



Iedereen een thuis

De Apeldoornse Woonagenda

2018-2021

Deze Woonagenda is door de gemeenteraad
vastgesteld op 18 april 2019

Colofon

Deze Woonagenda is een gemeentelijk document, opgesteld na een aantal klankbordbijeenkomsten en gesprekken met:

De Goede Woning
De Goede Zorg
De Samenwerking
De Woonmensen
Dura Vermeer Bouw Hengelo BV
Gemeente Apeldoorn
IrisZorg
Klankbordgroep Wonen
Le Clercq Planontwikkeling
Leger des Heils
Loostad
NVM
Ons Huis Apeldoorn
Philadelphia
Rabobank Apeldoorn en omgeving
Riwis Zorg en Welzijn
Veluwonen
Verenigde Samenwerkende Woningcorporaties (VSW)
Wittenborg University
Wmo Adviesraad
Woonadviescommissie Oost Veluwe

Advies en begeleiding: RUIMTEVOLK

April 2019

Inhoudsopgave

Voorwoord: Iedereen een thuis	5
1. Inleiding: Een nieuwe woonagenda voor Apeldoorn	9
2. Context: Trends en ontwikkelingen	13
3. Visie: Wat vinden we belangrijk?	19
Basis op orde	20
Wonen en zorg	21
Comfortabele gezinsstad	22
4. De Apeldoornse Woonagenda	25
5. Samen aan de slag	37
Bijlage: Definities doelgroepen	42



Iedereen een thuis

In Apeldoorn is het goed wonen volgens onze inwoners: zij geven het leven in Apeldoorn een 7,6 (Bewonerspanel Comfortabele Gezinsstad). Van de vijftig grootste gemeenten in Nederland is Apeldoorn volgens de Atlas voor Gemeenten 2017 de op zes na gelukkigste. Ook mensen uit andere delen van het land zien dat en kiezen ervoor om in Apeldoorn te gaan wonen. Daar ben ik trots op.

Deze waardering van Apeldoorn sluit naadloos aan bij wat we willen bereiken met onze strategische doelstelling Comfortabele Gezinsstad: Apeldoorn als stad die aantrekkelijk is voor gezinnen, maar ook voor andere huishoudens, door een ruim, goed en gevarieerd aanbod van woningen en voorzieningen in gemêleerde buurten. Een stad dus met voor ieder wat wils, waar iedereen goed en veilig kan wonen, opgroeien, werken en recreëren. We zijn aardig op weg, maar natuurlijk nog niet klaar. Als wethouder Wonen heb ik de ambitie het onze huidige en toekomstige bewoners nog beter naar hun zin te maken, samen met woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, huurdersbelangenverenigingen en de bouwsector.

We moeten aan de aantrekkelijkheid en toegankelijkheid van de Apeldoornse wijken voor iedereen blijven werken. Dat betekent dat we woningen moeten bouwen in allerlei soorten, maten en prijsklassen. We willen er voor zorgen dat er voor iedereen voldoende woningen zijn. Dat doen we door ruimte te scheppen voor de 5.500 huishoudens die in de komende tien jaar naar verwachting in Apeldoorn komen en voor de huidige inwoners van Apeldoorn in het kader van onze volkshuisvestelijke opgave. We willen samen de schouders zetten onder de kwetsbare complexen en buurten. Het betekent ook dat we goed moeten kijken naar de ontwikkelingen in de zorg en de effecten daarvan op de woningmarkt en de leefbaarheid in onze wijken.

De opgave om aan iedereen een thuis te kunnen bieden, mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid van Apeldoorn en onze unieke kwaliteit als groene woonstad. Onze inwoners kiezen ervoor om in Apeldoorn te wonen vanwege het vele groen, de ruime wijken, de kindvriendelijke omgeving, de nabijheid van natuur, het aanbod aan voorzieningen. En dus moet groei hand in hand gaan met behoud, of beter, versterking van de bestaande kwaliteiten.

Nieuwbouw is dus niet het enige antwoord op de woonvragen van deze tijd. Reken maar na: bijna 95 procent van de woningvoorraad die we in 2028 nodig hebben is al gebouwd. Dat betekent dat we de gewenste kwaliteitsslag vooral moeten maken in de bestaande woningvoorraad. We willen zorgen voor leefbare, toekomstbestendige wijken en dorpen door de duurzaamheid en levensloopbestendigheid te verbeteren. Ook hiervoor geldt dat de grootste winst te boeken is in de bestaande woningvoorraad. In de Uitvoeringsagenda Energietransitie 2017-2027 hebben we stevige ambities neergezet: honderd procent van de woningvoorraad is in 2050 energieneutraal. Een geweldige ambitie die vraagt om inzet van alle Apeldoorners, vastgoedeigenaren en ook van ons als gemeente.

Het Apeldoorn dat we in de toekomst voor ons zien - groen, leefbaar, duurzaam, kindvriendelijk, bruisend, met de mogelijkheid voor iedereen om mee te doen aan de samenleving - komt er niet zomaar. Het vraagt van de gemeente een strategische visie op bouwen, wonen en stadsplanning met aandacht voor de verschillende groepen inwoners en de verschillende wijken. Dat alles in onderlinge samenhang op zowel de korte als lange termijn.

Het vraagt vooral om de mouwen opstropen en samen aan de slag gaan. Onze focus ligt op 1) de basis op de orde 2) wonen en zorg en 3) comfortabele gezinstad. Met trots presenteer ik dan ook deze Woonagenda, waarin we onze visie hebben geconcretiseerd in een aantal doelgerichte acties, met als uiteindelijk doel: van Apeldoorn de stad maken waar iedereen wil en kan wonen!

Nathan Stukker

Wethouder Wonen



Woonagenda 2018-2021: gezamenlijk proces om te komen tot een gemeentelijke agenda

We hebben een nieuwe woonagenda nodig als:

- basis voor de prestatieafspraken met corporaties en huurdersbelangenorganisaties; volkshuisvestelijk kader voor de nieuwbouwopgave;
- ondersteuning voor de opgaven in het woon-zorgdomein en de verduurzaming;
- onderlegger voor de op te stellen omgevingsvisie;
- invulling van het programma Comfortabele Gezinsstad op het onderdeel wonen;
- uitwerking van het bestuursakkoord op het onderdeel Wonen.

De Woonagenda Apeldoorn 2018-2021 is tot stand gekomen in een interactief proces met onze partners. Verschillende partijen hebben een bijdrage geleverd: woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen, marktpartijen, zorginstellingen en anderen. In gesprekken, bijeenkomsten en schriftelijk hebben zij meegedacht over de opgaven en acties. In de Week van de Woonagenda hebben we gezamenlijk de analyse van de Apeldoornse woningmarkt aangescherpt en samen de basis voor deze Woonagenda gelegd. In een tweetal klankbordbijeenkomsten hebben we breed inbreng gevraagd en de gemeente heeft dit verwerkt in 25 actiepunten.

Daarnaast hebben we een aantal onderzoeken uit laten voeren als onderlegger voor de Woonagenda. We wilden weten welke ontwikkeling van de woningvoorraad te verwachten is gezien demografische en economische trends voor de lange termijn. Ook hebben we onderzocht in hoeverre goedkope koopwoningen onder €170.000 gerealiseerd kunnen worden in het licht van de huidige marktontwikkelingen.

We hebben gekozen voor de periode 2018-2021, omdat we willen aansluiten op de regionale afspraken omtrent de woningbouwprogrammering. In de Woonagenda Cleantech Regio 2018 is vastgelegd dat de woningvoorraad in de gemeente Apeldoorn in de periode 2018 tot 2027 mag groeien met 5.500 woningen.



1. Inleiding

Een nieuwe woonagenda voor Apeldoorn

We merken allemaal dat de stad en de dorpen blijven groeien en dat er weer beweging zit in de woningmarkt. Recente woningmarktonderzoeken onderbouwen dit. Het leidt tot een toenemende behoefte aan nieuwe woningen. We zien dit nadrukkelijk terug in onze eigen oplevercijfers en aan de woningbouwplanning. Veel meer dan in de vorige Woonagenda - tot stand gekomen in de nasleep van de crisis - moeten we anticiperen op deze groei en de toenemende druk op de markt benutten om de gewenste kwaliteiten te realiseren. We moeten in de periode 2018-2027 circa 5.500 woningen aan onze woningvoorraad toevoegen om te voldoen aan de behoefte. We blijven dit monitoren om flexibel en adaptief te kunnen reageren als zich andere ontwikkelingen voordoen.

Om onze gemeente leefbaar en aantrekkelijk te houden, is het belangrijk om aan te blijven sluiten bij onze omgeving en bij de gemeente die we (willen) zijn: groen, midden op de Veluwe, goed bereikbaar en met goede voorzieningen in de stad en in de dorpen. Dat vraagt om keuzes die de geplande groei in goede banen blijven leiden.

Groei van het aantal woningen is nodig, maar dan wel op de goede plekken, met de juiste woningen en op een manier die past bij de veranderende vraag. De samenstelling van de bevolking en de behoeften van de huishoudens veranderen immers in rap tempo:

- Het aantal senioren en kleine huishoudens groeit de komende jaren.
- Steeds meer mensen hebben thuis zorg of begeleiding nodig.
- De culturele diversiteit in onze samenleving neemt toe.
- De woonvoorkeuren veranderen en worden steeds diverser.
- Mensen zoeken een woning die past bij hun levensfase en identiteit.

Kortom: de pluriforme samenleving uit zich in een pluriforme woningbehoefte. Tegelijkertijd leven volgen nieuwe economische en technologische ontwikkelingen elkaar razendsnel op. Hoe onze stad en dorpen er in 2030 uitzien is lastig te voorspellen, maar het staat als een paal boven water dat we er zo goed mogelijk op moeten anticiperen.

Wat we zeker weten is dat het aanbod van kwalitatief goede woningen steeds belangrijker wordt voor de stad en dorpen. Het is de basis voor de comfortabele gezinsstad die we willen zijn. Daarom willen we samen met onze partners stevig de schouders zetten onder onze woningvoorraad, zodat deze optimaal aansluit op de behoeften en voor iedereen bereikbaar en betaalbaar blijft. We zien het als een uitdaging om de woonlasten voor iedereen zo laag mogelijk te houden en tegelijkertijd de energetische en technische kwaliteit van de woningen te verbeteren.

Het toekomstbestendig, groener en levensloopbestendig maken van alle woningen in de Apeldoornse buurten en dorpen is een majeure opgave die vraagt om een actieve houding: van huurders en woningeigenaren, woningcorporaties, marktpartijen en overheden, waaronder met name de gemeente. We zijn hier al actief mee bezig in het kader van de Wijk aan de Toekomst en de vitaliteitsagenda's. In het dorpenperspectief dat in 2017 is vastgesteld staat hoe we omgaan met ontwikkeling van onze dorpen. We bouwen naar behoefte en kijken hierbij naar de identiteit van de verschillende dorpen. We doen dit in nauw overleg met de dorpsraden.

Met de Apeldoornse Woonagenda 2018-2021 benoemen we op basis van trends en ontwikkelingen onze ambities en voorgenomen acties voor de komende jaren. De uitvoering staat centraal. We hebben de lijn van de vorige Woonagenda voortgezet en van nieuwe accenten voorzien. Die hangen samen met de actuele trends en ontwikkelingen en het bestuursakkoord. Deze agenda is een actieprogramma waar we ons als gemeente aan committeren en waar we ons verantwoordelijk voor voelen. We willen samen met onze partners in de stad en in de dorpen aan de slag en we dagen onszelf en hen uit om een bijdrage te leveren aan het Apeldoorn van de toekomst, waar het nog steeds voor iedereen goed en bereikbaar wonen is in een prachtige omgeving.

Prestatieafspraken

De gemeente, huurdersbelangenverenigingen en Apeldoornse woningcorporaties maken elk jaar in het tripartite overleg afspraken over de prestaties die zij gaan leveren. Dit is zo geregeld in de Woningwet. Alle drie partijen zitten gelijkwaardig aan tafel en leveren hun bijdrage vanuit de eigen verantwoordelijkheid, positie en rol. De Woonagenda 2018-2021 is de basis voor de prestatieafspraken na 2019.

