



**Ruim en
ontspannen
wonen in de
hoofdstad van
de Veluwe**

**VOLKSHUISVESTINGSKADER APELDOORN
INCLUSIEF WOONZORGVISIE**

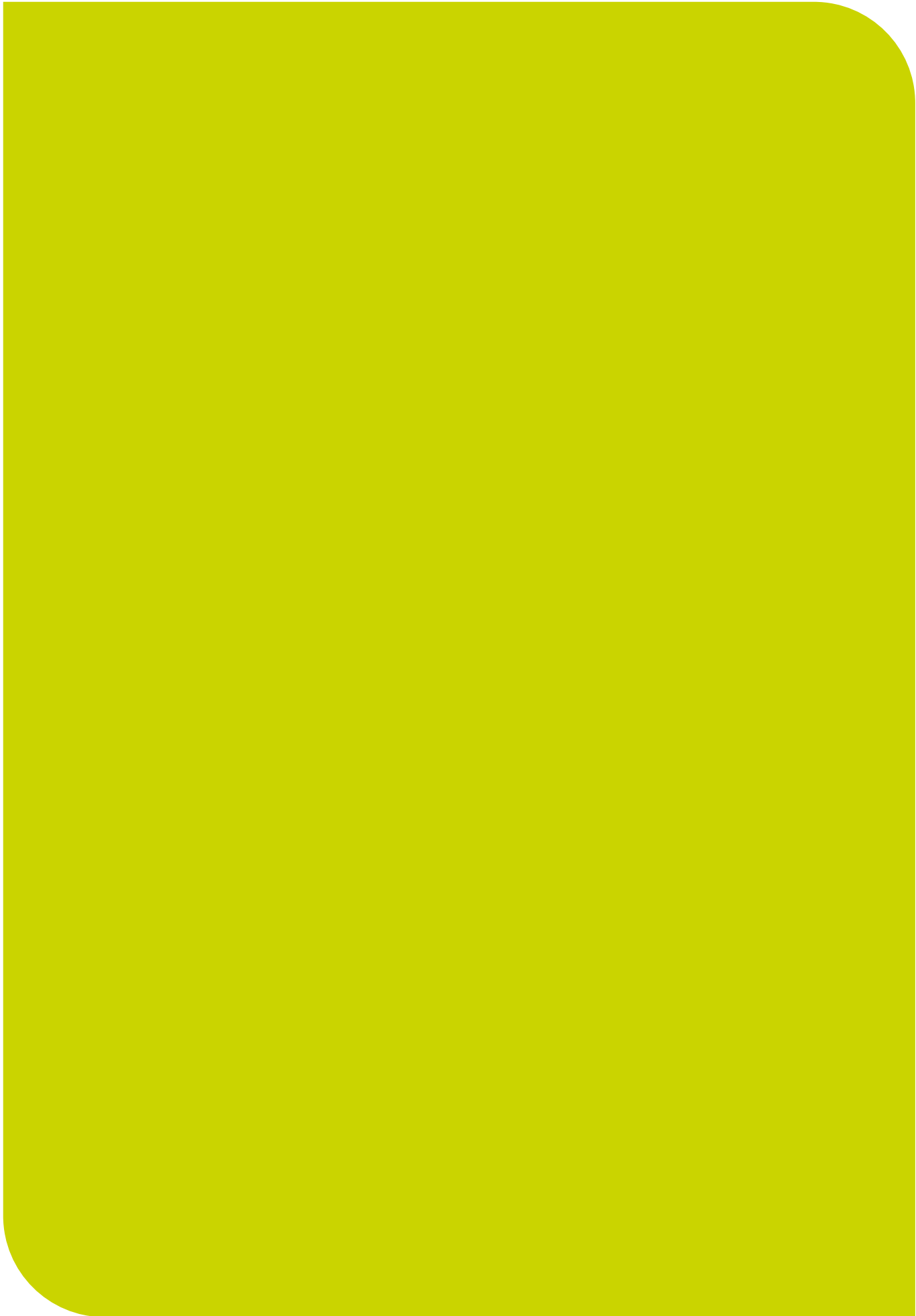
22 augustus 2023

 **Apeldoorn**



Inhoud

Voorwoord	05
Inleiding	06
1. Doorbouwen aan een diverse woningvoorraad	08
2. Veerkrachtige wijken en dorpen	13
3. Woningvoorraad verduurzamen	17
4. Wonen met zorg of ondersteuning	19
5. De uitvoering	24
Bijlage 1: Fundamenten voor het kader	25
Bijlage 2: Overige doelgroepen wonen en zorg	26
Bijlage 3: De huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen	27
Bijlage 4: Toelichting instrumentarium	29
Bijlage 5: Begrippenlijst	30



Voorwoord

Iedereen woont graag fijn. In een huis dat past als een jas. Maar fijn wonen is meer dan je huis. Je woont tenslotte in een buurt en voor de meeste mensen is een fijne buurt net zo belangrijk als het huis waar ze wonen.

Naar aanleiding van dit volkshuisvestingskader sprak ik de afgelopen maanden met veel mensen over wonen in hun buurt. Gewoon op straat. Want ik snap ook wel dat niet iedere inwoner formeel gaat reageren op een gemeentelijk document als een volkshuisvestingskader.

