkingsafspraken en gaan in gesprek over de mogelijkheden uit de nieuwe Woningwet (2021) om particulieren mee te laten liften bij de verduurzamingsaanpak.

Wijkaanpak

In de transitievisie Warmte (2021) is de buurtvolgorde in 4 tijdvakken aangegeven. Het eerste tijdvak loopt tot 2030. In deze periode ligt de focus op het vier wijken: Kerschoten, Loenen, De Maten en De Parken

- De tweede fase van wijken start in 2025. De geleerde lessen van de eerste 4 wijken passen we in de andere wijken/ buurten toe. Dit zijn de buurten Orden, Vogelkwartier, Staatsliedenkwartier, Rivierenkwartier, Anklaar en Sprenkelaar.
- Voor de wijken die voorlopig nog niet aan de beurt zijn om over te stappen naar een duurzame warmte oplossing ligt de focus op besparen; zoveel mogelijk maatregelen nemen om de eigen woning te verduurzamen (zie isoleren, ventileren en besparen)..

Innoveren

Met de huidige techniek is nog niet voor alle Apeldoornse gebouwen en buurten een haalbare oplossing voor handen. We houden daarom nadrukkelijk

oog voor innovaties en passen die toe waar mogelijk. Daarom wordt de Transitievisie warmte minimaal elke 5 jaar geactualiseerd. Dit kan effect hebben op de wijkvolgorde. Voor meer informatie zie transitievisie warmte <https://www.apeldoorn.nl/fl-transitievisie-warmte-2021>

Nieuwbouw

Nul-op-de-meter, klimaatadaptief, natuurinclusief

In onze Omgevingsvisie is aangegeven dat alle nieuwbouw energieneutraal, nul op de meter(NOM), klimaatadaptief en natuurinclusief moet zijn gebouwd. Daarnaast streven we om toe te werken naar zoveel mogelijk circulair bouwen (denk bijvoorbeeld aan houtbouw). Dat vraagt een omslag in de manier van werken. Aan de ene kant passen we onze toetsingskaders aan voor nieuwbouw (wegingsmodel). Aan de andere kant trekken we samen met ontwikkelaars en bouwers op door kennis te delen. Zij hebben informatie die nodig is om aan deze nieuwe voorwaarden te voldoen. Mogelijk heeft dit op de korte termijn impact op de betaalbaarheid van woningen als gevolg van de extra maatregelen die ontwikkelaars moeten nemen om woningen zo duurzaam mogelijk op te leveren. Het vraagt een hogere investering.

Innovatie

We onderzoeken of we voor de grote gebiedsontwikkelingen in Apeldoorn (zoals BSK en Zuidrand) een collectieve warmteoplossing kunnen vinden voor het totale gebied. Door te zoeken naar een collectieve manier van verwarmen (bijvoorbeeld via bodemenergie en WKO's) worden bewoners en ontwikkelaars ontzorgd.

4.3 Richting voor de uitvoering

Op deze manier willen we werken aan de uitvoering. We zijn hierin niet uitputtend, maar geven de richting aan door de belangrijkste acties te benoemen:

- Nieuwbouw wordt zoveel mogelijk energieneutraal en natuurinclusief gerealiseerd, waarbij we alert zijn op te grote stapeling van ambities. Om onderbouwd afwegingen te kunnen maken welke ambities prioriteit krijgen, zetten we het wegingsmodel in.
- We richten de focus op verduurzaming van de particuliere voorraad. Er ligt een grote opgave bij particuliere woningbezitters (eigenaar-bewoners en verhuurders). We blijven aansturen op het verduurzamen van hun woningen. Dit doen we onder andere door voor gebieden met veel woningen met een slecht energielabel een aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds voor te bereiden (op basis van gebiedsenveloppen).
- Met als uitgangspunt de Transitievisie warmte en het programma energietransitie versterken of zetten we de inzet voort op het stimuleren van energiebesparende “no regret”-maatregelen zoals
 - Voorzien van informatie: Energiepunt/loket, campagnes etc.
 - Werken met energiecoaches
 - Inzetten leningen (bijv. via SVn)
- Een specifieke opgave ligt er voor verduurzaming van complexen van Verenigingen van Eigenaren (VvE's), omdat met name daar relatief veel woningen met een laag energielabel zijn (G).
- We zetten de wijkaanpak voortvarend voort en leggen warmtenetten aan waar mogelijk.
- Tot slot blijven we inzetten op verduurzaming van bezit van woningcorporaties. We ondersteunen dat door het maken van samenwerkingsafspraken en gaan in gesprek over de mogelijkheden uit de nieuwe Woningwet (2021) om particulieren hierop mee te laten liften



5 Wonen met zorg of ondersteuning

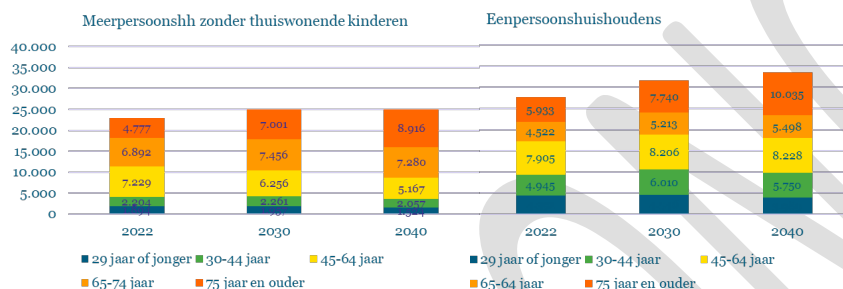
5.1 Wat zien we

Ouderen

Dubbele vergrijzing

De groep Apeldoorners ouder dan 65 jaar groeit snel. Het aantal senioren neemt met 32% toe naar 47.500 tussen nu en 2040. Met name het aandeel 75+ers groeit hard (de zogenoemde dubbele vergrijzing; zie figuur 5).

