

BUITENSTAD IN UITVOERING

WOONAGENDA APELDOORN 2014 - 2018

INSPRAAKVERSIE

INHOUDSOPGAVE

1	HELIKOPTERBLIK OP HET WONEN IN APELDOORN	5
2	WAT ZEGGEN DE FEITELIJKE ONTWIKKELINGEN?	9
3	VISIE, AMBITIE EN OPGAVEN	19
	3.1 De structuurvisie geeft de richting aan	19
	3.2 Ambitie en opgaven	20
	3.3 Het 'hoe' is ook een opgave	22
	3.4 Gemeentelijke sturing in een passende rol	23
4	DE AGENDA	25
	4.1 Bewaking van de volkshuisvestelijke basis (VB)	25
	4.2 Beheer van de bestaande (buiten)stad (BB)	26
	4.3 Sturing op nieuwbouw (NB)	27
	4.4. Het 'hoe' van de woonagenda	27
	4.5 Handreiking om ook tot nieuwe wegen te komen	28
	BIJLAGE 1 BIJZONDERE DOELGROEPEN	31
	BIJLAGE 2 STATENBRIEF PTROVINCIE GELDERLAND	33
	BIJLAGE 3 VAN APELDOORN NAAR STADSDELEN EN DORPEN	34



1

HELIKOPTERBLIK OP HET WONEN IN APELDOORN

Deze notitie gaat over wonen in Apeldoorn en over wat we binnen dat wonen gaan doen. Het is geen nieuw beleid. Er is al veel. We sluiten hier aan op de recente Structuurvisie Apeldoorn ('De Buitenstad'), onze woningbouwprogrammering en de ontwikkelingen in het wonen. Kortom: deze woonagenda is 'Buitenstad in Uitvoering'.

Open blik

Om die woonagenda goed in te bedden is een verre en open blik naar de toekomst behulpzaam. Een beeld van de toekomst waarbinnen met partijen afspraken gemaakt kunnen worden over ieders bijdrage.

Om ver te kunnen kijken zoeken we eerst een hoog punt. Vliegt u even mee met onze helikopter?

Als we opstijgen zien we de 67.000 woningen van Apeldoorn in het groen omlijst. Zien we waarom we het 'de Buitenstad' noemen. Zouden er op de daken van de woningen jaartallen staan, dan zou je zien dat de helft uit de jaren 60 tot 80 is. Van de Apeldoornse woningen zijn er 19.000 van de woningcorporaties, landelijk is 1/3 van alle woningen van de corporaties. Ook valt weer eens op hoe alles in ons land netjes is gepland en gestructureerd. Her en der in het land zien we wel eens wat 'mindere' wijken, maar nergens is de kwaliteit slecht, nergens zien we getto's of krotten. Weinig landen kunnen dat zeggen.

Terugblik

In onze heli ligt het boek 'het bewoonbare land' over de geschiedenis van de volkshuisvestings-beweging. Het valt, toeval bestaat, open bij het onderwerp Woningwet 1901.

We lezen: 'In de geschiedenis van de sociale woningbouw was de Woningwet een belangrijke cesuur. Woningbouwverenigingen wisten zich voortaan gesteund door de staat.' Anders dan in omliggende landen koos men in de wet voor de term 'volkshuisvesting' in plaats van 'arbeidershuisvesting', omdat men 'de nodige speelruimte' wilde houden. En dat zien we terug.

Onze heli, wonderbaarlijk zoals we al zeiden, vliegt nu even terug in de tijd. We komen in 1900 uit, en zien dat ons land 1,1 miljoen huishoudens telt. Flinkke huishoudens, gemiddeld 4,5 personen. Vliegend van 1900 weer 'terug' naar 2013, zien we dat er elk jaar veel woningen bijkomen. Dat is nodig want het aantal huishoudens blijft tot dan groeien, in 2013 zijn het er al 7,5 miljoen huishoudens, van gemiddeld 2,2 personen. Ruim zes keer zoveel huishoudens als in 1900, en allemaal willen ze wonen. We kijken naar buiten en zien hoe gereguleerd door de overheid en gebouwd door particulieren, ontwikkelaars en woningcorporaties, we samen die grote groei hebben opgevangen en met 'de nodige speelruimte' hebben ingevuld. We voelen ons trots op de kwaliteit die we met elkaar hebben bereikt. De woon-tevredenheid van die 7,5 miljoen huishoudens, die na elke crèche, school-, studie- of werkdag tevreden neerploffen op de bank in hun eigen kasteeltje, is hoog.

Blik op de toekomst

Zouden we de toekomst in kunnen vliegen dan zien we dat er steeds minder woningen bijkomen.

Een verzadigingspunt is nabij. Er is een ruim aanbod van woningen die te koop of in de vrije sector te huur staan. In alle prijsklassen. Geen signalen van woningnood. Wel nog veel actief woningzoekenden met daarbij een beperkt aanbod in de sociale huur. We zien de groei van het aantal huishoudens drastisch afnemen en als we dan vliegen over het Nederland van 2035, dan zien we dat het aantal huishoudens landelijk afneemt.

De uitbreidingsmarkt wordt een vervangingsmarkt; de uitdaging is om dat historische omslagpunt in onze agenda te vatten.

Rondblik in het hier en nu

• De markt

Eenmaal geland met onze heli lopen we door Apeldoorn. We laten de omgeving nog even op ons inwerken. We zien waarom de structuurvisie het de comfortabele gezinsstad noemt en de toeristische stad. Een Buitenstad waarop iedereen trots op is en

deze ook duurzaam wil behouden, en waar velen hun brood verdienen, de economisch sterke stad. Vanuit de woonagenda spreken we af hoe dat te versterken.

We lopen door de straten van wijken en dorpen. Door 'de markt' van het wonen.

Die wijken groeien nog enkele jaren een beetje door. Maar straks is de vraag door de huidige crisis en door de afnemende huishoudensgroei structureel veranderd. Dan gaan we meer en meer inzetten op de al bestaande stad en dorpen in hun zijn kracht. En er is nog meer aan de hand.

Zo mogen die 19.000 woningen van de corporaties bijna uitsluitend nog aan huishoudens worden verhuurd met een inkomen tot ongeveer € 34.000,- . Kan die groep worden bediend, nu en straks? En de groep die daar net boven zit, de middengroep, van € 34.000,- tot € 44.000,- euro? Kan die zichzelf redden, is daarvoor nu voldoende betaalbaar aanbod? Of niet? We brengen het in beeld.

Ook zien we, rondlopend door de wijken, steeds minder grote verzorgingshuizen en grote gebouwen waar mensen met een handicap wonen. Zij wonen nu thuis of gaan terug naar de wijken. Dat is de fysieke bevestiging van de extramuralisering van de zorg. Kunnen die kwetsbaren goed worden bediend, nu en straks? Ook daarop gaan we hier in.

Het aantal ouderen is flink gegroeid en dat zet nog even door, tot ongeveer 2030. Vraagt dat extra inspanningen van ons of niet? We bladeren, rondlopend door Apeldoorn, nog even in het rapport Senioren op de woningmarkt van VROM/WWI. Daarin lezen we: "Ouderen willen liever niet verhuizen en zullen in toenemende mate in staat zijn of worden gesteld om tot op hoge leeftijd in hun eigen woning te blijven wonen." Ook dat is hier een thema.

• **Rollen**

Maar niet alleen de markt is veranderd, maar ook de rollen van de hoofdspelers.

Door de crisis nu en de op termijn afnemende groei, zien we dat projectontwikkelaars veel minder projecten ontwikkelen. Ook zij hebben vaak fiks moeten afboeken. Welke nieuwe rol zien ze in bestaand of nieuw bezit? Is dat al voldoende helder, of is het werk in uitvoering?

De zorgpartijen die zich over de zorg-kwetsbaren ontfermen. Ook daar beweegt veel. Hoe ver is het met

de extramuralisering? Welke effecten hebben de decentralisatie van de zorg? Wat doet die knip tussen wonen en zorg? Lukt het ze om voldoende de rol van 'verteller van de vraag' te vervullen? Is dat al voldoende helder, of is het werk in uitvoering?

Woningcorporaties worden door landelijk beleid teruggeleid (c.q. 'gedwongen') naar hun kerntaak: het huisvesten van hen die daar niet zelf in kunnen voorzien. De adviezen van de commissie Dekker, het beleid van de minister, de financiële ingrepen: allen versterken ze het bewegen in die richting. Dat leidt tot meer afstemming tussen corporaties en gemeente met de woonvisie als richtpunt. Verder is de ontwikkeling: minder nieuwbouw, meer aandacht voor de bestaande voorraad. En de aandacht voor de woonomgeving en de leefbaarheid, komt die in de knel? Gaan ze onderling specialiseren in activiteiten of wijken? Hoe het er precies uit gaat zien, dat is nog volop in discussie. Het is werk in uitvoering; een stabiel eindbeeld is er nog niet.

Gemeenten ontwikkelen zich naar 'de Andere overheid'. Een overheid die een bescheiden maar zeer bewuste rol neemt. Met als uitgangspunt de kracht en eigen initiatieven van burgers, maatschappelijke organisaties en andere partijen in de samenleving. Een overheid die gastvrij uitnodigt. Die vooral de regie en vangnetfunctie vervult voor de zwakkeren of als het 'algemeen belang' in de knel komt. Steeds meer nadruk op de bestaande stad en dorpen. En meer en meer werkt in co-productie, dus steeds vaker echte samenwerking gestalte moet geven. Maar hoe het er precies uit gaat zien, dat is nog deels in discussie en deels al duidelijk. De woonagenda gaat hier op in.

En dan nog de verhouding tussen gemeente en corporaties. Het advies van de commissie Dekker zet hier de toon, met woorden zoals '...vrijblijvendheid voorbij... gemeente krijgt inzicht in financiën van corporaties...meer sturing'. De gemeente dient de ontwikkelingen, gewenste kwaliteiten, betaalbaarheid en investeringen aan te geven en 'welke bijdrage de corporatie aan het realiseren van de woonvisie kan leveren.'. En ook hier, inderdaad, is het werk ('beleid') in uitvoering, waarbinnen deze woonagenda overigens al verschillende invullingen geeft. .

Onze ambitie, visie en agenda is de basis voor het maken van prestatieafspraken met corporaties en voor het maken van afspraken met andere partijen binnen het wonen in Apeldoorn.