Bijzonder leuke gesprekken waren dat. Wat mij opviel is dat veel mensen die ik sprak eigenlijk best tevreden zijn. Veel mensen wonen prettig en voelen zich thuis in hun buurtje. Als geboren en getogen Apeldoornse herken ik dat wel. Ik voel me ook thuis in de hoofdstad van de Veluwe, groen en royaal.

Tegelijkertijd realiseer ik mij dat ons nog veel te doen staat de komende jaren. Ook in Apeldoorn is er een tekort aan passende woningen. De wachtlijsten lopen op. Jongeren blijven ongewild langer thuis wonen of gaan zelfs weg uit onze mooie gemeente. Daarbij komt dat Nederland, en ook Apeldoorn, vergrijsd. Samen met de noodzakelijke veranderingen in het zorglandschap betekent dat ook dat we anders naar wonen moeten gaan kijken. De ontwikkeling is meer en meer dat we manieren moeten vinden waardoor ouderen langer zelfstandig, of met hulp vanuit eigen netwerk, thuis kunnen blijven wonen.

Als gemeente zetten we vol in op fijne buurten met passende woningen voor iedereen. Voor jong en oud, met én zonder zorgvraag. Zo ontwikkelen we samen een leefbare en duurzame gemeente. In dit nieuwe volkshuisvestingskader beschrijven we wat we willen gaan doen en hoe we dat voor elkaar krijgen.

In het volkshuisvestingskader worden belangrijke vragen beantwoord, zoals: Hoe kunnen we ervoor zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn? Hoe kunnen we mensen die zorg of ondersteuning nodig hebben helpen aan een passende woning? Hoe kunnen we de woningen in de gemeente verduurzamen en bijdragen aan een beter klimaat? Tot slot wil ik graag nog mijn waardering uitspreken voor al die mensen die hebben meegedacht en zonder wie dit volkshuisvestingskader niet tot stand kon komen. Professionals, ambtenaren én betrokken inwoners. Want wonen in een fijne buurt doe je niet alleen. Dat doe je samen.

Peter Messerschmidt, Wethouder Volkshuisvesting, Cultuur en Ruimtelijke Ordening



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 transitie 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 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 er 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, uitwerkt 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 beleidskader 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 dit volkshuisvestingskader.

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 volkshuisvestingskader 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.

Leeswijzer

We stellen het programma op aan de hand van vier 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



1. Doorbouwen aan een diverse woningvoorraad

1.1 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, Spoorzone, 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. Tegelijkertijd ligt er een opgave om woningen te realiseren voor de aanwas van jongeren en startende gezinnen.

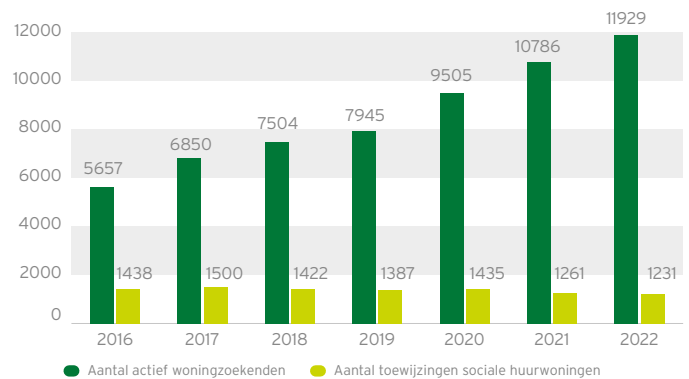
• **Snel stijgende prijzen: steeds meer Apeldoorners in de knel**

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 2022 met maar liefst 68%. 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 actief woningzoekenden naar een sociale huurwoning sterk gestegen. Tegelijkertijd nam het aanbod af (zie figuur 1).

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 sluit daar bij aan. Daarnaast is blijvende aandacht voor de (vernieuwing) van de wijken nodig. Toevoegen van ontbrekende typen woningen (gelijkvloers) draagt 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 toe te voegen in de wijken en zo doorstroom op gang te helpen, komen 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 hoofdstuk 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. 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 primair een opgave voor werkgevers in samenwerking met de regio en gemeente om tot goede huisvesting te komen.

De verwachting is, dat het aantal arbeidsmigranten in Apeldoorn groeit naar ruim 3.000 mensen (afhankelijk van een laag respectievelijk hoog economisch scenario)². Een deel van deze groep zal behoefte hebben aan tijdelijke huisvesting. De gemeente Apeldoorn eist van werkgevers dat arbeidsmigranten goede woongelegenheid hebben. Tegen illegale vormen van huisvesting en/of uitbuiting treedt de gemeente op.