Figuur 3: Kleine huishoudens naar leeftijd: gemeente Apeldoorn

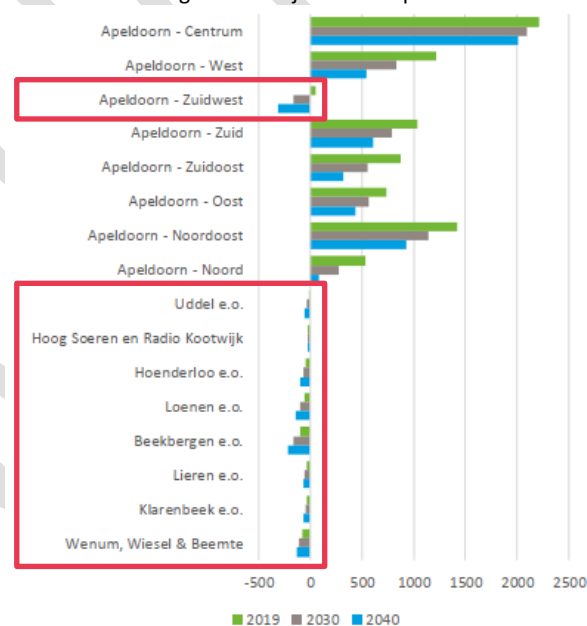


Bron: Apeldoorn in cijfers

De groei van het aandeel senioren leidt tot een grotere zorg en ondersteuningsvraag waarop we ons als samenleving moeten voorbereiden. Zorgaanbieders geven aan dat dit niet opgevangen kan worden zoals we gewend zijn door een groeiend tekort aan personeel. **Mensen zullen dan ook langer zelfstandig moeten blijven wonen.** Tot op zekere leeftijd kan dit in de eigen woning. Tegelijkertijd zien we ook dat in enkele wijken en dorpen de woningvoorraad niet levensloopgeschikt of geschikt te maken is. Wijken als Zuidwest maar ook de dorpen worden gekenmerkt door veel woningen die niet

levensloopgeschikt te maken zijn. **De woningvoorraad moet daarom (gedeeltelijk) transformeren.**

Figuur 4: Tekort/overschot balans levensloopgeschikt en levensloopgeschikt te maken woningen naar wijken en dorpen



Bron: CBS-Microdata, Woonzorgweter, bewerkt door Companen (2020).

Toenemende vraag naar geclusterde woningen

Als de zorg- of ondersteuningsvraag groeit is zelfstandig wonen in de eigen woning niet altijd langer mogelijk of wenselijk. Om zelfstandigheid te behouden is dan een beschutte omgeving van belang. Een geclusterde woning waar

mensen zelfstandig maar toch samen wonen, met gedeelde voorzieningen als een huiskamer en ontmoetingsruimte, liefst in het complex of anders op korte afstand in de buurt, zijn een oplossing. In Apeldoorn is dit vanuit het beschikbaar en betaalbaar houden van de zorg noodzakelijk omdat een groot deel van de woningvoorraad momenteel uit grondgebonden en zelfstandige woningen bestaat, waarin het niet altijd mogelijk is om deze vorm van wonen te realiseren. Ook geeft Rijksbeleid aan dat er (bijna) geen intramurale verpleeghuisplekken meer worden bijgebouwd. Dat betekent dat ook de zwaardere zorg (VPT 4 t/m 6) geclusterd moet worden nabij een zorgcomplex om de stap naar verpleeghuiszorg uit- of af te stellen. De vraag naar geschikte woningen met zorg dichtbij neemt de komende jaren toe. We onderscheiden daarin drie typen:

1. 0-tredewoningen met voorzieningen in de buurt
2. Levensloopgeschikte woningen, geclusterd, waar zorg geleverd kan worden
3. Geclusterde zorgwoningen, in de directe nabijheid van een verpleegzorgaanbieder, waar 24-uurszorg geleverd kan worden.

Het realiseren van voldoende geclusterd aanbod kan helpen bij het opgang brengen van doorstroom. Dit vergroot ook de kansen voor starters en regulier woningzoekenden omdat er dan gezinswoningen vrijkomen.

Clustering is nodig om zorg goed te kunnen leveren

De groeiende vraag naar wonen met zorg of ondersteuning vraagt om een andere inrichting van het zorglandschap. Die moet in balans zijn met uitvoerbaarheid van zorg en ondersteuning. Dat vraagt enige schaal. Er ligt dan ook een opgave om zorg- en ondersteuning enigszins te clusteren in bepaalde gebieden met goede mogelijkheden tot ontmoeten en voorzieningen nabij. Inzetten op wooncirkels betekent wel dat mensen voor zwaardere zorg, zoals dementiezorg, moeten verhuizen. Dit speelt met name in de dorpen. Voor kwetsbare ouderen is begeleiding hierbij noodzakelijk..

Goed oud worden in de dorpen

Overigens betekent het niet dat iedereen uit de dorpen voor zorg of ondersteuning zal moeten verhuizen. Woonleefconcepten zoals hofjeswoningen waar wordt gewerkt met een mengvorm van koop en (sociale) huur zijn een beproefde manier om ook in dorpen een zorgzame woonvorm of wooncirkel vorm te geven. Er ligt dan ook een opgave om te zien hoe we deze woonvormen van de grond kunnen krijgen.

Overige aandachtsgroepen

Naast ouderen vragen ook enkele specifieke aandachtsgroepen onze aandacht op de woningmarkt. Dit komt omdat ook voor hen de regels rondom wonen en zorg veranderen. Dit gaat met name om mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang voor dak- en thuislozen en de vrouwenopvang, uit Beschermd Wonen GGZ in de Wmo, uit intramurale Wlz-voorzieningen en uit de Jeugdwet. Deze zijn hier beschreven. De behoefte voor deze aandachtsgroepen hebben we geïnventariseerd en weergegeven in bijlage 3.