En natuurlijk, de wensen van de huidige en toekomstige Apeldoorners. Zij zijn de bewoners of de

overige 'gebruikers' van het gebied. Zij genieten van de mooie woningen en prettige omgeving. De prijzen van de woningen zijn gezakt. Een deel van de bewoners zou bij verkoop (als dat al lukt) met een restschuld blijven zitten. De woningeigenaar wordt niet meer wonend-rijk en zal de financiën zo moeten richten dat ie het wonen structureel kan betalen. Partijen zoals woningcorporaties, gemeenten en ook welzijnsorganisaties stoppen met de uitvoering van een aantal activiteiten. Vragen bewoners om meer zelf te doen.

De wensen van de Apeldoorners zijn verpakt in woonwens-onderzoeken, stadsdeel-agenda's, dorpsvisies en in zakelijke betaalbaarheidsindexen. Ook die wensen en realisatiemogelijkheden verschuiven, ook dat komt hier terug.



Turbulentie!

Kortom: een turbulent Nederland, een turbulent Apeldoorn. Speelveld en spelers zitten in grote veranderprocessen. Onzeker. Spannend. Uitdagend. Een omgeving die meer dan ooit om richting vraagt. Lastig om met elkaar juist nu een woonagenda te maken. Maar dat gaat lukken. Immers als we zien wat we sinds pakweg 1900 samen in het wonen hebben bereikt, dan blijkt dat we samen heel veel kunnen. Dat geeft vertrouwen in de onzekere toekomst. We zwaaien nog even naar de opstijgende helikopterpiloot en gaan met alle partijen naar binnen: aan de slag met de woonagenda. Aan de slag met concrete nieuwe afspraken in deze nieuwe setting.

Van helikopterblik naar woonagenda

In het volgende hoofdstuk (2) kijken we naar de cijfers, feiten en doelgroepen in het Apeldoornse wonen. Wat zeggen ons de feitelijke ontwikkelingen? We trekken tussen-conclusies.

Dan het richtpunt: waar willen we naar toe met Apeldoorn?

Hoofdstuk 3 gaat over onze visie, ambitie en de hoofdpogaven: onze volkshuisvestelijke basis, de bestaande Buitenstad en resterende nieuwbouwpogave. Niet alleen het 'wat' komt aan bod. Ook onze visie op het 'hoe' krijgt aandacht.

In hoofdstuk 4 komt alles samen in een puntsgewijze agenda.

De uiteindelijke uitwerking van de woonagenda wordt van onderop gevuld door de concrete wensen en noden van stadsdelen en dorpen. Dat is immers de Apeldoornse werkwijze. Op basis van de stadsdeelplannen en samen met stadsdeelmanagers en in overleg met de corporaties, hebben we al een eerste schets van de stadsdelen en dorpen gemaakt. Nog niet volledig en nog nader in te vullen door alle partijen, de corporaties en zeker door de dorps- en wijkraden, maar wel al een startpunt om van daaruit te zien waar binnen elk gebied de focus dient te liggen.

U treft dat overzicht aan in de bijlage.

Natuurlijk dient deze agenda te passen in de provinciale woonvisie. U treft dan ook in de bijlage een impressie aan van de Statenbrief over het wonen.

2

WAT ZEGGEN DE FEITELIJKE ONTWIKKELINGEN?

Hoe gaat vraag en aanbod in de woningmarkt zich ontwikkelen? Wat zijn de cijfers en maatschappelijke ontwikkelingen, kortom wat is het maatschappelijke decor waarin het wonen zich ontvouwt. Hieronder een blik op dat decor, met naast deelconclusies ook - in telegramstijl - de kansen, die later verder worden uitgewerkt.

Apeldoorn in 2013

De gemeente Apeldoorn telt 65.810 huishoudens. Een kleine 40% daarvan zit in de inkomensgroep tot € 34.000, dus de kerngroep voor de corporaties. Zo laten de meest recente cijfers uit 2010 zien.

Van die groep (25.500 huishoudens) wonen momenteel 17.600 huishoudens in een huurwoning. Dat zijn voor veruit het grootste deel (80%) één- en tweepersoons-huishoudens, en daarnaast 20% (één-ouder) gezinnen. Bijna 70% van deze groep is boven de 45 jaar.

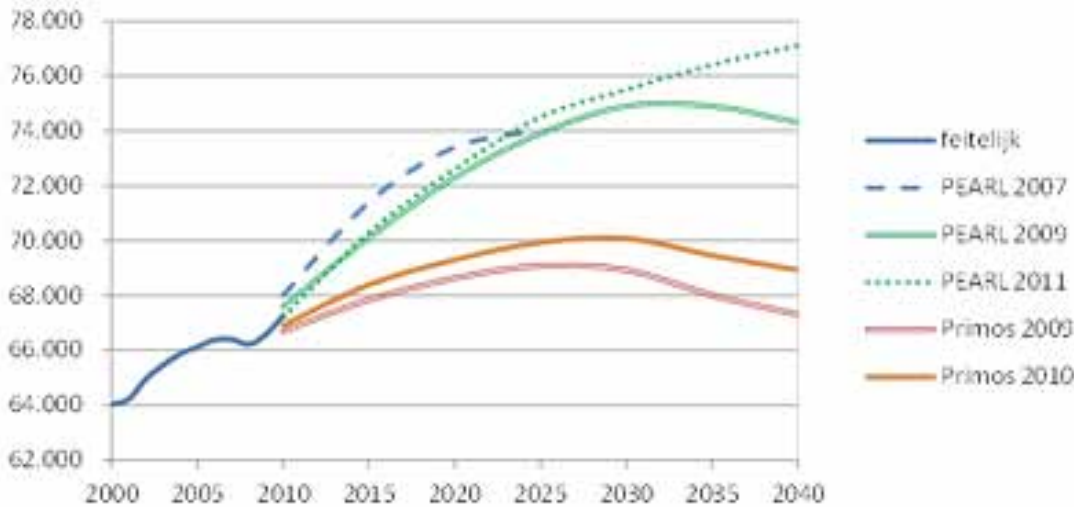
De inkomensgroep daarboven, de middeninkomens, is 9.000 huishoudens groot in Apeldoorn.

Tweederde van de Apeldoorners woont in een koopwoning. De huurmarkt bestaat uit 28% sociale huur en 9% vrij sector. Dus er zijn 19.000 sociale huurwoningen en ongeveer 6.000 vrije sector huurwoningen.

Apeldoorn kent veel grondgebonden woningen, driekwart van het aanbod.

De bouwpiek lag in de jaren 60 tot en met 80, bijna de helft komt uit die periode.

Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Apeldoorn, feitelijk en verwacht (bron: Rigo, 2011)



Het einde van de groei is in zicht

In de helikoptervlucht viel de trend op dat de grote toename van het aantal huishoudens voorbij is. Sterker nog, de groei gaat afnemen, zeker na 2030. Het zijn geen lokale onderbuikgevoelens, maar onderbouwde aankondigingen door landelijk erkende instituten (zoals PBL, CBS en ABF-research). De ontwikkelrichting is bekend, maar tegelijkertijd zien we ook dat prognosemodellen grote bandbreedtes in de toekomstcijfers aangeven. Bureau RIGO heeft in 2011 prognoses voor Apeldoorn tegen het licht gehouden. Een aannemelijk uitgangspunt blijkt een lichte groei van de bevolking, naar 161.000 over 20 jaar. Vertaald in woningen gaat het om een extra behoefte tussen 2010 en 2030 van 5.900 netto toe te voegen woningen.

Wat betekent dit voor de woningbouwplanning? Op 22 november 2012 heeft de raad de woningbouwprogrammering vastgesteld. De woningbouwplanning tot 2030 kreeg een bovengrens: een lijst van maximaal 7.130 woningen wordt gezond geacht. Een deel is al gerealiseerd. Of en in welke mate de rest er komt, is afhankelijk van de vraag in de markt en in hoeverre alle partijen hun rol goed spelen. Immers: geen koper vooraf, geen startsein voor een bouwproject. Andersom: geen goed aanbod, geen koper te vinden.

Provincie Gelderland: *'Vanwege de demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar de groei van de woningvoorraad al jaren af en deze trend zet naar verwachting door. Op een gegeven moment vindt nieuwbouw alleen nog maar plaats in samenhang met sloop.'*

(bron: Statenbrief GS mei 2013)

Bedoeling is dat het plafond voor de eerstkomende jaren het werkkader is. De cijfers zijn per definitie niet statisch. Allereerst geven de modellen dat zelf aan. In het raadskader is er een onzekerheidsmarge aangehouden. Via monitoring van de markt is het mogelijk jaarlijks een actueel beeld van de grillige woonbehoeftecijfers te geven. De provincie heeft in de ontwerp-omgevingsvisie een nieuw kwantitatief behoeftekader aangekondigd met de vraag aan de Gelderse regio's vóór 2015 een onderlinge verdeling te maken voor de jaren 2015-2025, als opvolging van het KWP3: het 'KWP4'.

Tussenconclusie:
Apeldoorn zal naar alle
waarschijnlijkheid nog een
bescheiden groei in huishoudens
kennen en op termijn neemt
die groei steeds verder af.

Een grotere betekenis van het bestaande

Hoe dan ook, uit bovenstaande is voor de woningmarkt de hoofdconclusie dat Apeldoorn, zoals heel Nederland, op afzienbare termijn een wezenlijke verschuiving doormaakt van een uitbreidingsvraag naar een vervangingsvraag qua woningen. De uitdaging (kans) zit meer en meer in het verstandig omgaan met bestaande kwaliteiten.

Wat weten we over de bestaande woningvoorraad? De Rekenkamercommissie Apeldoorn heeft in 2012 een verkennend onderzoek laten uitvoeren naar de toekomstbestendigheid ervan. Letterlijk is de woningvoorraad in kaart gebracht.

Rekenkamercommissie:
'De kwaliteit en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad is matig tot goed te noemen. In vergelijking met veel andere grote gemeenten is er in Apeldoorn geen sprake van grootschalige verwaarlozing en achterstallig onderhoud. Deze relatief positieve situatie is niet vanzelfsprekend. Het vraagt een inspanning van verschillende verantwoordelijken om de kwaliteit van de woningvoorraad op een verantwoord peil te houden. De verkenning laat zien dat in sommige stadsdelen een cumulatie van risico's optreedt door een oververtegenwoordiging van lage inkomens, een hoog aandeel goedkope koopwoningen, vergrijzing en relatief hoge energielasten. Genoemde factoren vergroten de kans op verwaarlozing. (...) Een tweede hoofdconclusie uit de verkenning is dat veel woningbezitters zich

nog onvoldoende bewust zijn van de stijgende energielasten als onderdeel van de totale woonlasten. De ontwikkeling zet zich de komende jaren door en vraagt om actie.'