Terugblik 2014-2018

De Woonagenda 2014-2018 is een uitwerking van de structuurvisie en vastgesteld in het begin van 2014. De Woonagenda 2014-2018 en de analyse die daarin is opgenomen, vormden de afgelopen vier jaar de basis voor de prestatieafspraken.

In de Woonagenda 2014-2018 staan de volgende hoofdpogaven centraal:

- Bewaking van de volkshuisvestelijke basis;
- Beheer van de bestaande buitenstad;
- Sturing op nieuwbouw.

De Woonagenda 2014-2018 ontstond in onzekere tijden. We verkeerden in de nasleep van de crisis en het was nog onduidelijk in hoeverre en wanneer we weer op groei konden rekenen. Tegelijkertijd was er veel beweging in Den Haag: de nieuwe Woningwet kondigde zich aan en er werd geschoven met budgetten. In deze bewegende context hebben we destijds bewust gekozen voor een focus op de kerntaken van gemeente en woningcorporaties en op flexibele en adaptieve processen en planvorming.

In de periode 2014-2017 hebben we ruim zeshonderd woningen gebouwd en daarnaast bijna evenveel woningen toegevoegd via transformatie van bijvoorbeeld kantoorpanden. Een resultaat waar we als overheid trots op zijn. Wij niet alleen, ook de corporaties en de bouwsector zijn er trots op. Dit heeft ertoe geleid dat Apeldoorn nu 162.000 inwoners telt.

In de Woonagenda 2014-2018 kwamen ook de opgaven in de bestaande woningvoorraad aan de orde. We kijken op hoofdlijnen positief naar de voortgang die we hier bereikt hebben. In veel woningen is geïnvesteerd. Hiermee hebben we voorzichtig een trend ingezet die we de komende jaren versterkt verder willen ontwikkelen. Een hele uitdaging, want de bestaande voorraad kent tienduizenden vastgoedeigenaren met eigen behoeften en mogelijkheden.

Belangrijke stappen zijn tot slot de oprichting van het tripartite overleg (met voor het eerst een stevige en gelijkwaardige rol voor de huurders) en de afspraken met de woningcorporaties over duurzaamheid. Het tripartite overleg is een bestuurlijk overleg dat circa vier keer per jaar plaatsvindt tussen de woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen en de gemeente. Hoewel niet alles te meten is, is er naar aanleiding van de Woonagenda 2014-2018 dus veel in beweging gezet.



↑
Uitgezonderd
lijnbusen
🚲🚲

KORNFRAAT

THE ONLY WAY
TO LOOK
FABULOUS!
IS
LOVE
WHO

LOVE
WHO
LOVE
WHO
LOVE
WHO

LOVE
WHO
LOVE
WHO
LOVE
WHO

LOVE
WHO
LOVE
WHO
LOVE
WHO

8

Context: Trends en ontwikkelingen

De samenleving en woningmarkt zijn in beweging. Een aantal trends is de komende jaren van invloed op het functioneren van de Apeldoornse woningmarkt. We identificeren er negen.

1. Werken aan een CO2-arme energievoorziening

Nederland staat voor de uitdaging om de uitstoot van broeikasgassen de komende twee decennia drastisch te verminderen, zoals afgesproken in het klimaatakkoord van Parijs. Veertig procent van het energieverbruik en dertig procent van de CO₂-uitstoot is gerelateerd aan de gebouwde omgeving. In de lokale en landelijke politiek is veel aandacht voor het bouwen van woningen zonder aansluiting op het gas. Zo is bijvoorbeeld de gasaansluitplicht voor kleingebruikers geschrapt bij nieuwbouw. Het aandeel energiezuinige woningen groeit, maar dit zijn vooral nieuwbouwwoningen. De grote opgave ligt in het verduurzamen van de bestaande voorraad en in het klimaatbestendig maken van de bestaande dorpen en wijken. Apeldoorn heeft lokale duurzaamheid tot strategische doelstelling benoemd. Als 'comfortabele gezinsstad' willen we de woon- en energielasten van onze huidige inwoners zo betaalbaar mogelijk houden, maar richten we ons ook op de toekomstige generaties. Dit betekent onder andere dat we de energietransitie sneller maken dan het landelijk gemiddelde; in 2050 is honderd procent van de gebouwde omgeving energieneutraal. Onze ambities hebben we geformuleerd in de Uitvoeringsagenda Energietransitie 2017-2020. We zullen om de doelstellingen te halen minimaal elf woningen per dag nul op de meter moeten maken.

2. Demografische trend

De Apeldoornse bevolking blijft groeien. Tot 2027 komen er volgens de laatste prognoses 5.500 huishoudens bij. Deze groei komt vooral door de instroom van gezinnen. Het aandeel gezinnen in Apeldoorn blijft daardoor ongeveer dertig procent van de huishoudens, als zij in Apeldoorn een passende woning kunnen vinden. Dat vergt een flinke inzet van ons allen. Tegelijk vergrijst de bevolking en wonen er daardoor steeds meer mensen in kleinere huishoudens. Het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens neemt op lange termijn sterk toe, van 67 procent van alle huishoudens nu tot 72 procent in 2040. In de afgelopen jaren is het aandeel 65-plus huishoudens gegroeid tot 28

procent van alle huishoudens. We verwachten dat deze groei doorzet. In 2040 is het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder 42 procent; een toename van bijna 12.000 oudere huishoudens in Apeldoorn. Deze senioren blijven steeds langer zelfredzaam en blijven steeds langer in hun eigen woning wonen.

3. Druk op de woningmarkt

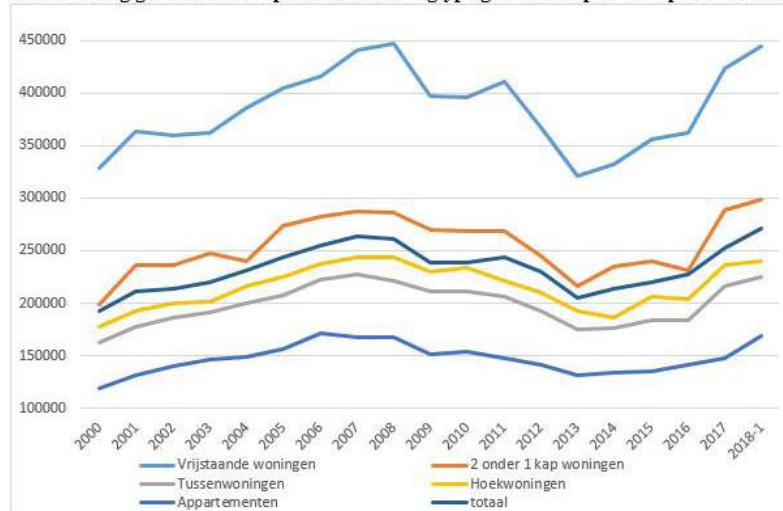
Net als in veel delen van Nederland is er in Apeldoorn sprake van een toenemende druk en dynamiek op de woningmarkt. Dit is het gevolg van een aantrekkende economie en sterke groei van de woningvraag. Die groei is vooral zichtbaar in de koopsector (Companen, 2018). Het aantal transacties voor bestaande bouw ligt boven het niveau van voor de crisis en de prijzen blijven stijgen. In 2018 ligt de gemiddelde koopsom van een woning in de gemeente op € 252.463,-. In 2007 was de gemiddelde koopsom € 263.858,- (Woningmarktmonitor, 2017). De groep koopstarters is verantwoordelijk voor circa dertig procent van het totaal aantal transacties in de eerste helft van 2018. In de eerste en tweede helft van 2017 was het aandeel van deze groep eveneens circa dertig procent.

De behoefte aan woonruimte blijft de komende jaren groot. We verwachten dat Apeldoorn een aantrekkelijk alternatief blijft voor gezinnen en jongvolwassenen uit andere delen van het land. Wel ligt er een uitdaging om de markt bij een toenemende vraag niet droog te laten koken en ervoor te zorgen dat er in alle segmenten voldoende woningen beschikbaar blijven.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Beginstand voorraad	67.968	68.319	69.507	69.804	70.615	71.050	71.526
Nieuwbouw	474	658	435	339	351	525	888
Overige toevoeging	77	848	252	590	253	183	178
Sloop	60	352	43	101	79	228	68
Overige onttrekking	134	133	233	34	92	24	93
Correctie	-6	167	-114	17	4	20	6
Saldo voorraad	351	1.188	297	811	435	476	814
Eindstand voorraad	68.319	69.507	69.804	70.615	71.050	71.526	72.437

Ontwikkeling van de woningvoorraad
(bron: gemeente Apeldoorn)

Ontwikkeling gemiddelde koopsom naar woningtype gemeente Apeldoorn periode 2000 t/m 2018-



Woningprijzen naar woningtype
2012-2018 (Kadaster, 2018)

4. Trek naar de stad

Hier zien we in Apeldoorn twee trends. Allereerst blijven de steden, waaronder Apeldoorn, groeien. Die groei is het sterkst in de Randstad, maar ook de stedelijke regio's buiten de Randstad groeien verder. De vraag op de woningmarkt breidt zich als een olievlek uit van de Randstad richting de omliggende regio's. Verschillende onderzoeken laten zien dat steden en de regio ten oosten van de Randstad en de Veluwe zeer in trek zijn. De tweede trend is dat tegelijk met de trek van de kleine huishoudens naar de grotere steden ook de verwachting is dat de behoefte aan woningen voor gezinnen in steden en suburbane woonmilieus voorlopig nog zal toenemen. Ook dit zien we in Apeldoorn terug. Apeldoorn heeft in relatie tot de Randstad een gunstige uitgangspositie: een mix van stedelijk leven met de landelijke kwaliteiten die voor gezinnen interessant zijn en een goede bereikbaarheid. We laten onderzoeken hoe de overloop vanuit de Randstad zich de komende jaren ontwikkelt.

5. Slaagkansen lage en middeninkomens onder druk

Voor een groeiende groep huishoudens met lagere en middeninkomens is het ingewikkelder geworden om een passende huur- of koopwoning te vinden. Het is een diverse groep waarin de woonlasten die men kan dragen variëren afhankelijk van inkomen en levensfase (en verwachtingen daarover voor de toekomst). Middeninkomens hebben zeer beperkt toegang tot de sociale huursector en verdienen vaak genoeg om een koopwoning of een huurwoning in de vrije sector te kunnen betalen. De slaagkansen voor de lagere middeninkomens op de woningmarkt staan daarmee in algemene zin onder druk, met name in de gebieden waar de druk op de woningmarkt het grootst is. In Apeldoorn wordt door de inkomensverbetering de komende jaren een groeiende groep middeninkomens verwacht en daarmee een groeiende behoefte aan huurwoningen in het segment vanaf €711,- en koopwoningen in de prijsklasse van €170.000,- tot €230.000,- (Companen, 2018). Het blijft essentieel om hierop te anticiperen. In de sociale huursector zien we dat de slagingskansen in 2017 en 2018 lager liggen dan in voorgaande jaren. Ook hier neemt de druk toe.

6. Tekorten in de bouw en stijging bouwkosten

De vraag naar woningen groeit, maar de bouwsector heeft moeite om in hetzelfde tempo mee te groeien. Na de stagnatie in de bouwproductie door de crisis dreigt nu een tekort te ontstaan aan materiaal en personeel (CBS, 2017). We zien gelukkig dat er sprake is van een flinke bouwproductie dankzij de ontwikkelende partijen die in Apeldoorn actief zijn. Wel zien we dat de bouwkosten op dit moment in hoog tempo stijgen. Dit zorgt voor druk op de verkoopprijzen van nieuwbouw.

7. Diversiteit in woonvoorkeuren

Onder invloed van tal van maatschappelijke veranderingen neemt de diversiteit in woonvoorkeuren toe. Het aantal kleine huishoudens groeit, en daarmee ook de vraag naar andere woningtypen en woonmilieus. Senioren blijven langer thuis wonen en hebben behoefte aan levensloopbestendige woningen met de mogelijkheid voor zorg aan huis. Zij willen graag in de eigen buurt blijven wonen en niet te veel inleveren op kwaliteit en ruimte. Verder vinden steeds meer huishoudens het aantrekkelijk om in de buurt van (stedelijke) voorzieningen te wonen. De jongere huishoudens in juist de gezinsvormende fase hebben behoefte aan grotere woningen. Voor alle huishoudens geldt tot slot: de woning is al lang niet meer uitsluitend een plek waar alleen gewoond wordt; het is ook steeds meer een werkplek (thuiswerken), een plek waar zorg ontvangen kan worden (vergrijzing) en waar je je identiteit aan ontleent en mee kan uitdrukken. De woningmarkt is door toenemende differentiatie in de vraag steeds meer een verzameling van nichemarkten geworden. Dat vraagt om innovatie in het aanbod.