Dakloosheid (maatschappelijke opvang) en uitstroom uit vrouwenopvang

De opdracht van het rijk is, om in 2030 geen dakloosheid meer te hebben. In het Nationaal Actieplan Dakloosheid: Eerst een Thuis wordt ingezet op een nieuwe manier van kijken naar en omgaan met dakloosheid. Niet opvang maar huisvesten staat centraal. Er zijn momenteel voldoende dag en nacht opvangmogelijkheden voor dak- en thuislozen in Apeldoorn. Het is echter de bedoeling om de huidige slaapzaal af te bouwen. Eénpersoonskamerbewoning moet hiervoor in de plaats komen. Daarnaast werken we in lijn met het Actieplan Dakloosheid toe naar Housing First. Momenteel wordt Housing First vooral ingezet voor eenpersoonshuishoudens. Apeldoorn wil Housing First ook graag voor gezinnen onderzoeken. Daarvoor wordt een nieuwe aanpak ontwikkeld.

Beschermd Wonen (GGZ)

Het klassieke Beschermd Wonen in de Wmo zal worden afgebouwd. In Apeldoorn gaan we in 10 jaar tijd terug van 475 naar 150 plekken¹¹. In plaats daarvan komen ambulante hersteltrajecten waarbij bewoners in de eigen woning of in een zelfstandige woning (blijven) wonen. Deze opgave is groot en vraagt een zorgvuldig traject met client, zorgaanbieder en woningaanbieder. In Apeldoorn wordt al gewerkt aan deze opgave.

Uitstroom uit Wlz-instelling

Met name voor mensen met een verstandelijke beperking zien we een beweging naar (gespikkeld) wonen in een reguliere woning met zorg of ondersteuning nabij. Dit leidt op termijn tot overschotten in het intramurale segment en tekorten aan gespikkelde (meer zelfstandige) woningen. Tot 2040 gaat het om een tekort van ongeveer 150 woningen.

Uitstroom uit jeugdzorg

Tot slot blijft het van belang om uitstroom uit de Jeugdzorg te faciliteren. Voor jongeren zien we specifiek een behoefte aan tussenvormen van wonen (denk aan kamertraining). Het aantal bestaande plekken voor deze tussenvormen is momenteel onvoldoende.

Grote behoefte aan geschikte sociale huurwoningen

De huisvestingsopgaven voor senioren en kwetsbare doelgroepen zijn groot. De druk zit met name op het sociale huur segment waar veel doelgroepen van afhankelijk blijven. Hierbij is het van belang goed te blijven kijken naar de

¹¹ Dit gaat om lokale en regionale plekken. De regionale plekken zijn meegenomen omdat de regionale behoefte ook in de toekomst grotendeels in Apeldoorn zal landen vanwege het voorzieningenniveau en de zorg/ondersteuning die in de gemeente geboden kan worden.

draagkracht en vraagkracht in de wijken waarin deze mensen uitstromen. Ook mogen we de reguliere woningzoekende niet vergeten. Er ligt dus een opgave om de uitstroom zo goed mogelijk te spreiden over de verschillende buurten. De in dit hoofdstuk geschetste opgave is deels een opgave in de nieuwbouw en deels een opgave in bestaande bouw.

Algemene opgaven en constatering

Regie nemen in de samenwerking

Om de opgaven te realiseren is samenwerking tussen de gemeente, corporaties, zorg- en welzijnspartijen en inwoners van groot belang. Dit gebeurt ook al. Denk aan de ouderenzorgaanbieders die al goed met elkaar samenwerken. Toch is samenwerking nog teveel ad-hoc of sectoraal. Er ligt een rol voor de gemeente om deze samenwerking vanuit onze regierol meer te structureren en te faciliteren. Om zo samen te komen tot een gedragen en gezamenlijke verantwoordelijkheid, focus en het realiseren van plannen.

Aansluiten op landelijke ontwikkelingen

Wonen met zorg- en/of ondersteuning staat steeds prominenter op de Rijksagenda. Er zijn verschillende programma's opgesteld.

Het programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO; Ministerie van VWS) is breed opgezet en bevat een scala aan domein overstijgende beleidsvoornemens. Onderdeel daarvan is dat de capaciteit van verpleeghuizen zeer beperkt mag groeien. Een ontwikkeling die grote betekenis heeft voor de inrichting van het landschap wonen en zorg. Wonen en zorg worden gescheiden en verpleeghuiszorg zal voornamelijk worden

aangeboden in de eigen woning . Dit heeft gevolgen voor de woonopgave. Het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) heeft aan deze woonopgave uitwerking gegeven in het programma wonen en zorg voor ouderen (wozo) als onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda. In het wozo staat het realiseren van geclusterd wonen voor ouderen centraal.

Ook het programma ‘Een thuis voor iedereen’ maakt deel uit van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Dit programma heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. Bij het opstellen van het Apeldoornse volkshuisvestingsprogramma hebben we met al deze doelgroepen rekening gehouden.

Al deze rijksprogramma’s zetten in op preventie van zorg- en ondersteuning zodat zelfstandig wonen weer- of langer mogelijk is. Binnen de gemeente wordt daarom verbinding gemaakt met het Integraal Zorgakkoord (IZA) en het Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) waarin samen met zorgverzekeraars, zorgkantoren, zorg- en welzijnspartijen en woningcorporaties wordt gewerkt aan de randvoorwaarden voor dit nieuwe woon- en zorglandschap.

5.2 Wat gaan we doen

Algemeen

Regierol pakken in de samenwerking

Samen met onze partners zetten we de stappen richting (nog meer) samenwerken op het gebied van wonen en zorg. We willen een gedeeld beeld

op de opgave ontwikkelen en gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen voor het realiseren van plannen.