(bron: rapport 'De woningvoorraad van Apeldoorn in kaart', sept. 2012)

Het onderzoeksrapport duidt er op dat in Apeldoorn, zoals in meer plaatsen in Nederland, 'de buurten uit de eerste decennia na de oorlog (tot 1970) niet meer zo gewaardeerd worden als toen ze werden gebouwd. (...) het gaat om delen van Zuid, Orden, Kerschoten, Anklaar en Sprenkelaar. De woningen in deze buurten zijn overwegend klein, de WOZ-waarde per vierkante meter is relatief laag, ook in geval van koopwoningen.' Volgens het rapport vraagt met name de toekomstbestendigheid van woningen in deze wijken aandacht. Daarbij wordt aangegeven dat in delen van deze buurten, gecombineerd met het feit dat er relatief veel mensen met een laag inkomen wonen en de leefbaarheid, de toekomstbestendigheid van het woningaanbod minder is dan gemiddeld in Apeldoorn.

Tussenconclusie:
Apeldoorn gaat, zoals heel Nederland, op afzienbare termijn van een uitbreidingsvraag naar een vervangingsvraag qua woningen.

In de programmering wordt naast nieuwbouw dan ook steeds meer van belang welk antwoord we op vervangingsvragen gaan geven; een antwoord dat dient te passen bij Apeldoorn.

Onzekerheden voor de slagingskansen van doelgroepen

En hoe is de situatie dan als je in Apeldoorn een huis wil huren of kopen?

Sociale huur

We starten met de sociale huursector. Het gaat daarbij vooral om de huishoudens waar de gemeente zich in het bijzonder verantwoordelijk voor voelt bij huisvesting, namelijk de groep met een inkomen tot € 34.229, de zogenaamde primaire doelgroep van beleid, voor een groot deel aangewezen op de sociale huursector.

• beschikbaarheid

Zo'n 25.500 huishoudens in Apeldoorn zit in de inkomensgroep tot € 34.000, dus de kerngroep voor de corporaties. Zo laten de meest recente cijfers uit 2010 zien (RIO/CBS). Van die groep (25.500 huishoudens) wonen momenteel 17.600 huishoudens in een (sociale) huurwoning. Dat zijn voor veruit het grootste deel (80%) één- en tweepersoonshuishoudens, en daarnaast 20% (één-ouder) gezinnen.

Om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen geldt een inkomenseis. Momenteel is de gemiddelde inschrijftijd bij toewijzing 5,2 jaar. Het aantal actief woningzoekenden is gedaald. Het aantal reacties per woning is gedaald, het slagingspercentage is gestegen van 17 naar 21%. (Bron: Jaarverslag Woonkeus 2012). Maar, 50 tot 60 reacties op een woning blijft helaas heel normaal, dus er is ook nog steeds sprake van krapte¹.

Daarnaast is er een extra zorg. Door de aanhoudende crisis en oplopende werkloosheid kan worden verwacht dat deze primaire groep de komende jaren zal gaan groeien. Onzeker is of dit gaat gebeuren en zoja, in welke mate. Dat wordt versterkt door een toenemend aantal 'zorgkwetsbaren' dat zich bij de corporaties gaat melden, zoals we zo meteen zullen zien.

• betaalbaarheid en kwaliteit

Een ander thema is de betaalbaarheid voor deelgroepen binnen de primaire groep. Staat die betaalbaarheid onder druk, wordt het voor hen te duur? Dit verdient nader onderzoek.

Bij betaalbaarheid van het wonen tellen uiteindelijk de totale woonlasten. Het onderdeel energielasten drukt

daarin naar verwachting steeds zwaarder de komende jaren. Uit het eerder aangehaalde rapport van de Rekenkamercommissie bleek nogmaals de noodzaak voor inzet op duurzaamheid. 'Gemeente en partners in de stad doen er goed aan voortaan te denken in totale woonlasten, in plaats van apart in huur-, of hypotheeklasten en energielasten.' Aangegeven werd dat nu 30% van de woonlasten uit energielast bestaat, en dat dit binnen 10 jaar waarschijnlijk 50% is! 'Corporaties hebben al veel aandacht voor de duurzaamheid van hun woningen. Van de ruim 19.000 sociale huurwoningen in Apeldoorn steeg de het percentage woningen met een energieprestatie C of beter in vijf jaar tijd van 34 naar 55%.



Particuliere huur

In de vrije sector kan men meteen terecht, daar kent men 14% leegstand. Een illustratie van de keuze in Apeldoorn. Met een huur tussen de € 500 en € 1.000,- staan er momenteel (bron: Huizenzoeker.nl, juni 2013) 390 woningen te huur in Apeldoorn. Zakken we tot € 800,- dan zijn het er 226, en tot € 600,- zijn het er 14. Op de huurmarkt komen er steeds meer woningen van particulieren bij die de verhuur ingaan omdat ze niet verkocht kunnen worden.

Hoe is de betaalbaarheid van de huur voor de middengroepen die niet meer door de corporaties bediend mogen worden? Heel recent (juni 2013) heeft Ecorys dat in opdracht van de G32 uitgezocht. Gaan we uit van een huurquote² van 28% dan kan er met een inkomen van € 34.000,- zo'n € 800 aan huur betaald

¹Cijfers over woningen en huishoudens verschillen enigszins in definitie en peildata, vandaar dat ze niet 100% op elkaar aansluiten.

²Huurquotes geven aan welk deel van het inkomen maximaal aan huur kan worden uitgegeven, waarbij een redelijke levensstandaard voor overige uitgaven kan worden aangehouden. In de markt worden verschillende huurquotes gehanteerd.

worden. Als met dat inkomen de huur zo'n € 600,- is, dan is de huurquote 21%. (Bron, Ecorys).

Koop

Van de Apeldoornse koopwoningen staan er momenteel ruim 2.000 te koop (Bron: Funda, juni 2013), waarvan 400 tot € 150.000. Zou je tot € 175.000 willen uitgeven dan komen daar 328 woningen bij, en is de keuze ruim 700 woningen. Van nul tot € 200.000 zijn er bijna 1.000 woningen te koop. Gaan we uit van ruimte in de vraagprijs - niet onrealistisch - dan kun je met enige voorzichtigheid wel stellen dat er 800 tot 900 woningen in Apeldoorn tot € 175.000 gekocht kunnen worden.

En als de middengroep, de groep tussen de € 34.000,- en € 44.000,- wil kopen, kan dat dan? Met een inkomen van € 34.000,- kan een huis tot € 134.500,- plus bijkomende kosten gekocht worden. Met € 37.000,- een huis van € 150.000,-, bij € 42.000,- een huis van € 171.000,-. We zagen al dat Apeldoorn voor al deze groepen een koopaanbod heeft. Daarbij wordt aangetekend dat het huur- en koopaanbod voor de onderkant van de middengroep lager is. Aan de onderzijde van de middengroep zien we bij huishoudens een kleinere slagingskans.

Noot: het gaat in deze cijfers om de officiële woningen, om datgene dat in beeld is. Apeldoorn heeft daarnaast ook nog circa 4.000 vakantiewoningen/chalets. Of en hoe daar naast de recreatiefunctie gebruik van wordt gemaakt, is niet in beeld.

Tussenconclusies:

- Er is momenteel een passend tot ruim aanbod van huur- en koopwoningen in welhaast alle prijscategorieën in Apeldoorn, er is nog wel krapte op de markt van de sociale huurwoningen.
- De te verwachten groei van het aantal kwetsbare huishoudens kan nog wel tot extra vraag naar sociale huurwoningen en andere goedkope huurwoningen leiden.
- Bij deelgroepen zouden betaalbaarheidsproblemen kunnen ontstaan. Ook de ontwikkeling van de energielasten speelt hier een rol.
- Voor de middengroep € 34.000,- tot € 44.000,- heeft Apeldoorn

een voldoende keuze in huur- en koopwoningen. Daarbij wordt aangetekend dat het huur- en koopaanbod voor de onderkant van de middengroep lager is, daar is de match moeilijker.

De uitdaging (kans) is ook hier om de al bestaande Buitenstad verder te versterken en te ontwikkelen. En zeker voor de meest kwetsbaren letterlijk en figuurlijk voldoende ruimte te kunnen blijven bieden.

De vergrijzingsgolf

Is de kwantitatieve groei van huishoudens niet meer spectaculair, in het scala aan de soorten huishoudens zijn grote veranderingen gaande. Grootste motor hiervan is de vergrijzing. Apeldoorn is nu al van de 150.000-plus gemeenten, de grootste vergrijzde stad. De leeftijdsgroepen jongeren en gezinsvormers (dus alles tot 65 jaar) daalt. De resterende groei is volledig voorrekening van ouderen. Overigens is de vergrijzingsgolf op z'n hoogst in 2040. Na die tijd neemt het aandeel senioren weer af.

Bevolkingsstatistieken laten een dubbele ontwikkeling zien: het aantal ouderen (65+) groeit en binnen de groep is het aandeel 80-plussers groeiende.

Er is een belangrijk bij-effect. Apeldoorn prognosticeert voor de komende 20 jaar vooral een groei van de éénpersoonshuishoudens. Ook landelijk blijken de éénpersoonshuishoudens nog de doorgroeiërs te zijn. Die groei kan van drie kanten gevoed worden. Het aantal alleenstaande jongeren dat op de woningmarkt komt. Nu nog tamelijk stabiel, op den duur door de 'ontgroening' zelfs een dalende groep. Daarnaast het aantal mensen dat na scheiding alleen blijft, het aantal scheidingen is echter tamelijk stabiel, daar wordt slechts een kleine stijging verwacht. De echt groeiende groep alleenstaanden bestaat uit ouderen die alleen achter blijven nadat de partner is overleden. Deze groep blijft ook langer 'in beeld' omdat men niet meer, zoals vroeger, naar een verzorgingshuis gaat en daarmee uit de telling van huishoudens verdwijnt. Dus de groei van de huishoudens zit met name bij éénpersoonshuishoudens en daarbinnen voornamelijk bij de oude ouderen.