8. Transformatie sociaal domein

Het sociaal domein is veranderd, onder andere door de gedecentraliseerde wetgeving voor Wmo, Jeugdzorg en Beschermd Wonen. Eén van de belangrijkste doelen van de nieuwe wetgeving is 'langer zelfstandig thuis (blijven) wonen': we willen dat mensen de zorg en ondersteuning die zij nodig hebben zoveel mogelijk kunnen ontvangen in hun eigen woning. Daarbij gaan we uit van het scheiden van wonen en zorg, waardoor meer zorggebruikers straks zelfstandig wonen. Dan gaat het zowel om mensen die nu in een Jeugdzorg- of Beschermd Wonen instelling wonen (afbouw van zorg), als om mensen die vanwege het ouder worden steeds zorgbehoevender worden (opbouw van zorg). Er komt dus een toename van mensen met een zorgvraag op de woningmarkt. Het gaat hier in eerste instantie om de zorgvraag die hoort bij het steeds ouder worden en langer thuis blijven wonen. Daarnaast gaat het om GGZ-problematiek, somatische problematiek, psychogeriatrische problematiek (bijv. dementie) of gehandicaptenzorg. De huisvesting van deze mensen in de wijken en dorpen vraagt om zorgvuldige begeleiding. Als we kijken naar Jeugdzorg, dan kijken we of we als gemeente hierin een extra rol moeten spelen om een zachte landing mogelijk te maken en om tegemoet te komen aan de zorgen rondom leefbaarheid die in de samenleving leven. Landelijk blijkt de accumulatie van problemen in kwetsbare wijken te groeien (RIGO en Aedes, 2018). Een goede spreiding is moeilijk, maar noodzakelijk.



9. Komst van statushouders en arbeidsmigranten

In 2015 tot en met 2017 zijn er 920 statushouders gehuisvest in Apeldoorn. Hiermee liggen we goed op schema als het gaat om de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. We zien in 2017 en 2018 een afname van de toestroom van statushouders. Hoe dit zich in de toekomst ontwikkelt is onduidelijk; dit is afhankelijk van internationale ontwikkelingen, Europese afspraken en nationaal beleid. Wel is duidelijk dat de migratiedruk, hoewel niet meer zo dringend als in 2015, aanwezig zal blijven en dat goede spreiding over de wijken noodzakelijk is.

De komst van arbeidsmigranten zorgt voor extra druk op de woningmarkt. We zien dat zij tijdelijk gehuisvest worden op bijvoorbeeld vakantieparken, maar steeds vaker ook permanent.

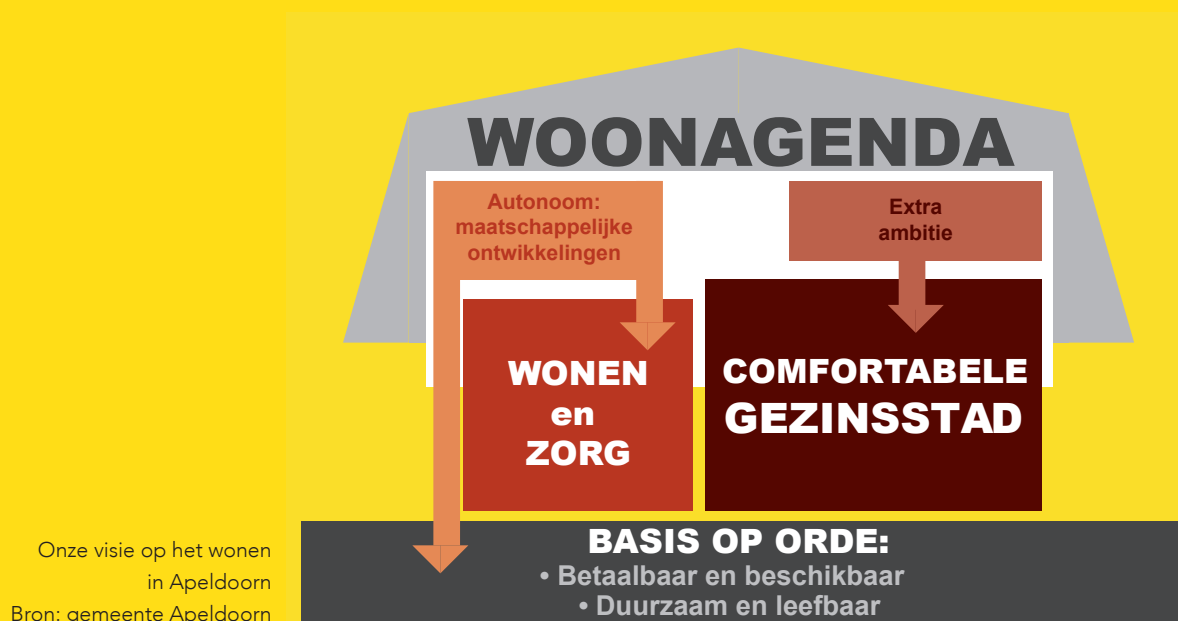


Visie: Wat vinden we belangrijk?

Apeldoorn is een unieke stad om in te wonen. Midden in het land, (groot)stedelijk met een menselijke maat, sociaal én groen. Een aantrekkelijke gemeente voor gezinnen, maar ook steeds meer voor nieuwe generaties van inwoners, ondernemers en bezoekers. De stad en dorpen blijven de komende jaren dan ook groeien. Die groei zien we niet alleen als een kwantitatieve toename van het aantal inwoners, maar vooral als een kans om de kwaliteit en het unieke karakter van onze groene gemeente te versterken.

Onze visie op de toekomst van het wonen in Apeldoorn bestaat uit drie speerpunten. Een solide volkshuisvestelijke basis betekent in combinatie met de trends en ontwikkelingen uit het voorgaande hoofdstuk het volgende:

1. Een basis die op orde is: a) zorgen voor voldoende woningen voor iedereen, met in het bijzonder aandacht voor voldoende beschikbare en betaalbare woningen voor huishoudens met een laag inkomen (de primaire doelgroep) en b) de grote opgave om alle woningen te verduurzamen;
2. Wonen en zorg: ervoor zorgen dat we onze steeds ouder wordende bevolking een plek kunnen blijven geven in onze gemeente;
3. Aangevuld met de bestuurlijke ambities uit Comfortabele gezinstad: de bouw van voldoende nieuwbouwwoningen om de trek naar de stad op te kunnen vangen.



1. Basis op orde

1a. Betaalbaar en beschikbaar

Aan de basis van onze Woonagenda staat de ambitie om voor alle Apeldoorners en nieuwe inwoners voldoende betaalbare en kwalitatief goede en passende huur- en koopwoningen beschikbaar te hebben. In het bijzonder gaat het ons daarbij om het bewaken van passende huisvesting voor huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien (de volkshuisvestelijke basis).

Wat betreft huisvesting van zorgdoelgroepen en andere bijzondere doelgroepen blijft er een taak voor de gemeente om met de woningcorporaties en maatschappelijke instellingen de juiste huisvesting en begeleiding te organiseren. Wij zien onze opgave in de Woonagenda in de context van deze ontwikkelingen in het sociaal domein. De Woonagenda vertrekt vanuit de woonbehoefte van zorgdoelgroepen en andere bijzondere doelgroepen. Dit betekent dat we mensen uit zorgdoelgroepen zien als woningzoekenden met een specifieke woonbehoefte; zij verdienen een passende en betaalbare woning. In Apeldoorn moeten ze die kunnen vinden.

Wat doen we daarvoor?

Om deze opgave goed te kunnen definiëren hebben we bureau Companen gevraagd onderzoek te doen naar de ontwikkeling van de woningvoorraad tussen 2017 en 2040. De belangrijkste conclusie is dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen onder druk staat en het noodzakelijk is om op relatief korte termijn (vijf jaar) vijfhonderd woningen toe te voegen aan dit segment. De tweede conclusie is dat er vooral in het middeldure segment een noodzaak is om woningen toe te voegen. In onze nieuwbouwprogrammering willen we hiermee rekening houden. We zetten daarbij vooral in op gezinswoningen. We zetten actief in op het realiseren van middeldure koop en huur in gebiedsontwikkeling. Daarnaast bevorderen we in bestaande projecten waar middeldure huur is opgenomen zoveel mogelijk dat gerealiseerd wordt.

1b. Duurzaam en leefbaar

Circa 95 procent van de Apeldoornse woningvoorraad in 2027 is reeds gebouwd. Om tot een beschikbare en betaalbare woningvoorraad voor iedereen te komen, kijken wij daarom vooral naar de bestaande woningvoorraad. Met het oog op de veranderende woonwensen, de demografische transitie en gewenste energiebesparing is het van belang dat we gezamenlijk werk maken van de toekomstwaarde van de woningen. We verleggen in deze Woonagenda daarom bewust de focus van nieuwbouw naar 'strategisch voorraadbeheer'. Dit gaat verder dan het technisch kwalitatief op orde houden van bestaand bezit en de woonomgeving: we willen de bestaande stad duurzamer en leefbaarder maken en willen flexibel kunnen anticiperen op veranderende woningbehoeften. Dit gaat niet vanzelf. Naast het bevorderen van maatregelen om onze duurzaamheidsambities te realiseren kijken we tegelijkertijd naar de mogelijkheden om woningen levensloopbestendig te maken. De overheid, corporaties, beleggers en niet in de laatste plaats woningeigenaren moeten de komende jaren investeren in de woningvoorraad.

Duurzaam

Apeldoorn heeft duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Het is onze ambitie om in 2050 alleen nog duurzame opgewekte energie te gebruiken voor de verwarming van woningen en voor warm water. Deze duurzame energie wordt binnen de gemeentegrenzen opgewekt. Hiermee komen we tegemoet aan actuele ontwikkelingen zoals het dichtgaan van de gaskraan in Groningen en leveren we een

significante bijdrage aan de doelen van het klimaatakkoord. De opgave is groot, qua inspanning en qua kosten. De grootste opgave ligt in bestaande wijken waar mensen wonen met een laag inkomen. Als gemeente moeten we juist deze inwoners niet vergeten in de grote verduurzamingsopgave. We voelen ons hiervoor verantwoordelijk. We komen als gemeente bij deze opgave 'achter de voordeur' en dit is een belangrijke kans om andere opgaven zoals levensloopbestendigheid te koppelen.

Als we de duurzaamheidsambities willen halen moet in 2030 voor zowel de huur- als koopwoningen (en dus ook de VvE's) een netto vermindering van energieverbruik van 38 procent plaatsvinden. Er is winst te boeken door duurzame nieuwbouw, maar veruit de grootste opgave ligt in het verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad verduurzamen.

Transform (een samenwerkingsverband tussen Zwolle, Zutphen, Deventer en Apeldoorn om versneld afkoppelen van aardgas mogelijk te maken) speelt een rol in het verkennen van financiële en juridische obstakels bij de versnelling. We ondersteunen vanuit deze Woonagenda de opgave die belegd is in de Uitvoeringsagenda Energietransitie 2017-2020.

Voor de sociale voorraad willen we hierin samenwerken met de woningcorporaties. Bij het particulier eigendom is het krachtenveld complexer. Omdat gemeenten hier te maken hebben met een diversiteit aan eigenaren moeten we slim samenwerken om de doelen te bereiken. We nemen deze actiepunten en ambities mee in het energieplan dat Apeldoorn opstelt in het kader van de Omgevingsvisie.

Leefbaar

Apeldoorn is een zeer leefbare gemeente en we willen dat dat zo blijft. We zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het leefbaar houden van onze wijken en dorpen; sociaal en qua leefomgeving. Dit is een belangrijke voorwaarde wanneer we ernaar streven onze ambitie als comfortabele gezinstad waar te maken. De gemeente zal markt- en maatschappelijke partijen zoveel mogelijk uitnodigen daarin samen te investeren, bijvoorbeeld door voorzieningen aan te bieden en te zorgen voor een goede spreiding van kwetsbare personen over wijken en complexen. Woningcorporaties hebben vanwege hun door de stad verspreide woningbezit op veel plekken automatisch een belangrijke rol. Als leefbaarheid de openbare orde en veiligheid raakt, heeft de gemeente een handhavende rol.