• **Woonwagenbewoners en kermisexploitanten**

In 2018 is in het nieuwe gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. In dit beleidskader staat dat gemeenten bij vaststelling van het lokale woonbeleid rekening moeten houden met de vraag naar woonplekken voor woonwagenbewoners. Momenteel zijn er 325 standplaatsen in Apeldoorn. In 2019 heeft de gemeente Apeldoorn een behoefteonderzoek uitgevoerd. Op dat moment was er een tekort van 115 standplaatsen voor woonwagenbewoners en kermisexploitanten. Het realiseren van voldoende woonwagenstandplaatsen 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

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

2 Bron: Rapport Decisio, Arbeidsmigranten in de Cleantech Regio

gelijk blijft. De meeste vergunninghouders worden gehuisvest in een sociale huurwoning van een van de woningcorporaties in Apeldoorn.

1.2 Wat gaan we doen

• **8.838 woningen toevoegen tot en met 2030**

In de Woondeal Stedendriehoek heeft Apeldoorn getekend voor het toevoegen van 8.838 woningen tot en met 2030. Daarvan worden 2.775 woningen door de Apeldoornse woningcorporaties gerealiseerd. 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 maximale prijsgrenzen voor koop en huur worden elk jaar

opnieuw vastgesteld. In tabel 1 staan de prijzen voor 2023.

Corporaties bouwen en verhuren vrijwel al hun woningen onder de huurprijsgrens voor goedkope woningen zodat huren betaalbaar blijven en huurders eventueel aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Over het aantal te realiseren woningen en hun huurprijs worden met corporaties periodiek afspraken gemaakt in de prestatieafspraken.

Het woningbouwprogramma is per gebied opgebouwd en staat in tabel 2.

• **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

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

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%

3 Een hard plan is een plan met een vastgesteld bestemmingsplan

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 te waarborgen en jongeren en senioren meer kansen te geven. We hebben daarbij met name oog voor goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen. Ook stimuleren we met name in de dorpen initiatieven vanuit de samenleving (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap; CPO);
- 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

• **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 woonwagen- 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, omgevingsplannen)
- Betaalbaar zijn (bv via omgevingsplannen, Wet betaalbare huur)
- Bij de juiste doelgroep terecht komen (bv huisvestingsverordening, doelgroepenverordening)
- Betaalbaar blijven (bv doelgroepenverordening, 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.
- Locaties aanwijzen waar ruimte is voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Buiten deze locaties stimuleren we waar passend ook CPO.

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

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

- 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:
 - o Huisvestingsverordening
 - o Doelgroepenverordening
 - o Een vereveningsfonds
 - o Opkoopbescherming
 - o Zelfbewoningsplicht (bij nieuwbouw)
 - o Erfpachtconstructies
- Splitsen van woningen planologisch beter faciliteren. Dit doen we door de regels in het huidige paraplu bestemmingsplan/omgevingsplan te verruimen.
- We inventariseren de daadwerkelijke huisvestingsopgave voor Short/Mid stay arbeidsmigranten. Longstay zit in de langjarige prognose verwerkt. Dit pakken we op in samenwerking met de regio Stedendriehoek via het Programma Arbeidsmigratie
- Op basis van de inventarisatie werken we met het bedrijfsleven samen voor het realiseren van kwalitatief goede woonruimte voor arbeidsmigranten.



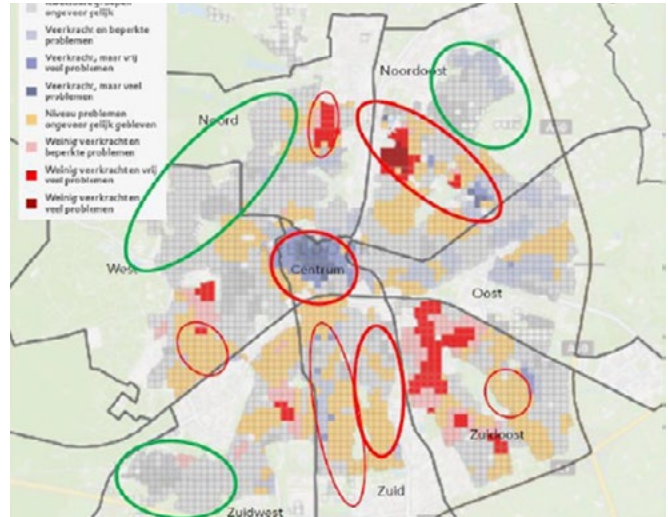
2. Veerkrachtige wijken en dorpen

2.1 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 (zie figuur 2) 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 (Matengarde). 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 Staatsliedenkwartier en het Vogelkwartier. 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.

Figuur 2: Overzicht van buurten waar de leefbaarheid onder druk staan (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, 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 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

6 Buurtbelever 2020

7 CircusVis, Veerkracht analyse Apeldoorn, september 2022

geëxperimenteerd met samenwonen voor inwoners ouder dan 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.

- **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, zorg- en welzijnsorganisaties en de gemeente 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 natuur-inclusiviteit 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 versterking 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.

2.2 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 hoger segment koop in alle delen (wijk en dorp) van de gemeente (ongedeelde stad). Dit betekent dat we meer betaalbare woningen toevoegen in wijken waar nu met name dure woningen staan, en duurdere woningen toevoegen in buurten met een grotere concentratie van sociale huurwoningen. We geven dit vorm in de Gebiedsopgave wonen.⁹ Dit is 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.

8 Buurtbelever 2021

9 Apart document: Gebiedsopgave wonen

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 verminderd 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.