Wat betekent dit voor de woonbehoefte? Het inzicht is groeiende dat meer senioren nog niet automatisch een evenredige grotere behoefte met zich mee brengt naar speciale woonvormen (seniorenwoningen, zorgappartementen, bedden in verzorgingstehuizen). Dé oudere blijkt niet te bestaan. De 'moderne ouderen' blijven veel langer kwiek en fit, en worden ook veel vaker samen met hun partner oud. Ze hebben, zoals de ondertitel van het rapport Senioren op de woningmarkt aangeeft: 'andere eisen en wensen'. De hoofdconclusie wordt als volgt verwoord: "Ouderen willen liever niet verhuizen en zullen in toenemende mate in staat zijn of worden gesteld om tot op hoge leeftijd in hun eigen woning te blijven wonen." We lezen hoe die moderne ouderen steeds beter zijn opgeleid, meer geld hebben, veel vaker een koophuis hebben, kortom dat ze nauwelijks meer lijken op die opa's en oma's zoals wij ze kenden. De groep is welvarender dan ooit. Zo laat de Armoedemonitor van het SCP zien dat het aantal huishoudens met een laag inkomen in 1995 zo'n 16% was en nu is gedaald tot zo'n 9%. Allerlei groepen gingen er volgens het SCP op vooruit, de groep 65+-ers veruit het meeste.

Effect op de woningmarkt: er wordt nauwelijks verhuisd en voor actieve, zelfredzame senioren is die noodzaak er ook niet. Zonodig past men relatief gemakkelijk het huis zelf enigszins aan. Het toenmalige ministerie VROM noemde ze in een onderzoek dan ook niet voor niets 'de onbeweeglijke groep'. Ouderen hebben al een woning, dus in die zin draagt deze groep niet bij aan een extra kwantitatieve vraag. De groeiende groep senioren en daarbinnen oudere senioren ('dubbele vergrijzing') zal wel leiden tot enige verstopping op de woningmarkt ('langer thuis wonen') en ook tot meer zorgvraag in de wijken. De uitdaging (kans) ligt hier op inspelen op veranderende vragen in woonkwaliteit. Ontwikkelingen zoals 'wonen met gelijkgestemden', het samen inkopen van zorg etcetera kunnen weer kansen vormen voor de versterking van het comfortabel wonen in Apeldoorn.

Hoe zit het in deze vergrijzingsgolf met de gezinnen? Ondanks landelijke daling van het aantal gezinnen, is dat aantal in Apeldoorn tegen de trend in, al jaren zeer stabiel. Een mooi gegeven voor de comfortabele gezinsstad. Een dilemma is er wel. Moet deze 'comfortabele gezinsstad' zich gaan richten op het aantrekken van gezinnen, tegen de landelijke trend in? Of de trend accepteren en binnen die trend voor alle inwoners de comfortabele stad zijn? Een trend plaatselijk ombuigen blijkt lastig te zijn. Anderzijds

zien we dat Apeldoorn ondanks de landelijke trend het aandeel gezinnen op peil weet te houden. Met de structuurvisie heeft de gemeente, zich bewust van deze ontwikkelingen, gekozen voor de ambitie vast te houden aan het predikaat gezinsstad. Een lastige opgave maar de Buitenstad heeft er veel voor in huis.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) wijst ten slotte op nog een effect. Door sterfte in het grote cohort van de babyboomers zullen er (vanaf 2020) bovengemiddeld veel bestaande woningen extra op de markt beschikbaar komen, in het bijzonder binnen de koop. 'De uitstroom van oudere huishoudens uit de woningmarkt zal een belangrijke factor in de vraag/-aanbodverhoudingen worden (...).'

Tussenconclusies:

- De groei van de éénpersoonshuishoudens leidt niet direct tot extra vraag, hooguit indirect omdat er sprake is van meer 'verstopping'.
- Uit de huidige markt en recente onderzoeken blijkt niet direct dat het toenemend aantal senioren leidt tot een substantieel andere woningvraag, waar het gaat om actieve, zelfredzame ouderen.

De uitdaging (kans) ligt hier op inspelen op veranderende vragen in woonkwaliteit. Ontwikkelingen zoals 'wonen met gelijkgestemden', het samen inkopen van zorg etcetera kunnen weer kansen vormen voor de versterking van het comfortabel wonen in Apeldoorn.

Vermaatschappelijking van de zorg

Een divers vraagstuk

In het wonen hebben we extra aandacht voor mensen die qua inkomen kwetsbaar zijn en ook voor mensen die kwetsbaar zijn vanwege hun lichamelijke, geestelijke of psychische beperkingen sociale positie. We noemen ze hier de 'zorgkwetsbaren'.

Wat allereerst opvalt is dat het een zeer diverse groep is (Verpleging en Verzorging, Gehandicaptenzorg,

Geestelijke GezondheidsZorg, Beschermd Wonen en maatschappelijke opvang) met nog veel onduidelijkheid over precieze plannen en effecten.

Er zijn hier veel ontwikkelingen, reden om er hier wat uitgebreider op in te gaan. Apeldoorn is een belangrijke 'zorg-stad' met bijbehorende werkgelegenheid. Recent, begin van dit jaar, voerde de gemeente Apeldoorn een 'Spelersveld analyse scheiden wonen en zorg' uit. De diepte werd ingegaan met diverse zorgpartijen en woningcorporaties. Hierover is een apart rapport verschenen en debat gevoerd. Onderstaande tekst put daaruit, plus uit een eerste consultatie van zorgpartijen op basis van een concept van deze woonagenda.

Vermaatschappelijking: drie ontwikkelingen

Het wonen met zorg komt weer meer midden in de maatschappij te staan. Er zijn drie in elkaar grijpende ontwikkelingen. Allereerst dat er minder mensen toegelaten worden in instellingen (de 'beddenafbouw'). Daarnaast dat er meer mensen uit de instellingen moeten (de 'extramuralisering')



en ten derde dat men gaat naar het scheiden van wonen en zorg. Een belangrijk effect van het scheiden van wonen en zorg is dat zorgkwetsbaren steeds meer zelf hun 'wonen' gaan regelen, waar dat nu nog vaak door of via de zorgorganisatie loopt.

Relatie met de vergrijzingsgolf

Een groot deel van de vergrijzingsgolf bestaan uit actieve, zelfredzame ouderen. Na het 80^{ste}

levensjaar wordt de kans op zorgbehoefte aanzienlijk groter. Juist deze leeftijdsgroep neemt naar verhouding sterkt toe. En juist in de zorgsector is op dit moment met de decentralisatie van rijkstaken naar gemeenten en bezuinigingstaakstellingen een grote verandering gaande. Kort gezegd, mensen met een zorgzwaarte-indicatie komen minder snel in aanmerking voor een intramurale woonvorm, zoals in een verzorgingstehuis. Men is langer aangewezen op zelfstandig wonen.

Taken gemeente

Naast deze ontwikkelingen gaat er per 2015 veel veranderen in het sociale takenpakket van de gemeente. Dit heeft waarschijnlijk gevolgen voor het woon- en ruimtelijk beleid. De gemeente wordt verantwoordelijke voor circa 2.500 mensen die begeleiding nodig hebben, voor circa 800 mensen die beschermd wonen en mogelijk 2.650 mensen die 'persoonlijke verzorging'³ nodig hebben. Het Wmo-budget groeit uiteindelijk met een bedrag van 90 mln. per jaar waarop bezuinigd en afgebouwd moet worden. Deze mensen zijn nu en worden straks gehuisvest. Goede huisvesting, een stabiele omgeving, scheelt zorgkosten. Voorstellen om dit operationeel te maken zullen opgesteld worden, zie agenda.

Beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit voor zorg

Hoe gaat het nu? Bij Woonkeus Stedendriehoek is een aparte wachtlijst voor zorgwoningen in Apeldoorn. Gemiddeld krijgen kandidaten na 10 maanden een zorgwoning toegewezen. Momenteel sluit vraag en aanbod dus redelijk op elkaar aan. Hier maken mensen met een zorgvraag gebruik van. Een groot deel (hoe groot, dat wordt momenteel onderzocht) van de zorgkwetsbaren heeft een zeer gering inkomen. Men zoekt naar een gepaste prijs/kwaliteitverhouding, wat neerkomt op kleine, goedkope woonruimte. Bij voorkeur geclusterd met anderen, in verband met betaalbaarheid van zorglevering en beheersbaarheid. Er wordt vooral gedacht aan bestaand bezit.

Hoe groot de extra vraag en effecten zullen zijn, is nog niet helder. Veel moet nog nader worden onderzocht. Zo is de verwachting dat er bijvoorbeeld vanuit GZ en GGZ extra vraag zal komen naar woningen met lage huren. En ook het feit dat cliënten niet naar instellingen gaan maar op de markt op zoek gaan, kan leiden tot extra druk. En, er kunnen overlasteffecten op de woonomgeving zijn.

³ Taak staat ter discussie

Maar deels vangt de sector het zelf op. Met bijvoorbeeld 'administratieve aanpassingen' van het wonen. Daarnaast blijkt ook dat zorgpartijen over en weer vastgoed kunnen uitruilen. Naast het administratief omzetten en ruimte bij elkaar vinden, is er ook veel beschikbaar in het bestaande vastgoed; er staat immers voldoende her en der leeg. Vraag is of dat vastgoed voldoende kwaliteit heeft of mogelijkheden voor aanpassing.

Een aandachtspunt is of en hoe appartementen die primair voor zorg waren bedoeld, die status kunnen houden bij wisseling van bewoner. Dat geldt ook voor voorheen intramurale, veelal zelfstandige, woonruimte van zorginstellingen. Is er in Apeldoorn een alternatief voor deze ruimte of niet? Zo ja wat is de gemeentelijke verantwoordelijkheid? Vragen waar een antwoord op gevonden moet worden. Ook een aandachtspunt: stel de ontwikkeling van een nieuw zorg-pand leidt tot een toestroom van zorgvragers van buiten de gemeente. Deze drukken dan mogelijk op de gemeentelijke zorgbudgetten. Maar het leidt ook tot ontwikkelkansen en werkgelegenheid. Dat vraagt een integrale afweging tussen de beleidsterreinen wonen, zorg en economie.

Wijken en zorg

De ondersteuning van cliënten zal meer vanuit de wijk georganiseerd gaan worden. Woonservicegebieden (plekken rond b.v. een verzorgingstehuis waar zorg en welzijnsnetwerken worden gebouwd en onderhouden) zullen de dragers worden van de zorgkwetsbaren in wijken en dorpen. Op die verdere ontwikkeling van woonservicegebieden zal de komende tijd dan ook extra ingezet moeten worden, de sturing daarop is een onderdeel van het welzijnsbeleid van de gemeente.