Omdat wonen en zorg ook een grote opgave kent in de sociale huursector, willen we met corporaties, zorgpartijen, welzijnspartijen en het zorgkantoor onderzoeken hoe we de samenwerking en afspraken daarover vorm kunnen geven. Bij het maken van deze afspraken verkennen we nadrukkelijk ook de mogelijkheden om ontschotting van gelden uit de verschillende zorgwetten (Wmo, Wlz en Zvw) mogelijk te maken in samenspraak met het zorgkantoor.

Bewoners voorbereiden op veranderen en inzetten op doorstroom

Samen met alle ketenpartners gaan we doorstroom zoveel mogelijk stimuleren. Dit heeft als bijkomend voordeel dat een deel van de bestaande voorraad vrijkomt voor andere doelgroepen zoals starters en jongeren of jonge gezinnen. Naast het realiseren van de juiste woningen zetten we daarom ons instrumentarium in. Denk aan:

- Langjarige bewustwordingscampagne doorstroom voor senioren
- Verhuiscoaches/doorstroommakelaar
- Prioriteit/urgentie bij het toewijzen van een woning,

Verder onderzoeken we of aansluiting bij de Actiz campagne “praatvandaagovermorgen” mogelijk is. Samen met de corporaties en de provincie zetten we de inzet van de verhuiscoaches door. Tot slot onderzoeken we of aanpassingen aan een woning via de Wmo slechts tot een bepaald deel kan worden vergoed als verhuizen in de wijk een optie is¹²

¹² Belangrijke kanttekening hierbij is dat maximering conform jurisprudentie op dit moment niet mogelijk is.

Mantelzorgers ondersteunen

We ondersteunen mantelzorgers door pre-mantelzorgwoningen mogelijk te maken¹³. Via bovenstaande campagnes informeren en adviseren we mensen over de voorbereiding die hierbij hoort. We hebben aandacht voor het feit dat zorg niet vanzelfsprekend beschikbaar is of blijft. Tot slot gaan we afspraken maken met zorg- en welzijnsorganisaties om respijtplakken te bestendigen of uit te breiden als daarvoor aanleiding is.

Senioren

Zorg en voorzieningen dichtbij voor iedereen die dat nodig heeft

Daarvoor is het nodig dat in wijken of dorpen geclusterde, levensloopgeschikte woningen aanwezig zijn of worden gerealiseerd. Dit hoeft nadrukkelijk niet allemaal via nieuwbouw maar kan ook deels via transformatie van zorgvastgoed of binnen de reguliere woningvoorraad. In de nabijheid van deze woningen moeten alle noodzakelijke voorzieningen aanwezig zijn. Dit zijn, zoals ook in het hoofdstuk Veerkracht omschreven, voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen, (para)medische zorg, ontmoetingsplekken, openbaar vervoer en de mogelijkheid om aan huis praktische huishoudelijke diensten te ontvangen.

24-uurszorg rondom een zorgcomplex

Extra aandacht hebben we voor de ontwikkeling van woonzorgcirkels waar geclusterde zorgwoningen staan, waar de bewoners verpleegzorg kunnen ontvangen. Deze plekken willen we op strategische plekken realiseren, in samenspraak met onze partners op basis van een goede analyse. De exacte locaties en voorwaarden ontwikkelen we gezamenlijk. Voorkeur hebben gebieden waar al 24-uurszorg geleverd wordt. Zo bouwen we voort op wat er staat en realiseren we zo min mogelijk nieuw. Het opbouwen van een

wooncirkel vraagt de nodige tijd, coördinatie tussen partijen en mogelijk ook investeringen. Daarom zal dit stapsgewijs gebeuren. De toe te voegen woningen in de woonzorgcirkels toetsen we op geschiktheid voor het ontvangen van verpleegzorg.

Aanwezige voorzieningen in een wooncirkel:

In een wooncirkel zijn aanwezig:

- Een woongebied waar voldoende geclusterde zorgwoningen zijn, waar keuze is uit diverse woon/zorg arrangementen. Zorg domineert niet.
- Een geïntegreerde zorgketen die indien nodig 24-uurszorg biedt op afspraak/afroep. Voor inwoners met behoefte aan zorg en toezicht zijn er kleinschalige woonvormen binnen het gebied. Alleen bij tijdelijke, intensieve of zeer complexe zorgvragen is opname in een voorziening buiten het gebied nodig.
- Voorzieningen (winkelcentrum, wijkservicecentrum of ontmoetingsplek) gelegen nabij het zorgcomplex die het complete basispakket biedt (haal- brengdiensten, informatie, ontmoeting, dagactiviteiten, gezondheidsdiensten en praktische huishoudelijke dienstverlening)
- Zorgcomplex of verpleeghuis en voorzieningen zijn verbonden met elkaar en met de buurt door een netwerk van goed toegankelijke barrièrevrije, veilige en goed verlichte looproutes met rustpunten.

Passende zorg bij nieuwe initiatieven

Bij nieuwe initiatieven voor de realisatie van geclusterde zorgwoningen vraagt de gemeente aan de projectontwikkelaar om nauw samen te werken met een zorgaanbieder. De gemeente kan de projectontwikkelaar ook in contact

¹³ Het college heeft hierover een beleidsregel vastgesteld in maart 2023

brengen met een van de lokale zorgaanbieders. Via het wegingskader en de anterieure overeenkomst bewaakt de gemeente dat bij een zorgwoning, die als zodanig op de markt wordt gezet, ook daadwerkelijk passende zorgverlening is gewaarborgd. Er zijn afspraken met bijvoorbeeld de huisartsen en de thuiszorg.