Wat doen we daarvoor?

We zullen flink moeten inzetten op het terugdringen van energieverbruik en tegelijkertijd duurzaam energie gaan opwekken. Hiertoe is al veel initiatief in gang gezet (waaronder de warmtekanskaart), iets dat we met deze Woonagenda willen ondersteunen en stimuleren. We kiezen ervoor om Apeldoorn wijk voor wijk te verduurzamen. We willen dit zoveel mogelijk integraal doen met partners in onze stad (waaronder de corporaties). Duurzaamheid is één aspect en leefbaarheid van onze wijken en buurten is een ander belangrijk aspect. We investeren in het leefbaar houden van onze wijken en maken hierover afspraken met onze partners. In het kader van comfortabele gezinstad wordt hier ook invulling aan gegeven. Belangrijk punt is levensloopbestendigheid. We doen daarvoor een aantal dingen. We willen opgaven koppelen (bijvoorbeeld duurzaamheidsmaatregelen met leefbaarheidsmaatregelen), afspraken maken met onze corporaties en regelingen, zoals verzilverlening en blijverslening, invoeren.

2. Wonen en zorg

Apeldoorn krijgt de komende jaren te maken met een vergrijzende bevolking. Het zorglandschap is in de afgelopen jaren al in hoog tempo veranderd door de decentralisaties in het sociaal domein. Eén van de gevolgen is dat steeds meer

zorgvragers langer in een zelfstandige woonsituatie hun benodigde zorg ontvangen. Daarnaast groeit het aantal mensen met een (zware) zorgvraag die zelfstandig wonen. We willen deze beweging naar langer zelfstandig wonen en meer zelfregie ondersteunen vanuit onze verantwoordelijkheid voor het wonen. We willen dat onze bewoners zoveel mogelijk in hun eigen omgeving blijven wonen en denken ook dat dit kan. We zetten in op de bewoners die in de wijk wonen en willen blijven wonen. Dat vraagt om levensloopbestendige woningen in leefbare wijken met voldoende voorzieningen.

Wat doen we daarvoor?

Wat we nodig hebben is een (actueel en kwantitatief) beeld van de ontwikkelingen aan in ieder geval de vraagkant, een zachte landing van de zorgvragers in de wijken en een goede spreiding van bijzondere doelgroepen over wijken en dorpen. We willen sturen op de gevolgen van vergrijzing en innovatieve concepten (pilots) stimuleren voor het combineren van wonen en zorg, en het levensloopbestendig maken van woningen en omgevingen. We onderscheiden daarin de zorgvraag die voortkomt uit de steeds ouder wordende inwoner van Apeldoorn en de specifieke zorgvraag die samenhangt met GGZ-problematiek, somatische problematiek, psychogeriatrische problematiek (bijvoorbeeld dementie) of gehandicaptenzorg. Voor deze laatste groepen hebben we bijzondere regelingen, die we voortzetten en waar nodig intensiveren.

3. Comfortabele gezinsstad

Comfortabele Gezinsstad is één van de strategische doelstellingen van de gemeente Apeldoorn en het leidende thema in het bestuursakkoord. Met dit programma werken we aan een vitale en aantrekkelijke gemeente. Dit strategische programma vormt een plus op de al bestaande programma's en stuurt op de verbinding tussen beleidsvelden in de organisatie. Hoe dat eruit ziet wordt in onderstaand figuur weergegeven.



Programma Comfortabele
gezinsstad

In dit programma wordt de focus gelegd op drie thema's:

- Buitenruimte voor iedereen: beter gebruik van de Apeldoornse buitenruimte door meer bewegen en ontmoeten;
- Gezond en veilig opgroeien: goede voorzieningen voor ouders en kinderen, waarbij we op het gebied van sport en cultuur werken aan het beste aanbod;
- Generaties verbinden: het bevorderen van de sociale cohesie tussen verschillende generaties en mensen met verschillende achtergronden.

Wat betekent dit voor het wonen? We leven in een ideale gezinsstad en die kwaliteit vinden we erg waardevol voor alle generaties die wonen in onze stad en dorpen. We bieden ruimte aan gezinnen die in Apeldoorn willen wonen, maar ook aan jongvolwassenen en oudere generaties. We kiezen ook voor dichtbij. In de bestaande stad en dorpen gebeurt het. Daar ontmoeten mensen elkaar en groeien kinderen op. In de bestaande stad en dorpen wordt het fundament van onze samenleving gelegd en worden mensen oud. We geloven erin dat mensen het beste op hun plek zijn in hun eigen omgeving. Ook, of juist, als mensen een beetje hulp en ondersteuning nodig hebben. We zorgen ervoor dat mensen die hulp nodig hebben gehad weer kunnen terugkeren in de dorpen en wijken. We zorgen ervoor dat mensen niet hoeven te

vertrekken uit de buurt. We verbeteren de leefbaarheid, dichtten letterlijk en figuurlijk gaten en maken dorpen en wijken duurzamer en toekomstbestendiger. Zo kijken we naar Apeldoorn als woongemeente: een gemeente waarin iedereen mee kan doen, waarin de omgeving uitdaagt om elkaar te ontmoeten, waarin het fijn wonen is en waar bomen de skyline vormen.

We zien daarbij dat we als comfortabele gezinsstad aantrekkelijk zijn voor huishoudens uit de grote steden van Nederland. De combinatie van stedelijkheid en voorzieningen, rust en veiligheid, en vooral het prettige wonen zorgt voor een overloop vanuit de Randstad. Naar de omvang en ontwikkeling van deze overloop laten we op dit moment onderzoek doen. De uitkomsten daarvan zullen we meenemen in ons woonbeleid voor onze comfortabele gezinsstad.

Wat doen we daarvoor?

We focussen op kwaliteit en de juiste dingen doen op de juiste plek. De Woonagenda 2018-2021 ondersteunt dit als uitgangspunt voor het wonen in Apeldoorn. We willen dat iedereen zich thuis voelt in onze gezinsstad: gezinnen, maar ook alleenstaanden, ouderen, jongeren, enzovoort. Een stad die voor iedereen een aantrekkelijk thuis biedt, is immers een stad die aantrekkelijk is voor gezinnen. De bestaande wijken en binnenstad van Apeldoorn ademen deze comfortabele gezinsstad door hun veiligheid, kwaliteit en combinatie van levendigheid en rust. Naast het verduurzamen en levensloopbestendig maken van bestaande woningen willen we ook nieuwe woningen bouwen om onze positie als gezinsstad te versterken. Met als doel voldoende en kwalitatief goede woningen voor gezinnen, in een kindvriendelijke en veilige woonomgeving, met voorzieningen in de nabijheid. Het leefbaar houden van onze buurten, daar gaat het om. We kijken voor nieuwbouw naar bestaande plekken in de stad, maar zoeken ook aansluiting bij mogelijkheden in onze uitleggebieden. Dit is wat Apeldoorn nu al biedt, en wat we in de toekomst nog verder willen versterken.

Om de doelstellingen uit deze Woonagenda te kunnen realiseren is nieuwbouw dus noodzakelijk. Deze nieuwbouw willen we strategisch inzetten door te voorzien in kwantitatieve en kwalitatieve tekorten, maar ook door het toevoegen van unieke woningen en woonmilieus.

Op die manier leveren we ook een bijdrage aan de strategische doelstelling 'Ondernemende Stad'. In ons bestuursakkoord hebben we de ambitie geformuleerd om door te groeien naar 100.001 banen in 2030. Dat vraagt om een uitstekend vestigingsklimaat voor zowel bedrijven als werknemers, waar we als comfortabele gezinsstad en met woningvoorraad en woningbouwprogrammering aan bijdragen.

Woonagenda Cleantech Regio 2018

In de regionale woonagenda hebben we afspraken gemaakt over het handelingsperspectief voor de regio Stedendriehoek en daarbij voor Apeldoorn. Met de wetenschap van nu denken we nog 5.500 woningen toe te voegen in de periode 2018 tot 2027. We volgen actief de ontwikkelingen waar nodig zullen we bijstellen. Dit betekent dat als er ruimte gevraagd wordt voor een maatschappelijk belangrijk initiatief we dit willen ondersteunen. Circa vierduizend van deze woningen worden nu gebouwd, opgeleverd of moeten nog gebouwd worden. Een groot deel van deze woningen bestaat uit gezinswoningen in projecten zoals Zuidbroek, Groot Zonnehoeve en de TNO-locatie. Per saldo betekent nog dat we voor 1.500 woningen een invulling willen geven samen met onze partners in de stad. Het college heeft daarnaast de ambitie om naast het Centraal Beheergebouw aan de andere kant van de binnenstad eveneens een iconisch gebouw te realiseren. We maken hiervoor een voorstel met als belangrijkste pijlers:

- 500 woningen in de sociale woningvoorraad op korte termijn (2018 tot en met 2023);
- circa 250 woningen voor nieuwe iconische bouwwerken aan de poorten van de binnenstad;
- circa 500 woningen voor gebiedsontwikkeling met focus op doelstelling Comfortabele Gezinsstad;
- circa 250 woningen voor kleinschalige innovatieve initiatieven in woningmarktniches (CPO, bijzondere wonen-zorg projecten, tiny houses, transformaties, jongerenhuisvesting).



De Apeldoornse Woonagenda

Vanuit de drie speerpunten van onze visie formuleren we 26 concrete actiepunten.

Basis op orde

1 Vijfhonderd woningen extra voor de primaire doelgroep

Samen met de woningcorporaties zorgen we voor voldoende huurwoningen voor de primaire doelgroep in de stad en dorpen. De omvang en samenstelling van de doelgroep (voor definitie zie bijlage) in relatie tot de kernvoorraad zijn altijd in beweging en monitoren we daarom vanaf nu doorlopend. We constateren op dit moment een stuwmeer aan huishoudens die op zoek zijn naar een sociale huurwoning (Companen 2018). Mede daardoor is het slagingspercentage in de sociale huursector teruggelopen van 25 naar 22 procent in 2017. Uit recent onderzoek blijkt dat we nog tot vijfhonderd sociale huurwoningen netto moeten toevoegen (Companen 2018). Met de woningbouwcorporaties en huurdersbelangenorganisaties is in de prestatieafspraken 2019 afgesproken deze vijfhonderd woningen in de periode 2018 t/m 2023 te realiseren. Na 2020 zal de vraag naar sociale huurwoningen volgens dit onderzoek naar verwachting stabiliseren. We blijven de vraag in het sociale segment goed monitoren en sturen aan op het continu toevoegen van woningen passend bij die vraag. In het woningbouwprogramma voor de periode 2018-2021 zetten we in op het realiseren van bovengenoemde opgave op stads- en wijkniveau, binnen projecten en gebiedsontwikkelingen. We kijken bij het toevoegen goed naar de opnamekwaliteit van een wijk of gebied. Om in de toekomst voldoende betaalbare woningen te kunnen realiseren zullen we soms scherpe keuzes moeten maken ten aanzien van ruimte of kwaliteit. We realiseren samen met partners van de woningbouwcorporaties vijfhonderd extra woningen voor de primaire doelgroep in de sociale huurvoorraad. We overleggen met de corporaties wat de juiste plek is om deze woningen toe te voegen.

Met wie willen we deze opgave realiseren: woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen, marktpartijen

2 Verhogen van de slaagkans in de sociale huursector naar 25 procent

De slaagkans van huishoudens die op zoek zijn naar een sociale huurwoning via de woonruimteverdeling van Woonkeus bedraagt gemiddeld 22 procent (Companen, 2018). Dat betekent dat van het aantal actief woningzoekenden 22 procent een woning toegewezen heeft gekregen. De slaagkans verschilt daarbij per doelgroep: zo is de slaagkans voor jongeren op dit moment lager dan voor gezinnen en is de slagingskans voor gezinnen met een laag inkomen de laatste jaren afgenomen (Woningcorporaties Apeldoorn). De actieve zoektijd willen we ook betrekken. We kijken dus naar meerdere factoren. Door toevoeging van vijfhonderd sociale huurwoningen verwachten wij dat de zoektijd lager zal worden en de slaagkans weer zal stijgen (we streven naar 25%).