Samenwerking en zorg: sociaal vangnet

We starten niet vanuit een 0-situatie. Onder regie van de gemeente Apeldoorn en de Samenwerkende Woonstichtingen in Apeldoorn en met medewerking van de hulpverleningsinstellingen, zijn de afgelopen jaren al projecten voor huurders met woonproblemen in het leven geroepen die zeer succesvol zijn, t.w. preventieve woonbegeleiding, Laatste Kansbeleid en Opstap-woningen. Bewoners met o.a. huurschulden krijgen met Preventieve woonbegeleiding op vrijwillige basis hulp bij het oplossen van deze problemen, zodat een dreigende woonsituatie (uithuiszetting) wordt voorkomen. Met de "Opstap-woning" is een tussenfase tussen intramuraal en zelfstandig wonen georganiseerd.

Namelijk individueel wonen in een gewone huurwoning maar nog niet met het huurcontract op eigen naam, terwijl er tevens nog sprake is van woonbegeleiding. Indien na verloop van tijd blijkt dat de cliënt/bewoner voldoende woonvaardigheden heeft ontwikkeld en geen schulden meer heeft, kan de woning 'omgeklapt' worden. Daarmee komt de woning op eigen naam van de bewoner te staan en wordt deze zelf huurder. Het Laatste Kansbeleid is de laatste schakel in de keten om ontruiming te voorkomen. De aanpak is dwingend van karakter; de bewoner dient hulpverlening te aanvaarden, afspraken die niet worden nagekomen door de deelnemer aan dit traject leiden tot beëindiging van deelname en tot ontruiming van de woning. Als extra sanctie volgt dat de oud-deelnemer zich drie jaar niet kan bewegen op de regionale woningmarkt. De gemeente stuurt hier onder andere via het beleid voor de maatschappelijke opvang / Regionaal Kompas en Vrouwenopvang. Ook de Sluitende Buurt Aanpak, een aanpak gericht op multi problem gezinnen, is hierbij aangehaakt.

Tussenconclusies

- Speciale aandacht verdient de vraag of de zorgkwetsbaren in meerdere opzichten in staat zijn om de woningen te vinden, passend te bewonen en ook de bijpassende zorg ter plekke te krijgen? Vragen die zwaar genoeg zijn om hier de zorgkwetsbaren als speciale doelgroep van het woonbeleid te benoemen.
- De verwachting is dat de extra vraag vanuit woonzorg kwantitatief niet leidt tot een substantiële nieuwbouwbehoefte. In volume is er voldoende in de bestaande voorraad. Wel ligt er een kwalitatieve vraag in hoeverre die voorraad aansluit bij de behoefte aan de verschillende woonzorgvormen.

De uitdaging (kans) is het goed inpassen van deze groepen in de Buitenstad Apeldoorn, en versterken van de positie van zorg-stad met de werkgelegenheid die daarbij hoort

De ontwikkelingen samengevat

Bij de beschrijving van majeure ontwikkeling zijn tussendoor al conclusies opgetekend. We zetten ze nog eens op een rij.

1. Apeldoorn zal naar alle waarschijnlijkheid nog een bescheiden groei in huishoudens kennen en op termijn neemt die groei steeds verder af.
2. Apeldoorn gaat, zoals heel Nederland, op afzienbare termijn van een uitbreidingsvraag naar een vervangingsvraag qua woningen.
3. Er is momenteel een passend tot ruim aanbod van huur- en koopwoningen in welhaast alle prijscategorieën in Apeldoorn, er is nog wel krapte op de markt voor sociale huurwoningen.
4. De te verwachten groei van het aantal kwetsbare huishoudens kan nog wel tot extra vraag naar sociale huurwoningen en andere goedkope huurwoningen leiden.
5. Voor de middengroep € 34.000,- tot € 44.000,- heeft Apeldoorn een voldoende keuze in huur- en koopwoningen. Daarbij wordt aangetekend dat het huur- en koopaanbod voor de onderkant van de middengroep lager is. Daar is de match tussen vraag en aanbod moeilijker.
6. Bij deelgroepen zouden betaalbaarheidsproblemen kunnen ontstaan. Ook de ontwikkeling van de energielasten speelt hier een rol.
7. De groei van de éénpersoonshuishoudens leidt niet direct tot extra vraag, hooguit indirect omdat er sprake is van meer 'verstopping'.
8. Uit de huidige markt en recente onderzoeken blijkt niet direct dat het toenemend aantal senioren leidt tot een substantieel andere woningvraag, waar het gaat om actieve, zelfredzame ouderen.
9. Speciale aandacht verdient de vraag of de zorgkwetsbaren in meerdere opzichten in staat zijn om de woningen te vinden, passend te bewonen en ook de bijpassende zorg ter plekke te krijgen? Vragen die zwaar genoeg zijn om hier de zorgkwetsbaren als speciale doelgroep van het woonbeleid te benoemen.
10. De verwachting is dat de extra vraag vanuit woonzorg kwantitatief niet leidt tot een substantiële nieuwbouwbehoefte. In volume is er voldoende in de bestaande voorraad. Wel ligt er een kwalitatieve vraag in hoeverre die voorraad aansluit bij de behoefte aan de verschillende woonzorgvormen.

We noemden bij deze ontwikkelingen ook al een aantal kansen. Op beiden gaan we in het volgende hoofdstuk verder in. In dat hoofdstuk komen de gemeentelijke visie, ambitie en hoofdpunten aan bod.

In dit hoofdstuk beschrijven we de visie op het wonen in de gemeente Apeldoorn. Het benoemt de ambitie: waar we naar toe willen. Richtinggevend is de gemeentelijke structuurvisie, rekening houdend met de geschetste ontwikkelingen in de voorgaande hoofdstukken. Vanuit daar volgt de omschrijving van drie hoofdogaven van de woonagenda. Ten slotte geven we aan hoe we de aanpak zien en wat de gemeentelijke rolopvatting is.

3.1 De structuurvisie geeft de richting aan

Mei 2013 werd de nieuwe structuurvisie door de gemeenteraad vastgesteld. 'Buitenstad, Apeldoorn geeft ruimte' is de titel; het is tegelijkertijd de leidraad voor zowel de ruimtelijke ontwikkeling als voor de rolopvatting van de gemeente.

Voor de woonagenda is de structuurvisie kaderstellend. De visie spreekt zich uit over het concept 'Buitenstad', de maatschappelijke ontwikkelingen, de ruimtelijke ambities van de gemeente en de ontwikkelprincipes voor stad en dorpen.

Het concept

Vertrekpunt voor de Buitenstad is dat Apeldoorn het beste van twee werelden is. Het heeft zowel stedelijke als landschappelijke kwaliteiten. Apeldoorn wordt gerekend tot het zogenaamde 'mid-size Utopia'⁴. Deze bestaat uit de kring van stedelijke regio's rondom de Randstad, die het in economisch opzicht en qua groei van de bevolking goed doen. Met het toenemen van de mobiliteit zijn deze regio's uitgegroeid doordat ze het hoogste woonideaal van de Nederlander in huis hebben: de voordelen van wonen in een stad gecombineerd met de kwaliteiten van leven in een buitengebied. Apeldoorn onderscheidt zich duidelijk van andere steden in Mid-size Utopia. Bijvoorbeeld doordat het zowel dorpse als hoogstedelijke kenmerken heeft, met moderne als ook historische kenmerken. De stad Apeldoorn is in feite een zeer ruim opgezette 'new town', mede ontstaan door de grote vestigings- en geboorteoerschotten in de eerste decennia na de oorlog.

De aanwezigheid van een goed en fijnmazig aanbod aan stedelijke voorzieningen wordt in de stad Apeldoorn gecombineerd met leefmilieus van een bijna dorpse kwaliteit. In het landelijk gebied kent de gemeente een hele reeks dorpen en buurtschappen, ieder met een sterk eigen identiteit.

De invulling

De structuurvisie vult het concept Buitenstad ook voor het wonen in. Overal in de structuurvisie zijn elementen herkenbaar die het wonen raken. Vooral komen ze terug in een vijftal uitgangspunten en ambities:

1. **Het accent ligt op het bestaande.** De nog resterende groei van het aantal huishoudens wordt vooral veroorzaakt door vergrijzing en individualisering. We worden steeds ouder en wonen gemiddeld met steeds minder mensen in een huis. Dit heeft vooral effecten op de bestaande stad. Aanpassingen aan de bestaande voorraad worden belangrijker, bijvoorbeeld om woningen levensloopbestendig te maken of energiezuiniger. Ook omdat het aantal toe te voegen woningen op nieuwbouwlocaties terugloopt, neemt het accent op de bestaande stad en dorpen toe.
2. **Vraaggestuurd ontwikkelen wordt nog belangrijker.** Nu de ruimtevraag langzaam afneemt zijn marktpartijen minder bereid om ver vooruit te investeren. Om de risico's te beheersen, zullen zij de afzet zo veel mogelijk gegarandeerd willen zien. Ruimtelijke ontwikkeling wordt niet langer aangestuurd door het creëren van aanbod, maar door de afzetbare vraag. Terughoudendheid van marktpartijen leidt naar verwachting tot meer kleinschalig initiatief en particulier opdrachtgeverschap. De gemeente moet daarbij in staat zijn om flexibel in te spelen op een niet goed te voorspellen vraag.
3. **Bestaande kernkwaliteiten staan centraal.** Alle hiervoor genoemde ontwikkelingen maken het weinig zinvol als overheid met visies elke vierkante meter van Apeldoorn precies in te kleuren. Er zijn in Apeldoorn een aantal kwaliteiten die altijd belangrijk zijn. Nu, over 20 jaar en hoogstwaarschijnlijk ook nog over 100 jaar. Die kwaliteiten mogen simpelweg niet verloren gaan en worden bij voorkeur verder versterkt. De combinatie maakt Apeldoorn als woongemeente sterk: de mix van kleinschalige dorpse leefmilieus,

⁴ Bureau Zandbelt en Van den Berg

diversiteit in landschappelijke waarden naast de aanwezigheid van hoogstedelijkheid; moderne kenmerken naast cultuurhistorische rijkdom; de ruime opzet; het vele groen in de stad; nabijheid van buurtvoorzieningen, maar ook stedelijke tot bovenregionale voorzieningen binnen handbereik; de goede bereikbaarheid.