Geclusterde woningen labelen en toewijzen aan de doelgroep

Woningen in de nabijheid van een zorgaanbieders en die geschikt zijn voor het ontvangen van zorg, willen we zoveel mogelijk toewijzen aan of beschikbaar maken voor inwoners die daar het meeste baat bij hebben. Dit werken we samen met woningcorporaties en zorgaanbieders uit. Ook verkennen we welke andere maatregelen een bijdrage leveren aan de opgave voor het realiseren van woonzorgcirkels. Inwoners die moeten verhuizen als gevolg van een (toegenomen) zorgvraag, begeleiden we daarbij. Dit doen we door afspraken te maken met zorg- en welzijnspartijen

Langer zelfstandig wonen ook in de dorpen mogelijk maken

In Apeldoornse dorpen maken we ruimte voor woonvormen zoals hofjes of andere burgerinitiatieven en collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) in de dorpen (zie bijvoorbeeld SprengheParc in Ugchelen). Tot slot maken we afspraken met zorgorganisaties en corporaties over een gecoördineerde inzet van domotica (valdetectie, screen-to-screenzorg etc.).

Aandachtsgroepen

We zorgen voor voldoende woningen voor al onze aandachtsgroepen. Dit doen we enerzijds via nieuwbouw, maar ook via toewijzing of het anders benutten van bestaande woningen. Ook zoeken we naar manieren om zorgvastgoed te transformeren. Met name bij dit laatste liggen volgens stakeholders kansen. We verdelen de opgave gelijkmatig over de stad. Daarbij gaan we uit van een bandbreedte tussen wat we via nieuwbouw van sociale huur realiseren of via toewijzing/transformatie van de bestaande sociale huurvoorraad (zie bijlage 4).

Dit borgen we in de prestatieafspraken met corporaties. Tot slot zetten we de regeling voor de tijdelijke bewoning op vakantieparken (pauzewoningen) voort.

Dakloosheid aanpakken

We continueren onze inzet op het voorkomen en oplossen van dakloosheid. We zetten in op een Housing First aanpak. Hierbij krijgt iemand die dakloos is, een huis toegewezen mét de nodige ondersteuning om andere problemen op te lossen. We doen dit in samenwerking met corporaties en zorgaanbieders. Deels komt Housing First in de plaats van de huidige slaapzaal voor dak- en thuislozen bij Omnizorg. Samen met Ons Huis richten we 30 tijdelijke woonplekken in (short-stay) voor mensen die ongewild in een dakloze situatie zitten. Tot slot voegen we Skaeve huse toe voor mensen die niet in een reguliere woning of wijk willen of kunnen wonen.

Beschermd wonen transformeren

We gaan het beschermd wonen anders vormgeven. We brengen het aantal plekken in klassiek beschermd wonen terug van 475 naar 150 (in 10 jaar). Vanaf 2024 starten we met intensieve ambulante hersteltrajecten zodat mensen in hun eigen woonomgeving en woning kunnen herstellen die anders in beschermd wonen terecht waren gekomen. Dit vraagt maatwerk. We starten een project waar in de gemeente regie pakt op het omvormen van bestaand vastgoed van klassiek beschermd wonen naar (geclusterd) zelfstandig wonen ten behoeve van diverse aandachtsgroepen. In het uitvoeringsplan Beschermd Thuis (Hallo Buur) werken we uit hoe mensen goed worden ondersteund als zij uitstromen, onder andere door het creëren van bewustzijn in de buurt. Ook voor inwoners met mentale kwetsbaarheid realiseren we plekken in de woonzorgzones. De belangrijkste voorzieningen zoals een ambulante behandelcentrum, een ontmoetingsplek of een inloop- en herstelcentrum moeten op fietsafstand aanwezig zijn.

Uitstroom uit de jeugdzorg op gang houden

Voor jongeren die aangewezen zijn op het goedkoopste segment sociale huurwoningen realiseren we meer woonruimte. Met name voor (kwetsbare) jongeren die uitstromen uit de Jeugdwet creëren we meer mogelijkheden voor geclusterd wonen met begeleiding (tussenvormen). Daar krijgen jongeren volop de gelegenheid om te oefenen met zelfstandig wonen in combinatie met studie of werk.

5.3 Richting voor de uitvoering

Op deze manier willen we werken aan de uitvoering. We zijn hierin niet uitputtend, maar geven de richting aan door de belangrijkste acties te benoemen:

- Meer regie nemen op de samenwerking tussen partijen. Door het maken van (prestatie)afspraken over wonen, zorg en welzijn met corporaties, zorgpartijen en het zorgkantoor.
- Tot 2030 sturen we op realisatie van 800 woningen geschikt voor senioren, in de verhouding:
 - 100 0-tredewoningen
 - 260 Levensloopgeschikte, geclusterde woningen
 - 440 Levensloopgeschikte zorgwoningen waar verpleegzorg geleverd kan worden.
- Naar voorbeeld van Kerschoten en Anklaar bouwen aan gebieden waar algemene voorzieningen, zorgvoorzieningen en geschikte levensloopbestendige woningen beschikbaar zijn of komen. We doen dit in overleg met zorgpartijen, corporaties, ontwikkelaars en bewoners.
- In samenspraak met de corporaties en zorgaanbieders werken we een aanpak uit hoe we geclusterde (sociale) huurwoningen in de nabijheid van

zorg (met voorrang) kunnen toewijzen aan de inwoners die daar het meest bij gebaat zijn.