Met wie willen we deze opgave realiseren: woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen

3 Specifieke aandacht voor woningbouw in alle dorpen

In de woningbouwprogrammering hebben de dorpen dezelfde positie als de stad. Samen hebben de dorpen een aandeel van dertien procent in de woningbouwplanning. Binnen de programmering is ruimte voor kleinschalige particuliere initiatieven. Die ruimte wordt per jaar bepaald op basis van de actuele behoefte. De opgaven voor de stad en de dorpen zijn verschillend van omvang en van karakter. Ook de dorpen onderling verschillen soms sterk. De opgaven voor de dorpen zijn uitgewerkt in het 'perspectief voor de woningbouwprogrammering in de dorpen van Apeldoorn 2017-2018':

- een bredere variatie nodig in woonmilieus;
- betaalbaar wonen: meer goedkoop aanbod dan in het planaanbod is opgenomen;
- starters op de woningmarkt hebben het moeilijk;
- bewoners met een toenemende zorgbehoefte.

We houden dit dorpenperspectief aan. De prioriteitenagenda voor de afzonderlijke dorpen wordt jaarlijks geactualiseerd in samenspraak met de dorpsraden. Minimaal jaarlijks wordt de woningbouwprogrammering geagendeerd in het dorpenplatform. De gemeente monitort de woningmarkt en de planningslijst. Tweejaarlijks worden nieuwe factsheets per dorp gemaakt. In het tweejaarlijkse kwalitatieve marktonderzoek van de gemeente wordt ook apart naar de dorpen gekeken. We kijken in overleg met de dorpsraden, Veluwonen en de huurdersbelangenvereniging hoe we binnen de bestaande dorpen tegemoet kunnen komen aan de veranderende woningbehoefte. Dit doen we niet in één keer voor meerdere jaren, maar regelmatig, zodat we flexibel op de behoefte kunnen inspelen (adaptief programmeren). We willen in onze dorpen ook koop- en huurwoningen blijven toevoegen en initiatieven faciliteren die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van de dorpen. Ook hier moeten inwoners een thuis houden en vinden.

Met wie willen we deze opgave realiseren: Veluwonen, dorpenplatform, huurdersbelangenvereniging Samen Een, marktpartijen



4 Woonlastenaanpak

We houden de woonlasten betaalbaar en sturen bij waar de betaalbaarheid in gevaar is of dreigt te raken. Hierbij hebben we zorg voor de financiële positie van mensen met een kleine beurs. Er wordt naar de totale woonlasten gekeken: huur en hypotheeklasten, energielasten en gemeentelijke belastingen. Dit wordt vanaf 2018 tweejaarlijks onderzocht en gemonitord. We maken afspraken met de woningcorporaties over de woonlasten in de prestatieafspraken. De resultaten en voortgang worden gepresenteerd in de meerjarenprogrammabegroting (MPB). Woonlasten worden niet alleen lokaal bepaald, maar vallen voor een groot deel buiten de directe invloed van de gemeente en lokale partijen. Daarom zullen wij samen met onze lokale partners onze lobbykracht inzetten om de woonlastenproblematiek bij de landelijke politiek onder aandacht te brengen.

Met wie willen we deze opgave realiseren: woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen, ontwikkelaars, inwoners en investeerders

5 Onderzoek woningbehoefte jongeren en studenten

Samen met Jongerenplatform Jong Apeldoorn hebben we jongeren via een online vragenlijst en in video-interviews gevraagd naar hun ervaringen met het wonen in Apeldoorn. Ongeveer een derde van de jongeren gaf aan het redelijk tot heel moeilijk te vinden een woning te vinden. Jongeren zijn vaak op zoek naar woningen in het lagere huur- en koopsegment. We zien in Apeldoorn dat er in de bestaande voorraad een redelijk aanbod is van betaalbare woningen wat het starten op de woningmarkt in een bestaande, betaalbare woning mogelijk maakt.

Vooraf studenten zijn vaak op zoek naar kleine (huur)woningen voor een lage prijs, met een goede bereikbaarheid van het onderwijs, openbaar vervoer en de stedelijke voorzieningen in het centrum. We gaan samen met de onderwijsinstellingen onderzoeken wat de omvang is van de woningbehoefte van studenten, aan welke eisen het woningaanbod voor studenten moet en kan voldoen en hoe zich dat verhoudt tot het huidige aanbod, zodat meer jongeren in Apeldoorn kunnen (blijven) wonen. We maken hierbij gebruik van de analyses en onderzoeken die uitgevoerd zijn.

Daarnaast kijken we in drie lopende projecten in onze programmering, die deels voor jongeren bestemd zijn, wat eventuele obstakels en oplossingen zijn om voor jongeren (starters) te kunnen bouwen. We ontwikkelen een toolkit om te kijken hoe we bijvoorbeeld Collectief Particulier Opdrachtgever- initiatieven voor jongeren en starters beter kunnen begeleiden.

Met wie willen we deze opgave realiseren: onderwijsinstellingen in Apeldoorn (o.a. Wittenborg University, Saxion, Politieacademie), Stichting Studenten Huisvesting Apeldoorn

6 Een goede plek voor statushouders

We continueren onze inzet voor statushouders. De woningcorporaties zorgen voor voldoende betaalbare woningen en de gemeente organiseert de begeleiding en financiële achtervang. In de hectiek van de hoge instroom van statushouders is eerder een aanvullend bouwprogramma afgesproken. We willen dit nu echter borgen binnen de algemene Woonagenda en prestatieafspraken. Door woningen toe te voegen aan de sociale huurvoorraad en de match tussen aanbod en doelgroep te monitoren zorgen we ervoor dat de toestroom van statushouders niet leidt tot een toenemende druk op de woningmarkt voor regulier woningzoekenden. Het gaat er vooral om dat er doorstroming op gang gebracht wordt om woningen voor deze doelgroep vrij te krijgen. We huisvesten statushouders in principe individueel, maar onder voorwaarden kunnen we daar uitzonderingen op maken. Het is een uitdaging om concentratie te voorkomen en gemengde wijken te creëren, maar we blijven inzetten op spreiding. Belangrijk is ook dat we samen met onze partners zorgen voor woningen voor grote gezinnen.

Met wie willen we deze opgave realiseren: alle woningcorporaties, Vluchtelingenwerk, huurdersbelangenverenigingen

7 Aanbod voor woonwagenbewoners en kermisexploitanten

Woonwagenbewoners vormen een bijzondere doelgroep. Het ministerie van BZK heeft in 2018 een nieuw beleidskader met handreiking uitgebracht. Dit naar aanleiding van recente uitspraken van het Europees Hof voor de rechten van de mens. Gemeenten moeten inspelen op de huisvestingsbehoefte van woonwagenbewoners en kermisexploitanten. De gemeente Apeldoorn zal een nieuw woonwagen- en standplaatsenbeleid ontwikkelen. Hiervoor stellen we in samenspraak met belanghebbenden een plan van aanpak op. Als eerste stap zullen wij de behoefte aan woonwagens en standplaatsen in kaart brengen.

Met wie willen we deze opgave realiseren: woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen, belangenorganisaties van woonwagenbewoners en kermisexploitanten (Bewonerscommissie Woonwagenbelangen Apeldoorn, BOVAK-kermis, Nederlandse Kermisbond, Woonwagenbelangen Nederland) en de Stichting BWSA

8 Ontwikkelrechten ontwikkelaars en corporaties

We nemen in onze bestemmingsplannen wijzigingsbevoegdheden op waarbij de ontwikkelaar binnen drie jaar na vaststelling moet overgaan tot realisatie. Datzelfde geldt voor de vergunningen. Belangrijk is om ook voor lopende contracten na te gaan of ze nog geldig zijn of dat de overeenkomst komt te vervallen. Het belang om snel tot ontwikkeling te komen is belangrijk om lege plekken in stad en dorpen op te vullen.

Met wie willen we deze opgave realiseren: ontwikkelaars, woningbouwcorporaties



9 Nieuwbouw energieneutraal en circulair

We willen naar zoveel mogelijk energieneutrale nieuwbouwproductie in de woning- en utiliteitsbouw vanaf 2020. In 2050 moet de hele woningvoorraad energieneutraal zijn (dit is wat gevraagd wordt vanuit de Rijksoverheid). Deze ambitie is grotendeels wettelijk verankerd en in lijn met de ambities van het Regeerakkoord van Rutte III. Het Bouwbesluit stelt dat per januari 2021 nieuwbouw bijna energieneutraal (BENG) moet zijn: er is vrijwel geen energie nodig en de energie die nodig is komt uit groene bronnen. Deze norm komt overeen met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van ongeveer 0,0. Wij hebben de ambitie om alle nieuwbouwwoningen al vanaf 2020 energieneutraal te laten zijn. Door bij nieuwbouw nu al minimaal te voldoen aan de eis van 2021 hoeven deze woningen niet later tegen hogere kosten energieneutraal gemaakt te worden. Tot 2021 gaan we energieneutrale bouw stimuleren. Dit betekent dat we de bestaande afspraken openbreken, energieneutraliteit een voorwaarde is bij nieuwe initiatieven en dat we toestaan dat de vrij op naam prijs omhoog gaat. We bouwen aardgasloos.

We bouwen zoveel mogelijk circulair en streven naar woningen die direct gedemonteerd kunnen worden en waarvan het materiaal opnieuw gebruikt kan worden. Daarbij gaan we uit van Duurzaam, Aanpasbaar en Flexibel (DAF) zodat de bestemming veranderd kan worden. Het Overlegplatform Wonen in Apeldoorn (OWA) doet een verkenning naar wat circulair bouwen aan investeringen vraagt en wat de consequenties zijn. We maken hierover afspraken met de woningcorporaties in de prestatieafspraken.

Met wie willen we deze opgave realiseren: woningcorporaties, ontwikkelaars

10 Afspraken over verduurzaming sociale voorraad

De bestaande sociale voorraad wordt verduurzaamd tot honderd procent energieneutraal in 2050. In 2021 hebben de woningen uit de sociale voorraad gemiddeld label B. Onze corporaties onderzoeken hiertoe eerst de stand van zaken in de sociale voorraad. Welk energielabel? Welk verbruik heeft de voorraad op dit moment? Voor welke woningen is verduurzaming op dit moment lastig? Hoe sterk kunnen de woonlasten dalen door verduurzaming? Hoe kan dit bijdragen aan wooncomfort en levensloopbestendigheid? Welke oplossingsrichtingen zijn er wanneer er sprake is van gespikkeld bezit (bezit van woningcorporaties en particuliere eigenaren naast en door elkaar)? Eenheid in het taalgebruik van gemeente en corporaties is een belangrijke voorwaarde voor succes. Vanuit het tripartite overleg is een werkgroep duurzaamheid ingesteld, waarin de woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen en de gemeente de ambities vertalen in concrete acties. We zetten samen met onze partners in op een wijkgerichte aanpak. Hierbij vormen de warmtekansenkaarten de basis om te kijken welke energievoorziening voor welke wijk nodig is. We maken afspraken met onze corporaties over de verduurzaming. Levensloopbestendigheid sluit daarbij aan: we willen straks één keer achter de voordeur komen om verduurzaming en levensloopbestendigheid als opgaven aan elkaar te koppelen en integraal aan te pakken.

Met wie willen we deze opgave realiseren: woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen



11 Verkennen samenwerking met Verenigingen van Eigenaren

Om de bestaande woningvoorraad significant duurzamer te maken is samenwerking met Verenigingen van Eigenaren (VvE's) nodig. In Apeldoorn hebben we te maken met 580 VvE's. Landelijk zien we dat nu nog ongeveer de helft van de VvE's onvoldoende spaart. Begin 2018 is de 'Wet verbetering functioneren Vereniging van Eigenaars' ingevoerd, met de verplichting tot een minimale reservering voor VvE's (0,5 procent van de herbouwwaarde per jaar of op basis van het Meerjaren onderhoudsplan). Dit biedt kansen om onderhoud te koppelen aan investeringen in duurzaamheid.