4. Het koesteren van Apeldoorn als comfortabele gezinsstad door het versterken van de 'buitenstadse' woonmilieus van vergelijkbare kwaliteit als die van bijvoorbeeld De Parken, de Indische Buurt en Kerschoten. Of die een toevoeging vormen aan het al bestaande palet aan buitenstadse woonmilieus (bijvoorbeeld in de Kanaalzone).
5. Lokale duurzaamheid, de energietransitie. De verwachting is dat fossiele brandstoffen de komende decennia steeds schaarser zullen worden. Hierdoor stijgen de prijzen en daarmee heeft dit ook de nodige invloed op de ontwikkeling van de economie. Energiebesparingen zijn vooral te bereiken in de bestaande bebouwde omgeving. Het grootste deel van de woningvoorraad stamt nog uit de periode van voor het bouwbesluit (1992). Energiebesparing is niet alleen vanwege duurzaamheidoverwegingen aantrekkelijk, maar ook een goed middel om woonlasten te verlagen. Daarmee dragen dergelijke maatregelen eveneens bij aan armoedebestrijding. Op grond hiervan hebben we als gemeente de ambitie de bouwtechnische en energetische kwaliteiten te verbeteren van met name de goedkope woningvoorraad in de oudere wijken.

3.2 Ambitie en opgaven

Een pas op de plaats. Wat betekent nu al het voorgaande voor de woonagenda? Waar zet de gemeente op in? De structuurvisie 2030 geeft vijf hoofdpunten aan voor het wonen. Een stip op de horizon. In combinatie met de tien geschetste ontwikkelingen zijn nu voor de komende jaren de volkshuisvestelijke ambitie en drie hoofdogaven in zicht:

Volkshuisvestelijke ambitie voor de komende jaren

De structuurvisie laat zien dat het woonklimaat van Apeldoorn aantrekkelijk is, met eigen kernkwaliteiten. De gemeente helpt de komende jaren actief deze Buitenstad-kwaliteit vast te houden en te versterken waar zich kansen voordoen.

Apeldoorn houden we aantrekkelijk voor mensen met uiteenlopende woonwensen.

Wie zelf wil (ver)bouwen, met gelijkgestemden eigen wooninitiatieven opzet, stedelijk en/of dorps wil wonen, actief wil meebepalen hoe de woonomgeving er uit ziet, er is plek.

Ons woonbeleid is gericht op het helpen verbinden van vraag en aanbod in Apeldoorn. We bieden de juiste condities, voor eenieder die serieus hieraan bij wil dragen. Ondanks de snelle veranderingen in de samenleving zijn we gericht op groei van onze kennis over de daadwerkelijke woonbehoefte van de Apeldoorner nu en straks. Dit gaat verder dan alleen cijfers in maatvoering, percentages, netto-bruto en euro's. Gezamenlijk met de markt bouwen we verder aan inzicht op de verschillende schaalniveau's waarop mensen het wonen beleven: de woning, buurt en dorp, de woonmilieus in Apeldoorn.

Beschikbaarheid, betaalbaarheid én kwaliteit. We gaan voor alle drie. Bovenal pakken we de basisopgave van de

volkshuisvesting op: het huisvesten van Apeldoorners die, op basis van hun inkomen, aangewezen zijn op woningen in de sociale sector.

Met oog voor betaalbaarheid en kwaliteit volbrengen we ook de duurzaamheidstransitie. We slagen er zo in de woonlasten voor lagere inkomens beheersbaar te houden.

We maken over duurzaamheid én over woonlasten afspraken met gezond functionerende, actieve woningcorporaties, nauw betrokken bij Apeldoorn.

We hebben op tijd beseft dat het waarmaken van onze ambitie vooral zit in een goed beheer en transformatie van het bestaande. Gaten in de stad worden voorkomen en krijgen een goede invulling. Het lukt ons de gemeentelijke professionaliteit te vergroten en te kiezen voor een gepaste rolname. We zijn beter in staat via heldere kaders, een goede monitoring en partnerschap onze verantwoordelijkheid te nemen. We geven echt ruimte waar het kan. Bij de resterende nieuwbouwpoging zijn we een uitnodigende en heldere gesprekspartner voor partijen met initiatieven. We geven naast de kwantitatieve ook de kwalitatieve sturing in programmering inhoud. Duidelijk én met aanpassingsvermogen aan marktontwikkelingen. We zijn een succesvolle netwerkspeler tussen andere overheden, marktpartijen en bewonersvertegenwoordigers in.

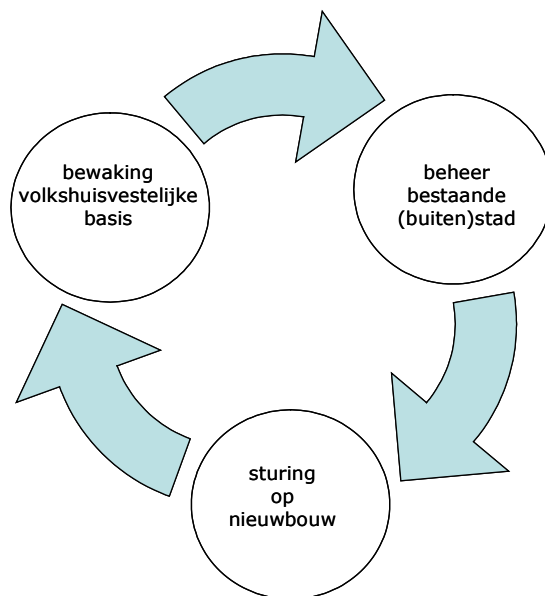
We zorgen ervoor dat deze serieuze ambitie niet bij een wensbeeld blijft. De 'gereedheidskist' met instrumenten benutten we beter. De schaarse middelen voor het faciliteren, ondersteuning en gemeentelijke investeringen zetten we gericht in.

Drie hoofdpogaven

Vanuit de vijf uitgangspunten uit structuurvisie en de tien geschetste feitelijke ontwikkelingen stellen we drie hoofdpogaven samen om de ambitie waar de te kunnen maken:

- 1) Bewaking van de volkshuisvestelijke basis
- 2) Beheer van de bestaande (buiten)stad
- 3) Sturing op nieuwbouw

Deze drie hoofdpogaven voor de woonagenda zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, maar staan ook ieder voor een eigen aanpak. Een aanpak bestaande uit deelopogaven en concrete agendapunten. Ze vormen de verschillende knoppen waaraan de gemeente kan en wil draaien:



1) Bewaking van de volkshuisvestelijke basis

Apeldoorn is een gemeente die zich terugtrekt op haar kerntaken. Een kerntaak is onze volkshuisvestelijke opgave. In de Buitenstad van nu en straks is de gemeente er voor de meest kwetsbaren in het wonen.

Het gaat bovenal om het bewaken van passende huisvesting voor huishoudens die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien, door het creëren van voldoende woningaanbod met keuzemogelijkheden en een eerlijke woonruimteverdeling ⁵. In hoofdstuk twee zagen we enkele ontwikkelingen die duiden op het risico van krapte voor deze doelgroep ⁶.

Uitgangspunt is voldoende beschikbaarheid, betaalbaarheid én kwaliteit. De ambitie is het verbeteren maar minimaal consolideren van de positie op de woningmarkt van deze groep. We maken hiervoor afspraken met de grootste contractpartners in de volkshuisvesting, de woningcorporaties. Het gaat immers grotendeels om hun voorraad, hun kernactiviteiten.

Wat betreft huisvesting van zorgkwetsbaren is nog het nodige in beeld te brengen, zoals blijkt uit voorgaande hoofdstuk 7. Ook hier zoeken we de samenwerking op met de betrokken partijen, woningcorporaties en zorgpartijen.

Niet in de laatste plaats, ook voor andere bijzondere doelgroepen, blijft er een taak voor de gemeente om met instellingen de juiste huisvesting te organiseren.

2) Beheer van de bestaande (buiten)stad

De continue ontwikkeling van de woonkwaliteiten in de Buitenstad is onze ambitie. Een groeiende aandacht voor een actief beheer van het bestaande is nodig, zoals op te maken uit het groeiperspectief voor Apeldoorn en de uitgangspunten voor het wonen in de structuurvisie ⁸. Ook de Apeldoornse ambitie om in de voorhoede te lopen van duurzaamheid, leidt tot een expliciete beheeropgave voor de bestaande voorraad. In onze opvatting ligt er in belangrijke mate een verantwoordelijkheid voor particuliere eigenaren en woningcorporaties. Maar de gemeente ziet ook een rol voor zichzelf weggelegd met voor deze hoofdoggave een nadruk op faciliteren en het ondersteunen van initiatieven (zie verder paragraaf rolneming). De gemeente kan en wil ondersteunen in het verleggen van de focus de komende decennia van een nieuwbouwopgave naar een gezamenlijk 'strategisch voorraadbeheer'. De ambitie gaat verder dan het technisch kwalitatief op orde houden van bestaand bezit en de woonomgeving; we willen de ontwikkelingen

daarbinnen stimuleren, blijven aansluiten op wensen. We helpen mee de principes van de Buitenstad, zoals de ruimte, het groene en het veilige te vertalen naar concrete woonmilieus en woonproducten. Maar, op alle paarden wedden is teveel gevraagd. We zijn genoodzaakt keuzes te maken in de uitvoeringsagenda. Twee speerpunten staan voorop: enerzijds het maken van prestatieafspraken met de corporaties over dit onderwerp; anderzijds de ondersteuning van initiatieven op kwetsbare plekken en (particuliere) woningcomplexen.

3) Sturing op nieuwbouw

Ondanks een perspectief van afnemende groei ⁹, ligt er voorlopig nog een behoorlijke nieuwbouwopgave voor Apeldoorn. De Buitenstad biedt hiervoor ruimte. De woningbouwprogrammering geeft de richting en deze vullen we continu met partners nader in. Het werkprincipe is 'adaptief programmeren', dat principe ontwikkelen we verder in de eigen organisatie en in contact met initiatiefnemers. Binnen het behoeftekader is er ruimte voor grote maar zeker ook voor de meer kleinschalige initiatieven; in de stad, de dorpen en het buitengebied.

De gemeente is zowel regisseur in de woningbouwverdeling als eigenaar van een deel van de bouwgronden. Die dubbele positie maakt het extra van belang dat er transparante afspraken liggen met alle partijen over de woningbouwprogrammering. Afspraken daarover zijn in 2012 vastgesteld in een raads kader voor de meerjaren woningbouwprogrammering. Dit geeft planruimte voor ruim 7.000 woningen tot 2030. Een deel is al gerealiseerd. Of en in welke mate de rest er komt, is afhankelijk van de vraag in de markt. Proactief houden we de programmering bij de les, de snel veranderende werkelijkheid, aan de hand van de laatste inzichten en in continu contact met de markt. De ambitie is om, naast beheer van het vastgestelde kwantitatieve meerjarenkader, de uitgangspunten en werkwijze voor de kwalitatieve sturing verder vorm te geven, in afstemming met regio en provincie.