- In dorpen geven we ruimte aan initiatieven voor CPO's, hofjes en andere levensloopgeschikte kleinschalige projecten.
- Instrumentarium inzetten om doorstroom opgang te krijgen. We denken ten minste aan het volgende:
 - Langjarige bewustwordingscampagne doorstroom voor senioren
 - Verhuiscoaches/doorstroommakelaarPrioriteit/urgentie bij het toewijzen van een woning,
- We zetten in op een housing first aanpak voor dak- en thuisloosheid:
 - Slaapzalen transformeren naar studio's/geclusterde woningen
 - Shortstay plekken realiseren met Ons Huis
 - Skaeve huse realiseren.
 - Uitbreiding van het aantal beschikbare woningen voor Housing First
- Klassiek beschermd wonen brengen we in 10 jaar terug van 475 naar 150 plekken. Tegelijkertijd zetten we vanaf 2024 ambulante begeleidingstrajecten op.
- In het uitvoeringsplan Beschermd Thuis (Hallo Buur!) werken we uit hoe mensen goed worden ondersteund als zij uitstromen, onder andere door het creëren van bewustzijn in de buurt.
- Voor jongeren die uitstromen uit jeugdzorg sturen we op meer woonruimte. Het gaat zowel om woonruimte met enige begeleiding, als om zelfstandige woningen. Deels gaat dit via de Opstapregeling. In samenspraak met de corporaties onderzoeken we hoeveel woningen er nodig zijn en in welke prijsklasse, zodat er voldoende geschikte woningen vrijkomen.
- Onderzoeken of de gemeente het aanwijzen van ontmoetingsruimtes als een DAEB- activiteit (Diensten van Algemeen Economisch Belang) kan

aanmerken. Zo kan de gemeente voor ontmoetingsruimtes een sociale grondprijs rekenen.

- In overleg met de corporaties onderzoeken we de aansluiting van de opstapregeling bij de vraag van de doelgroep die daar gebruik van maakt.

CONCEPT

6 De uitvoering

Het Volkshuisvestingskader geeft aan 'wat' wij als gemeente in samenwerking met onze partners en bewoners willen gaan doen. Voor de uitwerking van onze ambities is een planmatige werkwijze nodig. Het Volkshuisvestingskader bevat acties op het gebied van wonen, maar ook van duurzaamheid, klimaatadaptatie, samenleven, welzijn, gezondheid en zorg. Er is veel overlap met verschillende domeinen. Deze domeinen moeten actief samenwerken om de gestelde doelen en ambities te halen. Daarnaast is ook verdergaande samenwerking met onze partners van belang. Dit vraagt een domeinoverstijgende aanpak.

Rol van de gemeente

De gemeente bouwt geen woningen. Dat doen corporaties en ontwikkelaars. Wel zijn we verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende woningen ten opzicht van de behoefte. Dit doen we door het maken van ruimte voor woningbouw en het opstellen van beleid (woningbouwprogramma, ruimtelijk beleid en bestemmingsplannen), evenals het sturen op, en handhaven van dit beleid (kaderstellende rol). De gemeente Apeldoorn ziet voor zichzelf een verbindende rol en op sommige punten ook regierol weggelegd. Bijvoorbeeld door het samenbrengen en uitdagen van partijen evenals het aanjagen van het ontwikkelproces.

Samenwerken met onze partners

Het uitvoeren van het woonbeleid doen we nadrukkelijk samen met uitvoerende partijen. Onze belangrijkste partners hierin zijn:

- Ontwikkelaars en bouwers

- Woningbouwcorporaties en huurdersorganisaties
- Zorgaanbieders
- Welzijnspartners.

De samenwerking met ontwikkelaars geven we projectmatig en per initiatief vorm. Met corporaties en huurdersorganisaties maken we samenwerkingsafspraken¹⁴. Dit beleidsprogramma vormt de basis voor deze afspraken. Met- en tussen zorg- en welzijnsaanbieders wordt momenteel al veel samengewerkt. Met name tussen de ouderenzorgaanbieders is dit het geval. De samenwerking met deze partijen vindt nog niet integraal plaats. We betrekken deze partijen dan ook bij de samenwerkingsafspraken met corporaties en huurders op het thema wonen en zorg.

Regionale samenwerking

In regionaal verband hebben we samen met omliggende gemeenten, de provincie en het Rijk de Woondeal regio Stedendriehoek gesloten. Naast de afspraken in deze woondeal (die vertaald zijn in dit beleid) pakken we gezamenlijk met deze partners de vraagstukken op die de gemeentegrens van Apeldoorn overstijgen. Denk aan de uitstroom uit intramurale voorzieningen (MO/BW) of het zorgen voor goede huisvesting voor arbeidsmigranten.

Monitoring

Dit kader vormt de basis voor de uitvoering van het woonbeleid. We monitoren ons beleid regelmatig. Hierbij analyseren we ten minste:

- Voortgang van de woningbouw en afspraken uit dit programma
- Ontwikkeling van, en vraag naar (zorg) woningen in relatie tot de demografische ontwikkelingen.

¹⁴ Ook wel prestatieafspraken genoemd.

Indien nodig stellen we het programma bij (af/opschalen). Minimaal 1x per jaar rapporteren we de voortgang aan de gemeenteraad.

CONCEPT

Bijlage 1: Fundamenten voor het programma

Omgevingsvisie Woest Aantrekkelijk Apeldoorn

Wij groeien en bouwen verder aan onze leefomgeving door onze unieke identiteit te versterken met vier ambities:

1. *Stadmaken*: kwaliteiten koppelen aan nieuwe woon-en werkmilieus en andere belangrijke opgaven;
2. *Vitale dorpen en buitengebied*. De leefbaarheid is goed, maar kan onder druk komen te staan. Zowel winkels, voorzieningen, werkgelegenheid als nieuwe woningen zijn belangrijk om de dorpen vitaal te houden;
3. *Fysiek fundament uitbouwen*. Met onze bosrijke en landschappelijke omgeving en de diverse waterlopen, heeft Apeldoorn met al dit groen en blauw eigenlijk goud in handen. Reden te meer om dit fundament zorgvuldig uit te bouwen;
4. *Sociaal fundament versterken*. Onze leefomgeving in stad en dorp beïnvloedt ons sociale welzijn. De sociale betrokkenheid in Apeldoorn is – in vergelijking met andere grote gemeentes – nu al bovengemiddeld. Wat hiermee samenhangt is het geluksgevoel. Apeldoorn hoort tot de top van gelukkigste gemeentes in Nederland.