We willen beter inzicht krijgen in de VvE's in onze gemeente: wie zijn het, wat gaat goed, waar doen zich problemen voor en wat zijn inspirerende koplopers? In 2018 hebben we een eerste inventarisatie gedaan. We nodigen VvE's actief uit om met ons het gesprek aan te gaan. Vervolgens verkennen we welke mogelijkheden de gemeente heeft qua handhaving en stimulering op basis van de nieuwe wetgeving. Dit werken we uit in een actieplan, in samenwerking met de VvE's en onze andere partners. Daarbinnen onderzoeken we de mogelijkheden van cofinanciering.

Met wie willen we deze opgave realiseren: VvE's, beleggers, woningcorporaties

12 Uitbouwen rol energieloket voor particuliere eigenaren

Onze ambities vragen om een flinke investering van alle partijen, waaronder een veelheid aan individuele eigenaar-bewoners. Begin 2017 heeft de gemeente het energieloket 'Energiek Wonen' geopend. Bij dit loket kunnen woningeigenaren die in de gemeente Apeldoorn wonen kosteloos terecht met hun vragen over energie. De adviseurs van Energiek Wonen geven inwoners kosteloos advies op maat om hun woning duurzamer te maken en werken intensief samen met de energiecoaches, vrijwilligers die mensen thuis adviseren.

Met Energiek Wonen en de energiecoaches maken we het particuliere eigenaren makkelijker te verduurzamen. Tevens zijn er energieregisseurs actief in enkele wijken. We willen dit instrument nog beter gebruiken en bouwen daarom de rol van het energieloket uit. We stellen in samenwerking met de marktaanbieders een selectie van 'kant en klare' pakketten samen die kleine tot grote investeringen vergen en kleine tot grote effecten op de totale woonlasten en het wooncomfort hebben (verder bouwend op projecten zoals Connect055). De eigenaren kunnen deze bij de marktaanbieders inkopen. We gaan in gesprek met gedragswetenschappers over deze en andere strategieën om particuliere eigenaren te verleiden tot ander gedrag.

Met wie willen we deze opgave realiseren: lokaal midden- en kleinbedrijf, lokale energiecoöperaties

13 Vakantieparken

De vakantieparken in de omgeving worden met regelmaat gebruikt voor tijdelijke of meer permanente bewoning door bijvoorbeeld arbeidsmigranten of mensen die acuut een woning nodig hebben (bijvoorbeeld door een echtscheiding). Deels heeft dit te maken met het onvoldoende (snel) beschikbaar zijn van betaalbare woningen. De gemeente werkt de komende tijd aan een inventarisatie per park en bezint zich op de aanpak van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten en andere doelgroepen op vakantieparken. We pakken het vraagstuk van permanente bewoning op parken in overleg met de provincie Gelderland op. De aanpak wordt afgestemd met het gemeentelijk programma Toeristisch Toplandschap 'Welkom in Apeldoorn'.

Met wie willen we deze opgave realiseren: provincie Gelderland, eigenaren vakantieparken, RECRON, woningcorporaties

Wonen en zorg

14 **Continueren en/of intensiveren regelingen voor bijzondere doelgroepen**

We continueren de twee regelingen voor bijzondere doelgroepen: de Opstapregeling en Housing First. Het is belangrijk dat voor deze doelgroepen voldoende huurwoningaanbod is en we willen hier blijvend op in zetten. Ook in 2019 stellen de corporaties hiervoor maximaal honderd huurwoningen beschikbaar. Hierover worden afspraken gemaakt in het tripartite overleg. We onderzoeken of en zo ja hoeveel Woningen met Kansen – voor jongeren die uitstromen uit de Jeugdzorg – we moeten en kunnen realiseren. De huidige afspraken over het vinden van woonoplossingen voor mensen in noodsituaties zijn niet toereikend en verdienen heroverweging in het licht van de toegenomen verantwoordelijkheden van de gemeente in het sociaal domein. De bovengenoemde regelingen zijn in opdracht van de eenheid Jeugd, Zorg en Welzijn tot stand gekomen. We maken hierover afspraken met de corporaties.

Met wie willen we deze opgave realiseren: woningcorporaties

15 **Realiseren Short Stay Facility**

We constateren in toenemende mate een vraag naar snel toegankelijke en betaalbare tijdelijke woonruimte. Die behoefte komt van een gevarieerde groep, zoals arbeidsmigranten, mensen uit de GGZ-instellingen, mantelzorgers, net gescheiden mensen, (internationale) studenten en vergunninghouders. De reguliere woningmarkt kan de vraag van deze spoedzoekers onvoldoende beantwoorden. De huidige regelingen voor bijzondere doelgroepen richten zich op permanente oplossingen. Als aanvulling op het huidige aanbod is toevoegen van een of meer plekken voor een Short Stay Facility wenselijk.

Met wie willen we deze opgave realiseren: gemeente, woningcorporaties, zorgaanbieders, wmo-adviesraad

16 **Inzetten op levensloopbestendigheid door pilots nieuwbouw**

Het streven is dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig wonen, het liefst in hun eigen woning en buurt. De woonbehoefte van ouderen is echter divers en afhankelijk van onder andere leeftijd, zelfredzaamheid, eenzaamheid en zorgvraag. In het land ontstaan allerlei alternatieven voor voormalige bejaardentehuizen, van 'kangoeroewoningen' tot 'thuishuis' en 'moderne hofjes'.

We geloven dat goed voorbeeld doet volgen en willen deze ontwikkeling op korte termijn een steun in de rug geven. Dat doen we door drie pilots te starten, waarin we ouderen ondersteunen bij het zelf (individueel dan wel collectief) inkopen van zorg en wonen. We zien kansrijke oplossingen in combinaties van senioren en studenten en willen één van de drie pilots hieraan wijden, in afstemming met het programma Comfortabele gezinstad en Stichting Studenten Huisvesting Apeldoorn. In 2019 werken we, in overleg met partijen, een plan van aanpak uit. De pilots moeten in 2021 afgerond zijn. De gemeente doet een voorstel voor de financiering.

Met wie willen we deze opgave realiseren: woningcorporaties, zorgaanbieders, Wmo-adviesraad, zorgverzekeraars en zorgkantoren, cliënten(belangenverenigingen)

17 Stimuleren van woningaanpassing door ouderen

We investeren in informatieverstrekking over wat mensen zelf kunnen doen om hun koopwoning levensloopbestendig te maken om op een comfortabele manier langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. In dit kader voeren we ook een onderzoek uit naar de levensloopbestendigheid van de bestaande woningvoorraad in de wijken en dorpen. Door dit te confronteren met het aandeel ouderen krijgen we beter inzicht waar knelpunten optreden.

We starten met een pilot om een regeling om de blijverslening en verzilverlening mogelijk te maken: een lening bij de gemeente voor woningaanpassingen voor inwoners die in hun woning willen blijven wonen. Dit in lijn met de landelijke regeling Langer Thuis, waarvoor de Rijksoverheid 340 miljoen euro beschikbaar heeft gemaakt. De beide leningen willen we juni 2019 voorleggen ter besluitvorming.

Daarnaast wordt de Stimuleringsregeling collectieve investeringen woningvoorraad Apeldoorn (Sciwa) aangepast en er wordt onderzocht of het mogelijk is een makkelijkere regeling voor het verbeteren van de toegankelijkheid van wooncomplexen te kunnen aanbieden.

Met wie willen we deze opgave realiseren: Rijksoverheid, zorgaanbieders, marktpartijen



18 Pilots Levensloopbestendige omgeving in drie gebieden in Apeldoorn

We willen er specifiek voor zorgen dat deze voorzieningen ook voor de groeiende groep ouderen en minder mobiele Apeldoorners bereikbaar zijn en blijven. We onderzoeken met drie pilots de mogelijkheid om in wijken met veel senioren en in eerder aangewezen woonservicegebieden een 'rollatorcirkel' van maximaal driehonderd tot vijfhonderd meter tot dagelijkse- en zorgvoorzieningen (of haltes van OV naar deze voorzieningen) te realiseren. De openbare ruimte in deze kring rondom voorzieningen maken we beweegvriendelijk voor ouderen. We sluiten aan bij het gedachtegoed van woonservicegebieden en nemen de bestaande zorg- en ontmoetingsplekken als uitgangspunt. Van daaruit kijken we per wijk wat nodig is om de bereikbaarheid van de voorzieningen te garanderen. We kiezen twee gebieden in de stad en één in de dorpen.

Met wie willen we deze opgave realiseren: woningcorporaties, zorgaanbieders, Wmo-adviesraad, zorgverzekeraars en zorgkantoren, cliënten(belangenverenigingen)

Comfortabele gezinstad

19 Flexibel en levensloopbestendig wonen

Iedereen moet in Apeldoorn kunnen wonen in een woning die past bij de eigen behoefte en levensfase. Het is belangrijk dat in zowel nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad, zowel in de koop- als in de huursector voldoende aanbod beschikbaar komt voor de verschillende doelgroepen, zodat huishoudens kunnen toetreden of doorstromen op de Apeldoornse woningmarkt. Deze doorstroom is de laatste jaren al verbeterd, maar met de oplopende druk op de woningmarkt en toenemende vergrijzing blijft het risico op stagnatie van de verhuisketen bestaan. Door te variëren in het aanbod van nieuwbouwwoningen en het woningbouwprogramma flexibel in te richten willen we de doorstroming voor huishoudens mogelijk en aantrekkelijk maken. We ondersteunen initiatieven voor nieuwe woonvormen voor ouderen. Daarbij denken we specifiek aan mogelijkheden om woningen te splitsen zodat ouderen bij hun familie kunnen wonen. We kijken hierbij steeds wat de mogelijkheden zijn in de wijken of dorpen waar veel (toekomstige) ouderen al wonen. We beseffen dat veel ouderen gewoon willen blijven wonen in hun eigen woning in hun vertrouwde buurt of wijk. Dat vinden we belangrijk en willen we ondersteunen. Voor ouderen die hun huidige grotere eengezinswoning in willen ruilen voor een kleinere woning bestaat in de sociale huursector de regeling 'Kleiner Wonen'. Huurders ouder dan 55 jaar kunnen met voorrang verhuizen en kunnen een huurkorting krijgen van maximaal €100 per maand. De woningcorporaties helpen deze oudere huurders bij het zoeken naar een andere woning.

Wat belangrijk is, is dat we inzetten op de doelstellingen uit het programma Comfortabele Gezinstad en dat we aantrekkelijk zijn voor jongeren en gezinnen. In ons beleid zetten we hier al een tijd succesvol op in. Dat is hard werken, maar het resultaat is dat we aantrekkelijk zijn voor gezinnen om zich in Apeldoorn te vestigen. We zetten in op het realiseren van voldoende huur- en koopwoningen voor gezinnen, die altijd levensloopbestendig zijn. Van de 5.500 woningen in onze programmering zetten we grotendeels in (circa 75 procent) op woningen voor gezinnen. Deze woningen zijn voor het merendeel al in onze huidige programmering vastgelegd in harde plancapaciteit.

Met wie willen we deze opgave realiseren: marktpartijen, corporaties, huurdersbelangenverenigingen

20 Gedifferentieerd bouwen voor doorstroom

Het woningbouwprogramma moet bijdragen aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad, met daarin voldoende woningen voor mensen met lage of middeninkomens en woningen van verschillende types. We streven een goede balans van verschillende typen woningen en een mix van duur en goedkoop na. Dit betekent dat we ook meer dure woningen willen in buurten met vooral goedkope woningen en andersom; we streven naar goedkope nieuwbouw in duurdere wijken. Bijzondere aandacht hebben we daarbij voor de voorraad en beschikbaarheid van sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen voor de lage inkomens (doelgroep van beleid) en laagste middeninkomens. In het kader van deze Woonagenda hebben we dit recentelijk laten onderzoeken door Companen. Uit dit onderzoek blijkt een behoefte van vijfhonderd extra sociale huurwoningen binnen de gemeente tot circa 2020. Na 2020 zal de behoefte aan sociale huurwoningen stabiliseren.