• **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 maatschappelijke ontwikkeling is hiervoor de basis. Ook stellen we Vitaliteitsagenda's voor buurten op waar de problematiek samenkomt. Deze voeren we uit middels intensieve samenwerking met de sociaal wijkteams, corporaties, politie en 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 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 CPTED.¹⁰

• **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 (op basis van 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 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.

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:

- 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.

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

- 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).



3. Woningvoorraad verduurzamen

3.1 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 drukken 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.

Kaders verduurzaming bestaande voorraad

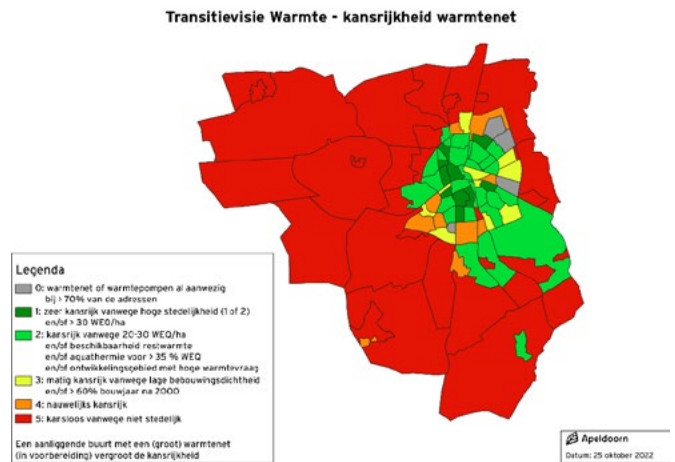
- Doel: in 2050 energieneutraal
- 32% minder energieverbruik in 2030 ten opzichte van 2014.

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.

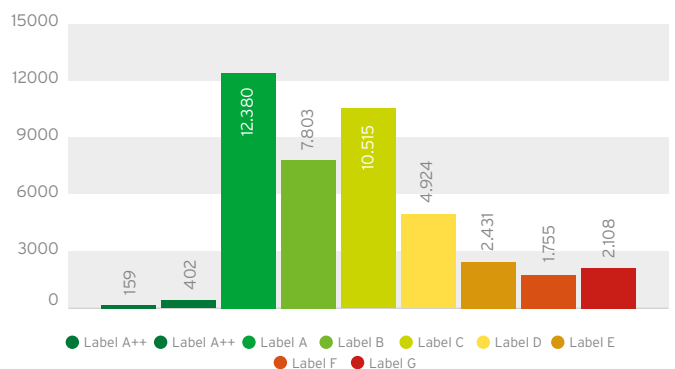
We hebben de ambitie om alle buurten en wijken in Apeldoorn aardgasvrij te verwarmen. Dit kan met een individuele of een collectieve oplossing, zoals een warmtenet. Op de kaart in figuur 3 is de kansrijkheid van warmtenetten in Apeldoorn aangegeven. In de oranje en rood gekleurde buurten heeft het voor 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.

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.

Figuur 3



Figuur 4: Woningen naar (geregistreerd) energielabel



Bron: Apeldoorn in cijfers

3.2. 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 (label 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 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 er naar 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. Dit vraagt om 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 Warmte-Koude-Opslag) worden bewoners en ontwikkelaars ontzorgd.

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:

- 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 Gebiedsopgave wonen).
- Met als uitgangspunt de Transitievisie warmte en het programma energietransitie 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 Stimuleringsfonds Volkshuisvesting - 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.



4. Wonen met zorg of ondersteuning

4.1 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 3).

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. Waar mogelijk 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 en de dorpen worden gekenmerkt door veel woningen die niet levensloopgeschikt te maken zijn. De woningvoorraad moet daarom (gedeeltelijk) transformeren.

• Geclusterde woningen toevoegen om te voorzien in de behoefte naar woningen waar zwaardere zorg kan worden ontvangen

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 of 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 verpleeghuiscapaciteit meer wordt bijgebouwd. Dat betekent dat ook de zwaardere zorg geclusterd moet worden nabij een zorgcomplex om de stap naar het verpleeghuis uit of af te stellen. De vraag naar geschikte woningen met zorg dichtbij neemt de komende jaren toe. We onderscheiden daarin drie typen:

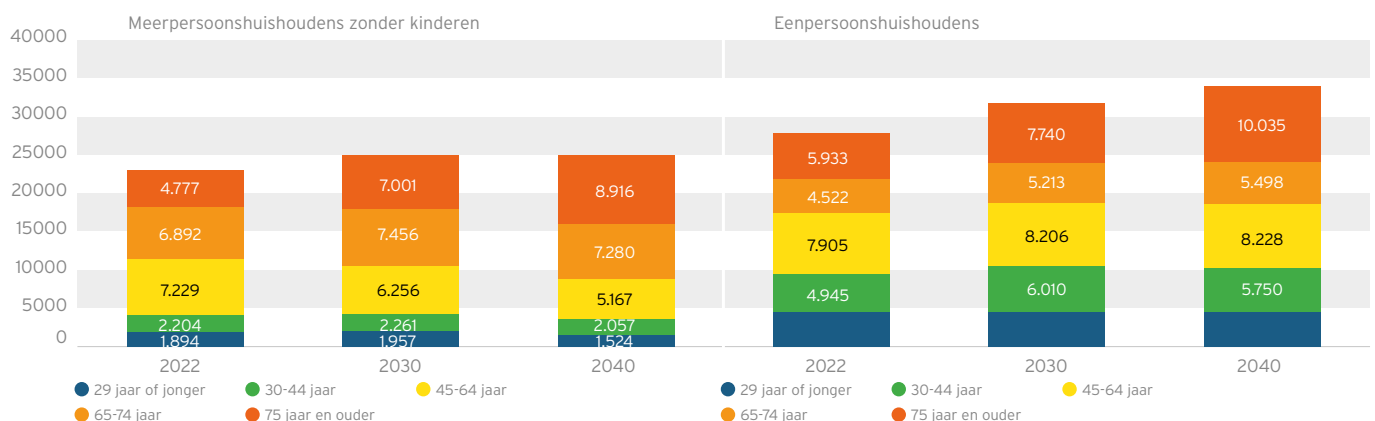
1. Levensloopgeschikte (geclusterde) O-tredewoning in een woonzorgzone
2. Levensloopgeschikte geclusterde zorgwoning in een woonzorgzone
3. Levensloopgeschikte geclusterde zorgwoning voor verpleegzorg in een wooncirkel.

Het realiseren van voldoende geclusterd aanbod kan helpen bij het op gang 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 te clusteren in bepaalde gebieden met goede mogelijkheden tot ontmoeten en voorzieningen nabij. Inzetten op wooncirkels betekent wel dat mensen voor

Figuur 5: Huishoudens naar leeftijd: gemeente Apeldoorn



Bron: Provincie Gelderland

zwaardere zorg, zoals dementiezorg, moeten verhuizen. Dit speelt met name in de dorpen.

• **Goed oud worden in de dorpen**

Overigens betekent deze ontwikkeling 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 hoe we deze woonvormen van de grond krijgen.

• **Overige aandachtsgroepen**

Naast ouderen vragen ook enkele specifieke aandachtsgroepen onze aandacht op de woningmarkt. Voor hen veranderen de regels rondom wonen en zorg. 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 Wlz¹¹-voorzieningen en uit de Jeugdzorg. Deze zijn hier beschreven. De huisvestingsvraag voor deze aandachtsgroepen hebben we geïnventariseerd en weergegeven in bijlage 3.

• **Dakloosheid (maatschappelijke opvang)**

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 bij Omnizorg af te bouwen. Eénpersoonskamerbewoning moet hiervoor in de plaats komen.

Daarnaast werken we in lijn met het Actieplan Dakloosheid toe naar Wonen Eerst. Momenteel wordt Wonen Eerst vooral ingezet voor eenpersoonshuishoudens. Apeldoorn wil Wonen Eerst ook graag voor gezinnen onderzoeken. Daarvoor wordt een nieuwe aanpak ontwikkeld.

• **Uitstroom uit vrouwenopvang**

Vrouwen die te maken hebben met een onveilige situatie (geweld/stalking) krijgen voorrang op de woningmarkt. Dit is maatwerk per gezin. Vrouwen die vanwege een onveilige situatie tijdelijk in een opvanghuis voor vrouwen wonen, krijgen eveneens voorrang.

Het gaat om kleine aantallen per jaar. De verwachting is, dat dat zo blijft. Waar nodig wordt hiervoor de huidige Opstapregeling gebruikt. Er is geen aanleiding voor nieuw beleid.

• **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 plekken¹². 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 cliënt, 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 wonen in de wijk in een reguliere woning met zorg of ondersteuning nabij. Dit leidt op termijn tot overschotten in het intramurale segment en tekorten aan 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 huursegment waar veel doelgroepen van afhankelijk blijven. Hierbij is het van belang goed te blijven kijken naar de 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

• **De gemeente neemt regie 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 ouderen-zorgaanbieders 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.

11 Wlz: Wet langdurige zorg.

12 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.

- **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 (wozo¹³) 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 volkshuisvestingskader 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, zorgkantoor, zorg- en welzijnsorganisaties en woningcorporaties wordt gewerkt aan de randvoorwaarden voor dit nieuwe woon- en zorglandschap.

4.2 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, welzijnsorganisaties en het zorgkantoor onderzoeken hoe we de samenwerking en afspraken daarover vorm kunnen geven. Bij

het maken van deze afspraken verkennen we in samenspraak met het zorgkantoor nadrukkelijk ook de mogelijkheden om gelden uit de verschillende zorgwetten (Wmo, Wlz en Zvw¹⁴) te ontschotten.

- **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,

We onderzoeken of aansluiting bij de Actiz campagne "praat-vandaagovermorgen" 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 is¹⁵

- **Mantelzorgers ondersteunen**

We ondersteunen mantelzorgers door (pre-)mantelzorgwoningen mogelijk te maken¹⁶. We informeren en adviseren 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.