3.3 Het 'hoe' is ook een opgave

Naast het 'wat' van de opgaven blijkt ook het 'hoe' van doorslaggevend belang.

Verdere invulling van onderop

De kracht van de woonagenda is de omschrijving van de opgaven op het niveau van heel Apeldoorn, als basis voor uitwerking. Uitspraken op het niveau

⁵ Het gaat hier met name over huishoudens met een inkomen tot € 34.229 (de zogeheten BBSH-plus EU-doelgroep).

⁶ Zie hoofdstuk 2, ontwikkelingen 3 t/m 6.

⁷ Zie hoofdstuk 2, ontwikkeling 9.

⁸ Zie hoofdstuk 2, ontwikkelingen 1, 2 en 10.

⁹ Zie hoofdstuk 2, ontwikkelingen 1, 2, 7 en 10

van stadsdeel, buurt of dorp zijn nog schaars. In de uitwerking van de woonagenda zal het juist gaan om die directe buurt waar de mensen wonen. Dan gaan we 'vullen van onderop'. Ophalen in wijken en dorpen. En gaat het ook om meer dan stenen: leefbaarheid, welzijn, prettig wonen.

Niet alles kan. Natuurlijk zal er, zeker in deze tijd, gewogen worden wat de meest urgente wensen zijn. Kritisch stellen we steeds weer de vraag voor welke wensen persé de inzet van de gemeente nodig is, en welke wensen burgers zelf of anderen kunnen realiseren.

Geen woorden maar daden

Eén van de grootste uitdagingen voor het realiseren van de woonagenda is: echte samenwerking gestalte geven. Resultatengevende samenwerking vanuit de nieuwe rollen. Dat blijkt een kritische factor te zijn. Om die reden zal de manier van samenwerken een apart agendapunt zijn binnen de woonagenda.

Ruimte voor 'Nieuwe wegen'

We zitten qua wonen op een omslagpunt. Nadat, zoals we vanuit de helikopter zagen, tussen 1900 en nu het aantal huishoudens meer dan verzesvoudigd is, gaat aan die groei een einde komen. Dat brengt ons in een heel nieuwe situatie. Dat kenden we niet eerder. We bevinden ons in een niemandsland van hergroeperen, aftasten en uitproberen. Dat vraagt, naast een concrete agenda voor het hier en nu, ook om ruimte voor nieuwe wegen. In het afsluitende hoofdstuk werken we dat nader uit.

3.4 Gemeentelijke sturing in een passende rol

De gemeente heeft opnieuw gekeken naar de eigen rolname. Wat is passend gezien de verantwoordelijkheden, ambities en mogelijkheden?

Bescheiden, maar zelfbewust

We willen een 'andere overheid' zijn. Bescheidenheid is op z'n plek, ook bij het woonbeleid. We zijn hier zelfbewust in. De financiële armslag van de gemeente voor sturing op de woningmarkt is kleiner geworden; de opgave ligt steeds meer in de bestaande woningvoorraad, maar die is voor het grootste deel in bezit van tienduizenden particuliere huishoudens en niet alleen van de ons vertrouwde corporaties en marktpartijen. Inwoners zijn mondiger, laten zich terecht niet zomaar sturen, zijn meer in staat hun eigen

woonbehoefte voor zichzelf in te vullen.

Kortom: directe beïnvloeding wordt lastiger en op allerlei terreinen willen we dat als overheid ook niet langer.

Algemene rolopvatting: regisseur, maar dan anders

De gemeentelijke overheid wordt door de markt aangesproken op haar regisseursrol, als 'marktmeester'. Dat zijn en blijven we ook, als het gaat om kaders zoals voor de woningbouw-programmering en de huisvesting van de meest kwetsbare doelgroepen. Er wordt sturing verwacht van de gemeente vanuit wettelijke taken, zoals vastgelegd in de Woningwet, BBSH¹⁰ en de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente heeft een gereedschapskist aan instrumenten en bevoegdheden toegekend gekregen. Zo zijn er bestemmingsplannen, contractvormen en handhavingmiddelen.

De ambitie is om die rol nog beter te spelen: professioneel en met bestuurlijke slagkracht. Duidelijkheid bieden. De juiste besluiten durven nemen waar en wanneer dat nodig is. Eind vorig jaar was er voor de gemeente zo'n moment, bij het vast stellen van het nieuwe kader voor de meerjaren woningbouwprogrammering.

We realiseren ons echter dat het merendeel van woonbeleid vraagt om een andere manier van sturing. De juiste condities scheppen, minder voorschrijven. Het bestuurlijk rapport van de Rekenkamercommissie Apeldoorn 'Bouwen aan beter' legt treffend uiteen dat er meerdere scenario's zijn voor sturing, oftewel 'interventiestrategieën', wanneer de rol van 'marktmeester' niet voor de hand ligt:

- a) Niets doen, of hooguit agenderen.
- b) Faciliteren - particuliere initiatieven ondersteunen.
- c) Actief stimuleren, bemiddelen en (tijdelijk) deelnemen.

In de feitelijke agenda (hoofdstuk 4) zien we uitwerkingen daarvan.

Het gaat om de juiste mix van het signaleren van kansen, gezamenlijke probleemverkenning, het delen van kennis, netwerken, het verbinden van onze relaties met elkaar, zelf initiatief tonen, het goed faciliteren in onze overheidstaken, mede-investeren en gericht stimuleren. Of, anders gezegd, we zorgen in het wonen dat knelpunten in beeld komen, dat partijen hun rol kunnen nemen, partijen elkaar kunnen vinden, we laten voorbeelden zien, we zoeken mee naar nieuwe wegen en nemen de eindverantwoordelijkheid voor het realiseren van de woonagenda. Met nieuwe middelen

¹⁰ Besluit Beheer Sociale Huursector

als het Kookboek, met daarin ruimtelijke uitwerkingen en voorbeelden, gaan we een stap verder en ambiëren we ook inspirator te zijn.

Laten we niet vergeten dat de gemeente als regisseur zelf ook een grote investeerder is in woonkwaliteit. Niet in het zelf investeren of risicodragend deelnemen in woonvastgoedontwikkeling: we bouwen geen woningen. Dat is aan andere partijen. Wel kunnen we mogelijk helpen middelen te genereren, zoals subsidies. Maar woonkwaliteit is meer dan stenen stapelen. In het fysieke én in het sociale domein heeft de gemeente wettelijke taken en een miljoenenbegroting. Denk aan investeringen in de openbare ruimte, de inzet van beheercapaciteit voor een schoon, heel & veilig Apeldoorn, het maatschappelijk vastgoed, zorg, het welzijnswerk et cetera.

Rolneming per hoofdgave

Bewaking van de volkshuisvestelijke basis

Onze regisseursrol, die op de andere woonitems wat meer bescheiden is, is hier het meest uitgesproken. De gemeente is kaderscheppend en maakt afspraken met betrokken woningcorporaties, zorgpartijen en andere instellingen. Indien noodzakelijk kijkt de gemeente welke ondersteuning mogelijk is wat betreft het bieden van de juiste financiële condities.

Beheer van de bestaande (buiten)stad

Hier ligt de nadruk op faciliteren en stimuleren, daar waar ontwikkelingen vanuit de samenleving, inwoners en marktpartijen, gestart worden. Faciliteren kan verschillende vormen aannemen van ondersteunen met capaciteit, tot helpen met regelgeving of het verbinden van partijen. We staan open voor gesprek, maar wachten niet af tot initiatieven zich melden. Regelmatig zal de gemeente met partijen het gesprek aangaan om de ontwikkelingen in de bestaande voorraad te bespreken.

Wat betreft stimuleren ligt een actieve rol waar verloedering dreigt. We hebben als gemeente beperkte financiële mogelijkheden, het zal gaan om de 'speldenprikken' in de totale woningvoorraad, bij vastgoed dat in een zorgelijke staat van onderhoud verkeert.

De rol van de gemeente kan ook traditioneler zijn. Ook handhaving is een aspect dat bij toezicht op de bestaande bouw kan horen. Voorkeur ligt uiteraard bij

het voorkomen van handhavingstrajecten, bijvoorbeeld door waar nodig het actief aansporen en verleiden van eigenaren om met hun woning of complex aan de gang te gaan.

Sturing op nieuwbouw

De gemeente, in afstemming met regio en provincie, heeft hier een marktmeesterrol. Deze rol heeft de gemeente laten zien met het raads kader voor de woningbouwprogrammering.

Opgave is de sturende rol te combineren met een uitnodigende houding. Initiatiefnemers heten we welkom en benaderen we als serieuze gesprekspartner. Ook als ideeën op het eerste oog niet in onze beleidskaders passen. In de woorden van de structuurvisie: 'We nodigen iedereen uit die een bijdrage kan leveren aan de leefkwaliteit van huidige en toekomstige Apeldoorners.' Welke afspraken kunnen we met ú maken?

Nu de ambitie is uitgesproken kan per hoofdgave de woonagenda uit de doeken worden gedaan. Dat gebeurt in hoofdstuk 4.



4 DE AGENDA

Hieronder dan de woonagenda volgende uit de geformuleerde opgaven. Die bestaat uit de agendapunten die op een afzienbare termijn geconcretiseerd en uitgevoerd kunnen worden. De 'concrete agenda 2014-2018'. De turbulente ontwikkelingen vragen daarnaast ook om 'nieuwe wegen', daarmee sluiten we de agenda af. Deze agendapunten gaan over het wat. En het tweede deel van de agenda gaat over het hoe, omdat blijkt dat het hoe minstens zo kritisch is als het wat, en we echt tot 'geen woorden maar daden' willen komen.