In de koop zijn volgens het onderzoek voldoende goedkope koopwoningen (vrij op naam prijs tot € 175.000,- en aardgasloos) beschikbaar. Dit zijn echter vooral appartementen en in mindere mate grondgebonden woningen. Nieuwbouw van goedkope grondgebonden woningen blijft vanuit kwalitatief oogpunt wenselijk, want in dit segment is sprake van een beperkte uitbreidingsbehoefte. We willen met ontwikkelaars onderzoeken welke kwaliteit in dit prijssegment gerealiseerd kan



worden. In het kader van betaalbaarheid blijft € 175.000,- het plafond. We bieden ruimte voor kleinere woningen (mede gezien de sterke stijging van de bouwkosten) en gaan in gesprek met ontwikkelaars over wat nodig is om betaalbare woningen te kunnen realiseren.

We onderschrijven de uitkomsten van het onderzoek van Companen dat de nadruk in de nieuwbouw moet liggen op het middensegment met een koopprijs van €170.000 - €230.000 of een huur van €700 - €900. Toevoegen van woningen in dit segment zorgt voor het bevorderen van de doorstroming. De woningmarkt zit vooral vast voor (lage) middeninkomens die een eerste stap op de woningmarkt willen zetten (starters) of die willen doorstromen vanuit een goedkopere woning. Meer aanbod in het middensegment, koop en huur, bevordert de doorstroming. In het nieuwbouwprogramma zullen we ook de bouw van levensloopbestendige woningen stimuleren. Zo krijgen ouderen meer kansen om door te stromen en komen eengezinswoningen in de voorraad vrij.

In de criteria die we willen opstellen voor de invulling van de 1.500 woningen aan plancapaciteit vormt bovenstaande de basis.

Met wie willen we deze opgave realiseren: marktpartijen, woningcorporaties

21 Unieke woonmilieus

We komen tegemoet aan uiteenlopende woonwensen. Mensen met verschillende soorten huishoudens, verschillende wensen en verschillende budgetten moeten in Apeldoorn terecht kunnen. Dat betekent dat we streven naar een gevarieerd woningaanbod. Mensen die stedelijk of juist dorpsers willen wonen en mensen die eigen initiatieven willen starten vinden in Apeldoorn hun plek. We bieden ruimte voor en stimuleren niches zoals woongroepen, starters, CPO, tiny houses, gezinsappartementen, et cetera. We ondersteunen initiatieven in deze geest. We maken gebruik van bestaande locaties om unieke/kwalitatief hoogwaardige woonmilieus te realiseren. We geven in en aan de randen van de binnenstad ruimte aan de ontwikkelingen van hoogwaardige 'iconische' woongebouwen (het gaat om Centraal Beheer en een andere nader aan te wijzen plek aan de rand van de binnenstad). Daarnaast is het nodig om ruimte te houden in de plancapaciteit, zodat we onbekende initiatieven kunnen faciliteren.

Met wie willen we deze opgave realiseren: ontwikkelaars, woningcorporaties

22 Collectieve energieopwekking door bewoners

We vinden collectieve energieopwekking door bewoners erg belangrijk. Als inwoners collectief energie willen opwekken, ondersteunen en faciliteren we dit. We werken samen met huidige en eventueel toekomstige energiecoöperaties en de Taskforce Zonne-energie. Een goed voorbeeld: in Loenen werkt de gemeenschap aan een virtual powerplant. We sluiten met onze aanpak aan op de activiteiten van de provincie Gelderland, die acht miljoen euro investeert om knelpunten bij het verduurzamen van woningen tegen te gaan. Als gemeente bepalen we in onze warmtevisie hoe de energieopwekking er op wijk/gebiedsniveau uit moet komen te zien.

Met wie willen we deze opgave realiseren: inwoners, energiecoöperaties, provincie Gelderland

23 Investeren in 'kwetsbare plekken' en revitalisering

We investeren in kwetsbare plekken. Apeldoorn kent geen probleemwijken, maar op het niveau van complexen of straten zien we soms 'kwetsbare plekken' ontstaan (mede door onbedoelde clustering van kwetsbare doelgroepen). We markeren jaarlijks de aandachtsgebieden en investeren in de kwetsbare plekken, complexen en gebieden. We maken hierbij gebruik van de foto's van de wijk. We zetten daar in op diensten (onder andere conciërges en woonconsulenten), openbare ruimte en het opknappen van woningen. In het kader van revitalisering van de bestaande wijken koppelen we opgaven slim. We werken nauw samen met politie, maatschappelijk werk en sociale wijkteams.

Met wie willen we deze opgave realiseren: woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen, politie, zorgaanbieders en sociale teams

24 Gemengde wijken

Kwetsbare plekken in de stad en dorpen willen we zo veel mogelijk voorkomen. We streven naar het zoveel mogelijk zorgen van een gedifferentieerd woningaanbod in de wijken zodat er voor zoveel mogelijk verschillende mensen een plek is. We sturen zoveel mogelijk op gemengde wijken: we willen een inclusieve samenleving en daar hoort een goede balans en mix bij tussen delen waar het duurder en goedkoper wonen is. We streven naar meer goedkope nieuwbouw (huur en koop) in rijkere wijken. We zouden met de corporaties de mogelijkheden willen onderzoeken om meer te differentiëren in huurprijzen binnen een complex, zodat een mix aan inkomensgroepen ontstaat. We betrekken hierbij inzichten uit de 'foto's van de wijk', feitelijke weergaven van de wijken in het kader van de gebiedsgerichte aanpak van Apeldoorn.

Met wie willen we deze opgave realiseren: woningcorporaties, huurdersbelangenverenigingen

25 Levendige dorpen en wijken met voorzieningen

We gaan voor (het behoud van) vitaliteit in de dorpen en wijken: levendigheid en leefbaarheid voor alle generaties. Dit betekent onder andere dat we gaan onderzoeken hoe we de dorpen aantrekkelijk en toegankelijk kunnen houden voor jongeren en ouderen en dat we verrommeling in de wijken tegengaan. Onze ambitie is om dagelijkse voorzieningen en onderwijs en kinderopvang van kwaliteit en bereikbaar te houden. Een woonomgeving met veel voorzieningen maakt mensen gelukkiger, niet alleen vanwege de voorzieningen zelf, maar juist omdat die een ontmoetingsplek vormen (Atlas voor gemeenten, 2017). We stemmen met het programma Comfortabele gezinstad af wat wonen hieraan kan bijdragen.

Met wie willen we deze opgave realiseren: woningcorporaties, zorgaanbieders, dorps- en wijkraden

26 Overlegtafel middenhuur

We gaan in gesprek met het Overlegplatform Wonen Apeldoorn (OWA), beleggers en financiers om te kijken welke maatregelen nodig zijn om de doorstroom te bevorderen. We merken dat de doorstroom vooral stopt bij mensen die de tweede stap willen zetten in hun wooncarrière. Realisatie van middenhuur speelt hierin een belangrijke rol, maar komt niet altijd van de grond. We stellen een overlegtafel middenhuur (€700-€900) in, waarin we met onze partners zullen bespreken hoe we belemmeringen om middenhuur te realiseren kunnen wegnemen en de productie kunnen vergroten en versnellen.

Met wie willen we deze opgave realiseren: woningbouwcorporaties, ontwikkelaars, beleggers, financiers



Samen aan de slag

Om de kwaliteit van de woningvoorraad en aantrekkelijkheid van Apeldoorn als woonstad te borgen is het nodig dat we als overheid met woningcorporaties, bewoners en marktpartijen samenwerken. Dat gaat over het algemeen heel goed. Gezien de uitdagingen waar we mee te maken krijgen, hebben we de ambitie om de komende jaren een tandje bij te zetten. We willen nieuwe verbindingen leggen, de lijntjes korter maken en beter informatie, ideeën en initiatieven uitwisselen. Zodoende kunnen we onze ambities vertalen naar concrete acties en handelingsperspectieven voor alle partijen: voor woningcorporaties, marktpartijen, gemeenten en niet in de laatste plaats voor huurders en woningeigenaren.

Rollen en verantwoordelijkheden

In het kader van deze Woonagenda hebben de bovengenoemde partijen gezamenlijk gereflecteerd op de verschillende rollen en verantwoordelijkheden in het licht van onze gedeelde ambities. De partijen streven ernaar om binnen de huidige wet- en regelgeving (Woningwet, Huurwet, et cetera) hun rollen te pakken en hun kennis, middelen en positie optimaal te gebruiken voor de kwaliteit en het functioneren van de Apeldoornse woningmarkt.

Gemeente Apeldoorn

Als gemeente blijven we ons de komende jaren nadrukkelijk opstellen als betrouwbare partner van alle partijen die willen investeren in bestaande woningen en nieuwbouw. We zien het als onze taak de juiste prioriteiten te stellen en goede condities te scheppen voor partijen om samen te werken. Waar alle partijen verantwoordelijk zijn voor afzonderlijke onderdelen van het woonbeleid, past het de gemeente zich verantwoordelijk te maken voor de samenhang, de som der delen. De gemeente Apeldoorn stelt zich daarom op als regisseur, facilitator en supporter van al die partijen die verantwoordelijkheid dragen voor de acties uit de Woonagenda. De komst van de Omgevingswet biedt mogelijkheden om op zoek te gaan naar nieuwe instrumenten en manieren van samenwerken. Deze Woonagenda is de basis voor de woonparagraaf in de Omgevingsvisie.

De gemeente Apeldoorn heeft de ambitie om met vastgoedeigenaren (woningcorporaties, woningeigenaren, beleggers) mee te investeren in de woningvoorraad en woonomgeving. Dat is meer dan stenen stapelen. In het fysieke én in het sociale domein hebben we de wettelijke taken. We investeren in de openbare ruimte, de inzet van beheercapaciteit voor een schoon, heel en veilig Apeldoorn, het maatschappelijk vastgoed, zorg, het welzijnswerk, et cetera. We ondersteunen daar waar initiatief wordt genomen en zullen stimuleren of initiëren vanuit een actieve rol daar waar verloedering dreigt. Als gemeente zijn wij daarbij supporter van initiatieven van

burgers of ondernemers die zich inzetten voor de leefbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad.

In de nieuwbouw houden we regie. Wij hebben daar, in afstemming met regio en provincie, de rol van marktmeester. We sturen op kwaliteit en complementariteit en dagen partijen uit (unieke) kwaliteit te realiseren. We investeren de komende jaren extra in de sociale en fysieke veiligheid van nieuwe buurten door de inzet van een veiligheidsadviseur.

We zullen samen met particuliere eigenaren actief op zoek gaan naar de gewenste rol van de overheid. Het verduurzamen van de woningvoorraad is immers een grote opgave waar eigenaren en overheid elkaar nodig hebben. We zien het daarbij als een uitdaging om zonder wettelijke instrumenten vastgoedeigenaren te verleiden zich aan de gezamenlijke opgave te committeren. Ook handhaving is een aspect dat bij toezicht op de bestaande bouw kan horen. Het heeft uiteraard onze voorkeur om handhavingstrajecten te voorkomen, bijvoorbeeld door waar nodig eigenaren actief aan te sporen en te verleiden om met hun woning of complex aan de gang te gaan.

Tot slot zien we een belangrijke rol voor onszelf in het delen en ontwikkelen van kennis. Om partijen hun rol goed te kunnen laten invullen, is immers een gedeelde basis van kennis en inzicht over de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen noodzakelijk. Daarom horen ook inzicht en kennis verschaffen tot het takenpakket van de gemeente.

Onze partners

De Apeldoornse woningcorporaties Ons Huis, De Goede Woning, De Woonmensen en Veluwonen werken al lang en intensief samen met de gemeente Apeldoorn, de huurdersbelangenverenigingen en marktpartijen. De woningcorporaties zijn een natuurlijke en vanzelfsprekende kernpartner bij de volkshuisvestelijke opgave en de uitvoering van het gemeentelijke woonbeleid. Als gemeente maken we afspraken met de corporaties over onze volkshuisvestelijke kerntaken. De Woonagenda dient mede als basis voor het bod van de corporaties en het maken van prestatieafspraken met de corporaties en de huurdersverenigingen.



De huurdersbelangenverenigingen hebben een eigen verantwoordelijkheid in het vertegenwoordigen van de gemeenschappelijke belangen van hun leden. Ze zetten zich in voor voldoende betaalbare huurwoningen en voor voldoende wooncomfort van de bestaande woningvoorraad. Ze hebben regelmatig contact met de verhuurders over alle onderwerpen die voor huurders relevant zijn en zetten zich in om het overleg met en tussen de huurders te bevorderen. Tot slot hebben zij een rol in het overleg en de prestatieafspraken met de gemeente en de woningcorporaties over de volkshuisvestelijke basis.