13 Het WOZO van het ministerie van VWS en het wozo van het ministerie van BZK zijn twee verschillende programma's.

14 Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning; Wlz: Wet langdurige zorg; Zvw: Zorgverzekeringswet

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

16 Het college heeft hierover een beleidsregel vastgesteld in maart 2023

24-uurszorg rondom een zorgcomplex

Extra aandacht hebben we voor de ontwikkeling van woonzorgcirkels waar geclusterde zorgwoningen staan en 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 zorginstelling buiten het gebied nodig.
- Voorzieningen (winkelcentrum, wijkservicecentrum of ontmoetingsplek) gelegen nabij het zorgcomplex die het complete basispakket biedt (haal- en/of 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 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 zorgaanbieder 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 (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. Dit borgen we in de prestatieafspraken met corporaties. Tot slot zetten we de regeling voor de tijdelijke bewoning op vakantieparken (pauzewoningen) voort.

• **Dakloosheid aanpakken en voorkomen**

We continueren onze inzet op het voorkomen en oplossen van dakloosheid. We zetten in op een Wonen Eerst 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 Wonen Eerst in de plaats van de huidige slaapzaal voor dak- en thuislozen bij Omnizorg.

Om dakloosheid te voorkomen werken we samen met corporatie Ons Huis aan het realiseren van 30 tijdelijke woonplekken (short-stay) voor mensen die ongewild in een dakloze situatie dreigen te komen zitten en met spoed een woning nodig hebben.

Tot slot voegen we Skaeve huse toe. Skaeve Huse zijn bedoeld als tussenvoorziening voor dak- en thuislozen die niet kunnen aarden in een instelling voor opvang, maar ook niet voldoende woonvaardig zijn om regulier te wonen. Soms gaat het om personen die niet in een groep kunnen wonen en/of een hoog risico op woonoverlast geven. Ook kan het gaan om zorgmijders die weigeren gebruik te maken van de opvang.

• **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 2025 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.

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:

- 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:
 - o 100 Levensloopgeschikte (geclusterde) O-tredewoning in een woonzorgzone
 - o 260 Levensloopgeschikte geclusterde zorgwoning in een woonzorgzone
 - o 440 Levensloopgeschikte geclusterde zorgwoning voor verpleegzorg in een woencirkel

- 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 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 op gang te krijgen. We denken ten minste aan het volgende:
 - o Langjarige bewustwordingscampagne doorstroom voor senioren
 - o Verhuiscoaches/doorstroommakelaar
 - o Prioriteit/urgentie bij het toewijzen van een woning,
- We zetten in op een housing first aanpak voor dak- en thuisloosheid:
 - o Slaapzalen transformeren naar studio's/geclusterde woningen
 - o Shortstay plekken realiseren met Ons Huis
 - o Skaeve huse realiseren.
 - o Uitbreiding van het aantal beschikbare woningen voor Wonen Eerst
- Klassiek beschermd wonen brengen we in 10 jaar terug van 475 naar 150 plekken. Tegelijkertijd zetten we vanaf 2025 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. 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.

5. 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 omgevingsplannen). Evenals door 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 samenwerkingsafspraken¹⁷. Dit volkshuisvestingskader vormt de basis voor deze afspraken. Zorgpartijen werken momenteel al veel samen. Met name tussen de ouderenzorgaanbieders is dit het geval. De samenwerking met deze partijen vindt nog niet integraal plaats. We betrekken deze zorgpartijen, en op termijn ook andere partijen, 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 woonvoorzieningen 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 kader
- Ontwikkeling van de vraag naar (zorg) woningen in relatie tot de demografische ontwikkelingen.

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

Bijlage 1: Fundamenten voor het kader

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 behoort 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 ondersteunen we initiatieven.

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 vanuit 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.

Bijlage 2: Overige doelgroepen wonen en zorg

- **Woningzoekenden met ernstige en chronische medische redenen**

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, waardoor specifiek beleid hiervoor niet nodig is.

- **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 huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen

• Toelichting

In onderstaande tabellen geven we een overzicht van de verwachte huisvestingsopgave voor de aandachtsgroepen in Apeldoorn tot en met 2040. Het gaat hier specifiek om aandachtsgroepen die een zorg of ondersteuningsvraag hebben. De cijfers in de onderstaande tabellen zijn gebaseerd op de woonzorganalyse die in 2020 door Companen is opgesteld. Deze cijfers zijn geactualiseerd en aangevuld door de gemeente met de laatst beschikbare gegevens.

De cijfers in onderstaande tabellen geven de totale huisvestingsopgave weer. Deze moet deels worden ingevuld in bestaande woningen en deels in nieuwbouw woningen. Deels in bestaande wijken en deels in nieuwbouw wijken. Zowel bij bestaande als nieuwe woningen en wijken sturen we op een balans tussen vraagkracht en draagkracht van inwoners. Dat kan betekenen dat we sturen op het huisvesten van minder aandachtsgroepen dan nu op bepaalde plekken in de stad als dat nodig is om de balans te herstellen.

De gemeente zet in het nieuwbouwprogramma in op gemengde wijken en buurten waar ruimte is voor aandachtsgroepen evenals reguliere woningzoekenden. In absolute getallen zal de huisvestingsopgave van aandachtsgroepen daarom grotendeels landen in bestaande woningen en bestaande wijken. Veel aandachtsgroepen wonen al ergens. Het gaat dus ook niet altijd om het uitbreiden van de woningvoorraad, het kan ook gaan om de doorstroom naar meer passend wonen of meer zelfstandig.