Kadernota Maatschappelijke Ontwikkeling

Samen kun je meer. Samen zorgen we ervoor dat alle inwoners meedoen op een manier die bij hen past. In de Kadernota Maatschappelijke Ontwikkeling werken we drie opgaven uit:

Sociale basis versterken

We geven meer ruimte aan de samenredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van de Apeldoornse inwoners. Zij werken daar zelf aan in sociale netwerken: op het werk, in de straat, bij de sportclub of culturele vereniging. Wij noemen dat het sociaal fundament.

De sociale netwerken zijn onderdeel van de sociale basis: de basisvoorwaarden voor het welzijn van elke Apeldoornse. Daarvoor zijn een eigen woning, een fijne leefomgeving, gezondheid, werk en een stabiele financiële situatie ook belangrijke randvoorwaarden. Als gemeente gaan we investeren in de sociale basis om deze te versterken. Dat doen we door aan te sluiten op de sociale netwerken in de Apeldoornse samenleving. Hierbij spreken we inwoners aan op hun eigen verantwoordelijkheid.

En we versterken de verbindingen tussen informele en formele zorg. Daardoor hoeft de aanvullende zorg en ondersteuning minder vaak, minder zwaar en minder complex te zijn. Zo dragen we bij aan een gezondere samenleving, vitale buurten en dorpen, een sterkere arbeidsmarkt en een aantrekkelijke economie.

Focus op kwetsbare inwoners

Dit is echter niet voor elke inwoner voldoende. Voor hen bieden we een vangnet. Daarin leggen we de focus op kwetsbare inwoners en doen we wat nodig is om hun kwetsbaarheid te verminderen. We kijken daarbij eerst naar wat een inwoner zelf kan en daarna naar ondersteuning vanuit de sociale basis. En dan pas naar hulp vanuit het vangnet. We streven ernaar dat een inwoner zo snel mogelijk geen hulp meer nodig heeft in het vangnet. Dan schalen we af en krijgt diegene hulp vanuit de sociale basis of de sociale netwerken.

Doen wat nodig is

Dit vraagt dan ook om een andere aanpak. We gaan doen wat nodig is door integraal, buurtgericht en informatiegestuurd aan de slag te gaan. Ook versterken we strategische partnerschappen en verbeteren we onze

beleidsprocessen. Deze andere aanpak leidt tot een omvangrijk veranderproces binnen de gemeente, en daar is tijd en ruimte voor nodig.

CONCEPT

Bijlage 2: Overige doelgroepen wonen en zorg

Woningzoekenden met ernstige en chronische medische reden

Inwoners die woningzoekend zijn op basis van een ernstige en/of chronische medische reden hebben voorrang op een geschikte woning. Rondom deze aandachtsgroep zijn er geen bijzonder ontwikkelingen. Wel is het zo dat het aantal ouderen met een ernstige medische beperking toeneemt ten gevolge van de vergrijzing. Dit is meegenomen in de paragrafen rondom de woonopgave voor ouderen.

Uitstroom uit de vrouwenopvang

Vrouwen die te maken hebben met een onveilige situatie (geweld/stalking) krijgen voorrang op de woningmarkt. Hiervoor zijn specifieke eisen aan de woning. Dit is maatwerk per gezin. Het gaat om kleine aantallen per jaar. Dat zal ook zo blijven. Waar nodig wordt hiervoor de huidige Opstapregeling gebruikt. Er is geen aanleiding voor nieuw beleid.

Deelnemers uitstapprogramma prostituees

Apeldoorn is een van de gemeenten die actief meewerkt aan het uitstapprogramma voor sekswerkers. Als sekswerkers een ander beroep kiezen zijn ze gedwongen tot het zoeken van nieuwe woonruimte. Bijvoorbeeld omdat hun huidige woning eigendom is van een werkgever of omdat ze een inkomensdaling verwachten. Er is vaak geen wachttijd opgebouwd. In voorkomende situaties worden de deelnemers aan het uitstapprogramma daarom geholpen met het zoeken naar woonruimte. Het gaat om kleine aantallen per jaar specifiek beleid is hiervoor niet nodig.

Mensen die uitstromen uit detentiecentra

Voor het huisvesten van ex-gedetineerden waar dakloosheid dreigt zijn op landelijk niveau afspraken gemaakt. In Apeldoorn leidt dit niet tot knelpunten.

Bijlage 3: De huisvestingsvraag van al onze aandachtsgroepen

Groeiende behoefte van senioren naar levensloopgeschikte woningen

| wonen met zorg en/of ondersteuning | behoefte tot 2030 | behoefte 2030-2040 | behoefte tot 2040 | waarvan sociale huur | |
|--|-------------------|--------------------|-------------------|----------------------|------------|
| Levensloopgeschikte (geclusterde) 0-trede woningen (module 1, 2, 3 en 5, 6 woonkeur, Zw, Wmo en Wiz-zorg) | 100 | 800 | 900 | | |
| Levensloopgeschikte geclusterde zorgwoningen (module 4 woonkeur, Wiz-zorg) | 260 | 640 | 900 | | |
| Levensloopgeschikt geclusterde zorgwoningen voor verpleegzorg in een wooncirkel (module 4PLUS - Wiz- verpleegzorg, BZK komt met standaarden) | 440 | 760 | 1.200 | | |
| TOTAAL | 800 | 2200 | 3.000 | 30% | 900 |

Vraag van aandachtsgroepen naar reguliere sociale huurwoningen, die door woningtoewijzing in de bestaande voorraad wordt bediend.