Er zijn in Apeldoorn in totaal 23 dorps- en wijkraden. Deze zijn verdeeld over zes gebieden: Noordwest, Noordoost, Zuidoost, Zuidwest, Centrum en de dorpen. De dorpsraden hebben zich verenigd in het Dorpenplatform, hiernaast zijn er nog vijf stadsdeelplatforms. Wij willen samenwerking tussen de dorps- en wijkraden bevorderen en hen betrekken bij de uitvoering en het volgen van de Apeldoornse Aanpak. We zien mogelijkheden in het verbreden van de samenwerking tussen dorps- en wijkraden in een 'stadsplatform'.

De zorgpartijen zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van zorg voor bewoners die dat nodig hebben. Zij staan voor een grote transformatieopgave in het kader van de veranderingen in het sociaal domein: niet alleen worden ze door de decentralisaties anders gefinancierd, ook moeten ze zorg meer bij de mensen thuis

leveren (extramuralisering) en krijgen zij een belangrijker taak in de wijk (onder andere in de Sociale Wijkteams). In het geval van beddenafbouw hebben zij een verantwoordelijkheid voor het tijdig delen van informatie met de gemeente (en waar relevant de woningcorporaties) over mogelijk vrijkomend vastgoed.

Particuliere woningeigenaren hebben vanzelfsprekend een verantwoordelijkheid voor hun eigen woningen, binnen de wettelijke kaders. Als gemeente willen we hen verleiden zich ook te committeren aan de bredere maatschappelijke opgaven, vanuit de overtuiging dat de opbrengsten daarvan niet alleen voordeel hebben voor de gemeente en haar institutionele partners, maar juist ook voor henzelf. We zien het als onze taak ze goed mogelijk te informeren en te voorzien van handelingsperspectieven voor verbetering of aanpassing van de woning.

Van de marktpartijen verwachten we dat ze blijven investeren in de woningmarkt met nieuwe woningen en kwalitatief hoogwaardig woningbezit en dat ze bij nieuwbouw zoveel mogelijk ruimte geven aan individuele woonwensen en vraaggericht ontwikkelen. We dagen hen uit om samen met gemeente, verhuurders en toekomstige bewoners daarbij de komende jaren extra in te zetten op complementaire woningkwaliteit, woonmilieus en niches op de woningmarkt. We vragen hen bovendien een bijdrage te leveren aan de transformatie van leegstaand vastgoed en binnenstedelijke gebiedsontwikkeling alsmede het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. We verwachten van hen dat ze producten en diensten ontwikkelen waarmee ze de (energetische) kwaliteit van de woning kunnen verbeteren.

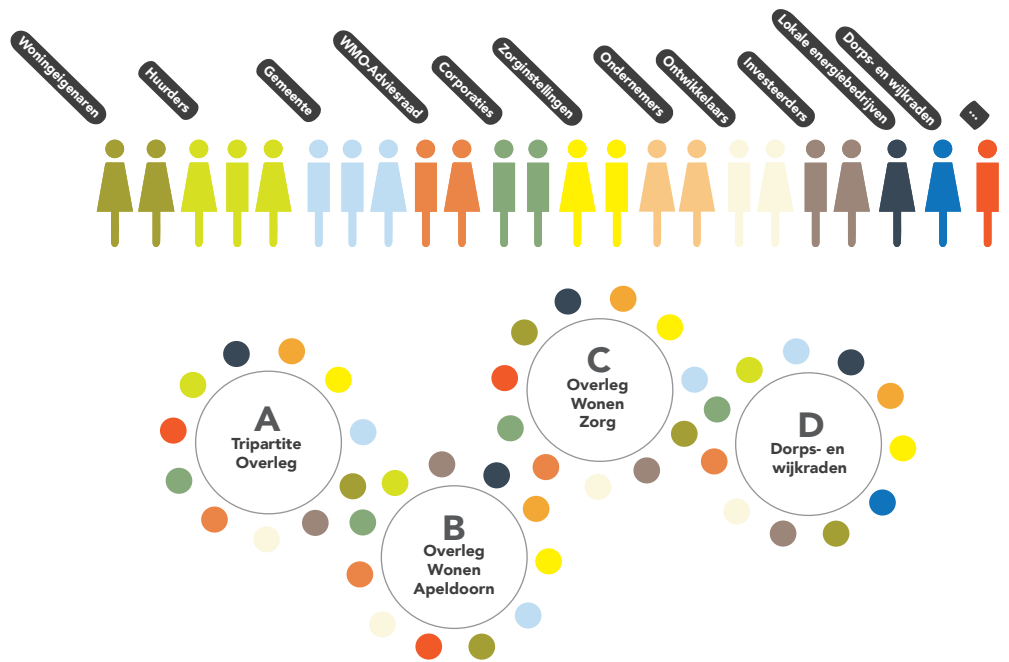
Verder bouwen op bestaande samenwerkingen

De opgaven op de Apeldoornse woningmarkt vragen om handelingsperspectieven voor de afzonderlijke partijen, maar zeker ook om afstemming, kruisbestuiving en samenwerking. In Apeldoorn kennen we verschillende tafels waaraan we deze samenwerking vormgeven.

Zo hebben we:

- A. het tripartite overleg tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen;
- B. het Overlegplatform Wonen in Apeldoorn (OWA) met gemeente, woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars en bouwers;
- C. de verschillende overleggen die gemeente en zorgaanbieders voeren over de extramuraliserings- en vergrijzingsopgaven;
- D. de dorps- en wijkraden.

We beschouwen deze overleggen als zeer waardevol en willen de samenwerking de komende jaren verder uitbouwen en op onderdelen een nieuwe invulling geven. We gaan zoeken naar nieuwe kruisbestuivingen tussen partijen rondom deze tafels en tussen de tafels. Wij stellen voor dat deze overleggen vanaf nu met een vaste regelmaat (minimaal) twee keer per jaar bij elkaar komen tijdens de Apeldoornse Woondagen. De Woonagenda 2018-2021 dient als agenda voor deze overleggen; via de tafels bespreken we de voortgang met onze partners en zetten we concrete stappen richting uitvoering. Gezamenlijk monitoren we de voortgang op de ambities van de agenda als geheel en de uitvoering van de afspraken per opgave. Per overlegtafel wijzen we een trekker van de gemeente aan. We benoemen een overkoepelende procesbewaker van het programma Leefbaarheid, Omgeving en Wonen die de verbinding tussen de tafels legt en de voortgang van het geheel als zijn/haar verantwoordelijkheid neemt. Waar nodig actualiseren we de Woonagenda 2018-2021. Voor de Apeldoornse Woondagen nodigen wij regelmatig ook de gemeenteraad en de bestuurders uit, we praten ze bij en vragen hen mee te denken over de te zetten stappen in de komende periode.



Overleggen rond wonen
in Apeldoorn: samenwerking
en kruisbestuiving

Dashboard woningmarkt: informatie en kennis delen

Meten is weten. Hoe meer zicht partijen hebben op feiten en ontwikkelingen, des te beter ze op een goede en duurzame wijze kunnen handelen en investeren. De partijen beschikken samen over een grote hoeveelheid gegevens. Om die gegevens goed te kunnen gebruiken is het nodig om ze te bundelen, vindbaar en doorzoekbaar te maken voor alle betrokken partijen en op een begrijpelijke manier te presenteren. We zijn in 2018 gestart met de ontwikkeling van een dashboard met cijfers over de stand van zaken en voortgang op de opgaven. Zo'n dashboard toont ook de knoppen waar de partijen aan kunnen draaien om de doelen van de Woonagenda te bereiken. De gemeente heeft hiervoor het initiatief genomen. We vragen corporaties en marktpartijen mee te doen en mee te investeren. Dit dashboard is breder dan de woningmarktmonitor: het gaat ook over woonomgeving, leefbaarheid, wonen-zorg, et cetera. Per thema van onze Woonagenda is een gemeentelijke werkgroep van start gegaan. Zij hebben per thema de opgaven, strategische doelen, doelgroepen en maatstaven voor succes in beeld gebracht. In de komende periode wordt het een en ander aangescherpt, wordt de rol van informatievoorziening als onderdeel van de beleidscyclus geborgd en leggen we de verbinding met andere thema's van de omgevingsvisie.

Nawoord

De actiepunten uit deze woonagenda zullen na vaststelling zo snel mogelijk omgezet worden in projectopdrachten. Het doel is om samen met de partners in de stad te blijven bouwen aan de leefbaarheid en elkaar aan te spreken om hetgeen is neergelegd in deze woonagenda.

Definities doelgroepen

In deze Woonagenda gebruiken we regelmatig het begrip 'doelgroep'. Een 'doelgroep' is niet meer dan een ordening van mensen op basis van hun overeenkomsten op een aantal kenmerken. Buiten die kenmerken zijn het verschillende individuen: niemand valt volledig samen met de definitie van zijn/haar doelgroep. Dat betekent dat er altijd individueel maatwerk nodig zal zijn. Voor het bepalen van beleid en de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte kunnen doelgroepen echter een nuttig hulpmiddel zijn. In deze agenda maken we een onderscheid tussen de primaire doelgroep voor sociale huisvesting, ouderen, en andere bijzondere doelgroepen met zorg- of ondersteuningsvraag.

Primaire doelgroep

De primaire doelgroep bestaat uit huishoudens die vanwege een lager inkomen aangewezen zijn op de sociale huursector. In Apeldoorn behoorden in 2014 32.050 mensen tot de primaire doelgroep. Van de primaire doelgroep is niet iedereen daadwerkelijk woonachtig in of op zoek naar een sociale huurwoning, sommige mensen hebben op een andere manier in huisvesting voorzien (bijvoorbeeld via familie). Het aandeel huishoudens in de primaire doelgroep zal naar verwachting teruglopen van 45 procent nu naar veertig procent in 2040 (Companen, 2018).

Ouderen

Hoewel ouder worden iets is dat iedereen meemaakt, is de doelgroep ouderen voor ons woonbeleid een aparte groep van aandacht. Deze groep zal de komende jaren namelijk naar verwachting flink groeien (vergrijzing). Bovendien blijven ouderen door het beleid in het sociaal domein langer zelfstandig thuis blijven wonen. Het gaat dan om mensen die vanwege het ouder worden steeds zorgbehoevender worden (opbouw van zorg). Wij zien bij hen veel somatische problematiek (veelal verpleging en verzorging) en in toenemende mate psychogeriatrische problematiek (dementie). Somatische problematiek komt natuurlijk ook in andere leeftijdsgroepen voor, maar minder vaak dan onder senioren.

Doelgroep opstapregeling

Het gaat om mensen die nu in een Jeugdzorg- of Beschermd Wonen instelling wonen en zelfstandig gaan wonen (afbouw van zorg). We onderscheiden onder andere mensen met een psychiatrische zorgvraag (GGZ en Beschermd Wonen) en verstandelijk beperkte mensen; twee groepen met sterk uiteenlopende zorg- en ondersteuningsbehoeften. Voor hen is er de opstapregeling.

Doelgroep Wonen met Kansen

We zien een aparte opgave voor jongeren die in een instelling 18 worden en zonder eigen netwerk de samenleving in gaan. Voor hen is er de regeling Wonen met Kansen.

Overige doelgroepen

Verder zien wij mensen met een woonnoodsituatie (voor hen is er de urgentieregeling), statushouders (combinaties van wonen en begeleiding door Vluchtelingenwerk), dak- en thuislozen (housing first) en inwoners bij wie sprake is van overlast, schulden of andere complexe problematiek (Laatste Kans Beleid). In de praktijk zullen mensen uit deze doelgroepen vaak ook deel uitmaken van de primaire doelgroep; de afbakening tussen zorgdoelgroepen en andere bijzondere doelgroepen is dus niet zo scherp.

De verschillende doelgroepen hebben te maken met verschillende (combinaties van) zorgwetten en de daarbij behorende financiers: Jeugdwet (gemeente), Wmo (gemeente), Zorgverzekeringswet (zorgverzekeraars) en Wlz (zorgkantoren). Zorg en ondersteuning ontvangen zij in natura of via pgb. Mensen in zorgdoelgroepen maken vaak vanuit hun inkomenssituatie ook deel uit van de primaire doelgroep.