Andere mogelijkheden voor het realiseren van gemengde wijken met voldoende huisvestingsmogelijkheden zijn het anders verdelen van woningen of het aanpassen van (zorg)vastgoed en het ombouwen van kantoren naar woningen. Ook kan gekeken worden naar het transformeren van bestaande woningen naar geschikte (geclusterde) woningen.

Groeiende huisvestingsbehoefte levensloopgeschikt wonen met zorg of ondersteuning voor senioren

Senioren wonen met zorg en/of ondersteuning	tot 2030	2030-2040	Totaal tot 2040
Levensloopgeschikte (geclusterde) 0-trede woningen in een woonzorgzone (module 1, 2, 3 en 5, 6 woonkeur, Zvw, Wmo en Wlz-zorg)	100	800	900
Levensloopgeschikte geclusterde zorgwoningen in een woonzorgzone (module 4 woonkeur, Wlz-zorg)	260	640	900
Levensloopgeschikt geclusterde zorgwoningen voor verpleegzorg in een wooncirkel (module 4PLUS - Wlz- verpleegzorg, BZK komt met standaarden)	440	760	1.200
TOTAAL	800	2.200	3.000

Bron: Woonzorganalyse 2020 bewerkt ter onderbouwing van het volkshuisvestingskader

Vraag van aandachtsgroepen naar reguliere sociale huurwoningen, die door woningtoewijzing wordt gestuurd.

Overige aandachtsgroepen wonen met zorg en/of ondersteuning	2023-2030	2030-2040	Totaal tot 2040
Mantelzorg verlenen of ontvangen	pm		pm
Ernstige en chronische medische reden	pm		pm
Uitstroom maatschappelijke opvang			
- eenmalige beleidswijziging naar Housing First	100		100
- jaarlijkse instroom Housing First ipv opvang	250	350	600
Uitstroom vrouwenopvang	20	30	50
Uitstroom klassiek beschermd wonen			
- eenmalige afbouw intramurale plekken	290		290
- reguliere uitstroom (opstapregeling)	200	300	500
Uitstroom uit een Zvw of Wlz-instelling			
- mensen met een verstandelijke beperking	60	40	100
Uitstroom uit de Jeugdwet en kwetsbare jongeren			
- zelfstandig wonen kwetsbare jongeren	250	350	600
Uitstroom na detentie	250	350	600
Deelnemers uitstapprogramma prostituees	20	30	50
TOTAAL	1.440	1.450	2.890

Bron: Woonzorganalyse 2020 bewerkt ter onderbouwing van het volkshuisvestingskader

Bijlage 4: Toelichting instrumentarium

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

- **Doelgroepenverordening:**

Daarin kunnen we het aandeel van de woningbouwcategorieën sociale huur, middeldure huur, betaalbare koop en particulier opdrachtgeverschap vastleggen met een instandhoudings-termijn. Aan deze categorieën kunnen we ook doelgroepen koppelen aan wie de woningen verhuurd of verkocht mogen worden. Dat werkt alleen als we ook een huisvestingsverordening hebben.

- **Wegingsmodel Ruimtelijk Initiatieven:**

In het wegingsmodel geven we richting aan woningbouwplannen. Dat kan vanuit wonen als 'wensenlijstje' worden meegenomen in verdere planbeoordeling. We leggen een goede link naar de Gebiedsopgave wonen, waarin gewenste richtingen op verschillende aspecten van het volkshuisvestingskader worden opgenomen;

- **Grondbeleid:**

We voeren al een situationeel grondbeleid. Op meerdere plekken is via de Wet voorkeursrecht gemeenten een voorkeursrecht voor de gemeente gevestigd. Binnen de gestelde kaders voeren we een in vergelijking met het verleden een actiever grondbeleid. De opgaven uit het volkshuisvestingskader zijn hiervoor leidend;

- **Grondprijnsbeleid:**

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 dat % sociale huur of betaalbare huur of koop 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 versterken regie op de Volkshuisvesting wordt het invoeren van een huisvestingsverordening, voor in elk geval urgent woningzoekenden via de zo geheten 'urgentieverordening' waarschijnlijk verplicht;

- **Opkoopbescherming:**

Hiermee kan opkoop van bestaande schaarse koopwoningen en vervolgens verhuur (buy-to-let) voorkomen worden door invoering vergunningsplicht. Vooralsnog zijn er geen indicaties dat dit op zeer grote schaal voorkomt in Apeldoorn.

- **Splitsingsbeleid/verkamering/onttrekking:**

De gemeente Apeldoorn hanteert nu een vergunningsplicht 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 in anterieure overeenkomsten. Dat doen we in combinatie met een anti-speculatiebeding;

- **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 volkshuisvestingskader;

Bijlage 5: Begrippenlijst

Bijzondere woonvorm

Onder een bijzondere woonvorm verstaan we een nu nog minder reguliere vorm van wonen, zoals geclusterde woonvormen waarbij voorzieningen als een huiskamer of wasgelegenheid worden gedeeld, of generatiewoningen waarbij meerdere generaties bij elkaar wonen, of bepaalde andere vorm van samenwonen. Er is als gedeelde noemer wel sprake van een samenleefvorm die vertaald is naar een bijzondere gebouw of complex.