| wonen met zorg en/of ondersteuning | behoefte tot 2030 | behoefte 2030-2040 | behoefte tot 2040 | waarvan sociale huur | |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|----------------------|--------------|
| Mantelzorg verlenen of ontvangen | pm | pm | pm | | |
| Ernstige en chronische medische reden | pm | pm | pm | | |
| Uitstroom maatschappelijke opvang | | | | | |
| - eenmalige beleidswijziging naar | 100 | | | | |
| - jaarlijkse instroom Housing First ipv | 250 | 350 | 600 | | |
| - eenmalig toevoegen flexwoningen | 30 | | | | |
| - eenmalig toevoegen skaeve huse | 10 | | | | |
| Uitstroom vrouwenopvang | 20 | 30 | 50 | | |
| Uitstroom klassiek beschermd wonen | | | | | |
| - eenmalige afbouw intramurale | 290 | | | | |
| - reguliere uitstroom (opstapregeling) | 200 | 300 | 500 | | |
| Uitstroom uit een Zw of Wlz-instelling | | | | | |
| - mensen met een verstandelijke | 60 | 40 | 100 | | |
| Uitstroom uit de Jeugdwet en kwetsbare | | | | | |
| - eenmalige toevoeging | 80 | | | | |
| - zelfstandig wonen kwetsbare | 250 | 350 | 600 | | |
| Uitstroom na detentie | 250 | 350 | 600 | | |
| Deelnemers uitstapprogramma | 20 | 30 | 50 | | |
| TOTAAL | 1.560 | 1.450 | 2.500 | 100% | 2.500 |
| waarvan eenmalig | 410 | | 410 | | |

Bijlage 4: Toelichting instrumentarium

In deze bijlage zijn enkele van de instrumenten benoemd. Dit gaat om de volgende instrumenten:

- Doelgroepenverordening
- Wegingsmodel
- Grondbeleid
- Grondprijsbeleid
- Verevening
- Huisvestingsverordening
- Opkoopbescherming
- Splitsingsbeleid/verkamering/onttrekking
- Erfpachtconstructies
- Zelfbewoningsplicht
- Strategisch vastgoedbeleid

Beschrijving:

- **Doelgroepenverordening:**
daarin kunnen we vastleggen welke doelgroepen voor een bepaald woningbouwsegment in aanmerking komen (sociale huur, middenhuur, sociale koop en CPO), welke instandhoudingstermijn we hanteren (maximum prijs) en aan welke doelgroepen woningen moeten worden verhuurd of (door)verkocht. De verordening moet uiteindelijk in een bestemmingsplan (of straks: Omgevingsplan) worden vastgelegd.
- **Wegingsmodel:**
In het op te stellen wegingsmodel geven we richting aan woningbouwplannen. Dat kan vanuit wonen als 'wensenlijstje' worden meegenomen in verdere planbeoordeling. We leggen een goede link naar

de gebiedsenveloppen, waarin gewenste richtingen op verschillende aspecten van het Volkshuisvestingskader worden opgenomen;

- **Grondbeleid:**
We voeren al een situationeel grondbeleid. Op meerdere plekken is Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Binnen de gestelde kaders voeren we een in vergelijking met het verleden een actiever grondbeleid. De opgaven uit het Programma Wonen zijn hiervoor leidend;
- **Grondprijsbeleid:**
We hanteren al een passend prijsbeleid voor sociale huur, dat zetten we voort;
- **Verevening:**
Financiële haalbaarheid van woningbouwplannen staat onder druk. Mocht de doelstelling van een % sociale huur of betaalbaar binnen een project niet gehaald worden, dan kan een financiële bijdrage gevraagd worden om eventueel elders plannen wel mogelijk te maken. De Omgevingswet gaat hiervoor mogelijkheden bieden. We overwegen deze mogelijkheid van verevening via kostenverhaal op te nemen in de nog vast te stellen Nota Kostenverhaal (publiekrechtelijk afdwingbare bijdrage);
- **Huisvestingsverordening:**
Een huisvestingsverordening is een 'kapstok' waaronder meerdere instrumenten kunnen vallen. Zoals bijvoorbeeld sociale huur en middenhuur vergunningsplichtig maken (ook voor particuliere verhuurders), opkoopbescherming regelen en de urgenties bij woningtoewijzing regelen. Met de later in te voeren Wet versterking regie Volkshuisvesting wordt het invoeren van een Urgentieverordening waarschijnlijk verplicht;

- **Opkoopbescherming:**
Hiermee kan opkoop van bestaande schaarse koopwoningen en vervolgens verhuur (buy-to-let) voorkomen worden door invoering vergunningsplicht. Vooralnog zijn er geen indicaties dat dit op zeer grote schaal voorkomt in Apeldoorn.
- **Splitsingsbeleid/verkamering/onttrekking:**
De gemeente Apeldoorn hanteert nu een vergunningplicht voor kamers via een omzettingsvergunning. We onderzoeken op welke manier we dit in de toekomst willen vormgeven.
- **Erfpachtconstructies:**
We overwegen het ruimer inzetten van verschillende vormen van erfpacht, met het oog op het mogelijk maken van betaalbare woonconcepten;
- **Zelfbewoningsplicht:**
We hanteren al een zelfbewoningsplicht voor goedkope en middeldure koopwoningen (via Anterieure Overeenkomsten), in combinatie met een anti-speculatiebeding. Dat zetten we voort;
- **Strategisch vastgoedbeleid:**
We verkennen op welke manier eventuele aankoop c.q. inzet van bestaand gemeentelijk vastgoed strategisch ingezet kan worden voor de doelen uit het Programma Wonen;

© 2023, **Gemeente Apeldoorn**

Oprachtgever: Gemeente Apeldoorn

Auteur(s): Sander Reith, Jan van Deursen (Companen)