BENG norm

BENG is de norm die het rijk hanteert en staat voor Bijna energieneutraal gebouwd.

Beschermd wonen

Woonvorm voor mensen met psychische of psychosociale klachten die tijdelijk niet zelfstandig kan wonen en behoefte heeft aan een veilige woonomgeving met begeleiding.

Betaalbare woning

Een betaalbare woning is een sociale huurwoning, een midden-huurwoning of een betaalbare koopwoning met een maximale huur- of koopprijs. Deze maximale huur- en koopprijzen worden jaarlijks geactualiseerd door de Rijksoverheid.

ENG norm

ENG is de norm die het rijk hanteert voor Energieneutraal gebouwd.

Geclusterd wonen

Woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of bij het pand.

Gespikkeld wonen

Wonen in een reguliere (zelfstandige), niet-geclusterde woning in de nabijheid van een woonvorm waarvandaan zorg en begeleiding geboden kan worden.

Gevarieerde woonwijk

Onder een gevarieerde woonwijk verstaan we een woonwijk met een variatie aan woningen in type, grootte, vorm, prijs en eigendom.

Groepswonen

een specifieke vorm van geclusterd wonen, waarbij bewoners een kamer hebben en voorzieningen als keuken en woonkamer delen met andere bewoners.

Inclusieve wijken

Een inclusieve wijk houdt in dat alle mensen, met of zonder beperkingen, jong en oud kunnen meedoen, werken, wonen. Daar zijn voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer, ontmoetingsplekken, zorgvoorzieningen voor nodig. Deze moeten dan wel toegankelijk, betaalbaar en bereikbaar zijn. Het gaat ook om een sociaal veilige omgeving. En om passende woningen en woonzorgconcepten zodat iedereen er prettig oud kan worden. <https://www.zorgsaamwonen.nl/thema/inclusieve-wijken>

Klimaat adaptief

Klimaatadaptief staat voor de inrichting van een gebied zodanig dat rekening is gehouden met klimaat (verandering) waardoor hittestress wordt tegengegaan en grote regenbuien voldoende kan worden opgevangen

Levensloopbestendig

Een levensloopbestendige woning is een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. Daarmee wordt voorkomen dat bewoners moeten verhuizen vanwege ouderdom of beperkingen.

Maatschappelijke Opvang

Tijdelijke verblijfplaats of andere vorm van opvang voor mensen die dakloos zijn. Deze opvang biedt ook vaak zorg, begeleiding en/of praktische hulp.

Mantelzorgwoning

Een mantelzorgwoning is een zelfstandige woning op het terrein van je eigen huis. Deze woning is bedoeld voor degene die je verzorgt. Maar je kunt ook zelf in een mantelzorgwoning wonen. In dat geval woont degene die je verzorgt in het bijbehorende huis. <https://www.mantelzorg.nl/onderwerpen/wonen/mantelzorgwoning/>

Natuurinclusief

Natuurinclusief betekent het aanleggen van voorzieningen bij een bouwwerk waarbij de natuur ook ruimte krijgt, zoals groene daken voor het bevorderen van biodiversiteit, of nestkasten voor vogels.

Nul op de meter

Een woning die nul op de meter heeft, gebruikt netto geen energie van buiten de woning maar levert zoveel energie op als het feitelijk ook gebruikt.

Respijtlekken

Dit zijn kleinschalige voorzieningen waar degene voor wie een mantelzorger zorgt, tijdelijk kan verblijven.

Transformatie

Het is niet altijd nodig om een nieuwe woning te realiseren die geschikt is voor wonen met zorg. Dit kan ook door het ombouwen van panden met een andere functie of door woongebouwen geschikt te maken voor een andere doelgroep.

VPT/MPT

Volledig pakket thuis, modulair pakket thuis. Wijze waarop zorg vanuit de Wet langdurige zorg geleverd wordt in de eigen woning aan mensen met een langdurige zorg of ondersteuningsvraag.

Woonzorgcirkel

Een woongebied waar voldoende geclusterde zorgwoningen zijn een keuze uit diverse woon/zorg arrangementen. Zorg domineert niet. 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.

Woonzorgzone

Een woonzorgzone is een wijk, stadsdeel of dorp die het welzijn van de bewoners bevordert, zodat iedereen - ook senioren en zorgbehoevenden - zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen. Een woonzorgzone beslaat doorgaans een gebied van 5.000 tot 20.000 bewoners. Naast voldoende aangepaste of levensloopbestendige woningen is er sprake van een verhoogd voorzieningenniveau op het gebied van ondersteuning, welzijn- en zorgdiensten (bron: KEI: kenniscentrum stedelijke vernieuwing).

Colofon

Datum 22 augustus 2023
Auteurs Sander Reith, Jan van Deursen (Companen)
In opdracht van de gemeente Apeldoorn