4.1 Bewaking van de volkshuisvestelijke basis (VB)

1. Afspraken over kwetsbaren met corporaties

We maken met de corporaties afspraken over de bewaking van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en de kwaliteit van het wonen voor de primaire doelgroep (lagere inkomens) en zorgkwetsbaren:

- Door sloop, verkoop en nieuwbouw fluctueert de omvang van de voorraad sociale huurwoningen. Om de positie van de doelgroep op de sociale woningmarkt te verbeteren streven we ernaar de slagingskans van regulier woningzoekenden op peil te houden. Op dit moment is het richtpunt een slagingspercentage van minimaal 15%. Deze ambitie formuleren we in de wetenschap dat de mogelijkheden om dit slagingspercentage te beïnvloeden beperkt zijn. Het percentage is naast bovengenoemde factoren ook afhankelijk van meerdere niet te beïnvloeden factoren, zoals het aantal urgenten, huisvesting bijzondere doelgroepen en het aantal mutaties. We maken hierover nadere afspraken met de woningcorporaties. Zij worden gevraagd een bod te doen hoe zij, binnen een gezonde bedrijfsvoering, via hun strategisch voorraadbeleid en waar nodig aanvullend met nieuwbouw, kunnen zorgen voor het juiste woningaanbod.
- We houden vast aan een eerlijke en transparante woonruimteverdeling. Uitvoering van landelijke regelgeving zorgt er voor dat 90% van de vrijgekomen sociale huurwoningen wordt

toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 34.229, in de wetenschap dat voor zo'n 10% toewijzing aan huishoudens met een hoger inkomen wenselijk is voor o.a. bemiddeling van urgenten, zorgwoningen en een flexibele werking van de totale woningmarkt. In 2011 werd het systeem op regioniveau geëvalueerd en aangepast. Woningzoekenden die nog geen, of slechts een beperkte inschrijftijd hebben, waaronder jongeren, hebben nu een grotere slagingskans. We zullen de effecten hiervan volgen en zo nodig maatregelen nemen om het systeem van woonruimteverdeling aan te passen. Behoud van de regionale woningtoewijzing, maar flexibiliteit in de uitvoering per gemeente zijn hierbij belangrijke uitgangspunten. Met de komst van een nieuwe Huisvestingswet actualiseren we in regionale samenspraak het woonruimte-verdelings-systeem.

- De betaalbaarheid voor deelgroepen van sociale huurwoningen dient in samenwerking met de corporaties nader te worden onderzocht. Op basis van de uitkomsten zullen we zonedig verdere afspraken maken. Het beheersen van woonlasten voor de doelgroep van beleid is voor een groot deel afhankelijk van voldoende investeringen in de energieprestatie van de bestaande voorraad (zie agenda bij hoofdpogave bestaande voorraad).
- Huur- en koopmarkt zijn met elkaar verbonden. De koopsector in de goedkopere prijsklassen is de afgelopen jaren snel veranderd; de markt voorziet meer in aanbod voor lagere inkomens. Omdat echter ook het financieringsvermogen van de doelgroep is afgenomen houden we de vinger aan de pols. We blijven daarom, in samenwerking met de woningcorporaties, de kansen van woningzoekenden volgen, zowel in het sociale huursegment, het goedkope koopsegment, als in de doorstromingsmogelijkheden naar woningen in hogere prijsklassen.
- Voor zorgkwetsbaren ligt er naar huidig inzicht extra behoefte de komende jaren aan kleine wooneenheden, geclusterd, tegen relatief lage huren. We maken met woningcorporaties afspraken welke rol zij hierin kunnen spelen.

2. Afspraken over zorgkwetsbaren

De gemeente brengt met de zorgpartijen in 2014 de wooneffecten in beeld van de vele ontwikkelingen in de zorg, met het project 'extramuralisering', en blijft zorgpartijen - in het verlengde van de al uitgevoerde actorenanalyse - helpen om adequaat de rol van 'verteller van de vraag' te vervullen. Wat is nodig, wat zijn de concrete vragen en (overlast-)risico's? Een belangrijk effect van het scheiden van wonen en zorg is, dat straks 'elke zorggebruiker zelf huurt'. Alle zorgkwetsbaren moeten zelf hun 'wonen' gaan regelen. Ook bijvoorbeeld de alleenstaande, zorgbehoevende 80-plusser met alleen AOW. Zelf rechtstreeks iets huren en zelf de huurbetaling regelen, waar dat nu nog vaak door of via de zorgorganisatie loopt. Gaat dit straks goed? De gemeente gaat hierover met zorgorganisaties en woningcorporaties samen in gesprek en maak afspraken. Het gaat over de beschikbaarheid van voldoende, betaalbare en passende woonegelegenheid en over het wonen met goede begeleiding en zonder overlast. De gemeente vraagt op dit onderwerp tijdig advies aan de WMO-adviesraad. En de gemeente werkt voor 1 januari 2015 de gevolgen voor onder andere het wonen uit voor de nieuwe Wmo taken 'begeleiding' en 'beschermde wonen'.

3. Verder met speciale doelgroepen

De gemeente zet, samen met onder andere de woningcorporaties, het beleid voort gericht op speciale doelgroepen. We actualiseren tijdig onze convenanten. Denk aan Opstapwoningen, Laatste kans beleid, preventieve woonbegeleiding de sluitende buurtaanpak et cetera. Projecten en regelingen die kwetsbare mensen helpen en een duidelijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid (zie bijlage voor de huidige inzet voor de bijzondere doelgroepen).

4.2 Beheer van de bestaande (buiten) stad (BB)

4. Prestatieafspraken met corporaties

In de prestatieafspraken 2014 gaan we verder in op het samen vormgeven van het strategisch voorraadbeleid (inclusief het uitpanden van huurwoningen en wellicht in voorkomende gevallen het dor woningcorporaties aankopen van woningen) en stemmen we de nieuwbouwprogrammering af. We maken afspraken over gebiedsgerichte samenwerking onder andere op het gebied van leefbaarheid. Ook wisselen we kennis en analyses uit over het wonen (onderzoeksuitkomsten, monitorresultaten) zodat de uitwerking van de



woonagenda steeds op de beste informatie rust. De corporaties geven inzicht (naar het advies van de commissie Dekker) in hun werkzaamheden en investeringscapaciteit, ten dienste van bovengenoemde punten en de woonagenda. We maken afspraken over de inzet op de meest kwetsbaren, zie daarvoor het agendapunt Volkshuisvestelijke basis.

5. Inzet op kwetsbare plekken en complexen

We maken met betrokken partijen afspraken over de inzet in kwetsbare gebieden. Onder andere in de in het Rekenkameronderzoek genoemde kwetsbare buurten, zoals delen van Zuid, Orden, Kerschoten, Anklaar en Sprenkelaar. We gaan verder met het ondersteunen van kwetsbare complexen. Enerzijds handhaving, aanschrijven en doorpakken en aan de andere kant doordat we doorgaan met de experimenten gericht op de versterking van particulier woningbezit, zoals het experiment Maasstraat. Kritische punten in dit soort projecten zijn het bundelen van de vraag en het komen tot financieringsconstructies, daar werken we in het bijzonder verder aan. Ingrepen in gebieden en complexen versterken de fysieke structuur en, minstens zo belangrijk, de leefbaarheid.

6. Verder met duurzaamheid

We zetten de duurzaamheidsprojecten die we samen met particulieren/VVE's en corporaties faciliteren verder door. Onder andere met duurzaamheidsleningen en er is sinds 2013 met hulp van de provincie een subsidieregeling voor woningisolatie. We maken een VVE inventarisatie en ontwikkelen een aanpak voor risicocomplexen.

We continueren de energieprojecten in Kerschoten (Energie neutraal; KEN) en de Energie Expeditie Apeldoorn, die zich richt op het energieneutraal renoveren en het Europees project ACE met onder andere een dorpencompetitie en starten een nieuwe aanpak in Zuid op. We gaan deelnemen aan het nieuw op te zetten Expertisecentrum Financiering. Met de corporaties maken we prestatieafspraken over duurzaamheid.

7. Herijking regelingen wonen in het landelijk gebied.

De gemeente komt met een herijking van de huidige regelingen in het buitengebied waaronder de vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Aanleiding hiervoor is de veranderende context van het wonen in het buitengebied. In de herijking wordt niet alleen gekeken naar de VAB regeling maar ook aspecten als woningsplitsing, dependancewoningen en mantelzorgwoningen.

8. De Buitenstad groen houden

Onze Buitenstad is ruimtelijk, groen en heeft mooie buitenruimtes. Dat vraagt om goed beheer en onderhoud in de (groene) openbare ruimte. Hoe houden we dat overeind in tijden van bezuinigingen. We ontwikkelen scenario's en maken afspraken met partijen over het anders, slimmer, minder, door anderen, met anderen, gedeeld... etc.. oppakken van de groentaken.

9. We maken de Buitenstad steeds concreter

Samen met woonpartners maken we in 2014 de principes van de Buitenstad nog concreter. We vertalen ze in passende woonmilieus en gewenste woonproducten en actualiseren de gewenste aantallen en kwaliteiten van de woningbouwprogrammering. Daarbij verwelkomen en stimuleren we nieuwe initiatieven en kansrijke allianties.

4.3 Sturing op nieuwbouw (NB)

10. Ruimte voor de programmering

Voor wat betreft de ontwikkeling van nieuwbouw geven de woningbouwprogrammering en locatiekaart de richting aan. Daarbinnen zit ruimte voor improvisatie. Deze ruimte is onder andere gecreëerd in de "notitie kleinschalige initiatieven" die voor de zomer door het college is vastgesteld. In aansluiting tot deze notitie en ter uitvoering van de door de gemeenteraad op 22 november aangenomen motie "voor wie echt bouwen wil"

zal het college binnen enkele maanden met een beleidsnotitie komen met betrekking tot beperking van de duur waarbinnen initiatiefnemers gebruik kunnen maken van woningbouwmogelijkheden. Tevens wordt extra ruimte gegeven ter uitvoering van het amendement 'Meer woningen voor de dorpen' die eveneens is aangenomen door de gemeenteraad op 22 november 2012 bij de vaststelling van de woningbouwprogrammering. Dit amendement voorziet in toevoeging van 130 woningen tot 2029. Over de uitvoering van het amendement zijn wij volop in overleg met de dorpen. In december '13 zal door het college een uitvoeringsbesluit in deze worden genomen. De gemeente stelt zich open op: 'aan ons zal het niet liggen'. Op basis van actualisaties van de woningbouwprogrammering, contacten met woonpartijen en monitoruitkomsten, bezien we de komende jaren steeds welke keuzes er qua aantallen en kwaliteiten gemaakt moeten worden. Daarbij zit ook de keuze voor het al dan handhaven van contingenten sociaal in de programmering. Of keuzes voor bijvoorbeeld enerzijds goedkope, kleinere rijwoningen die nog redelijk verkopen en anderzijds het evenwicht dat je in Apeldoorn wilt hebben. We maken afspraken over het vullen van gaten in de stad. Prioritering daarvan. En soort invulling: grijs, groen, structureel, tijdelijk.

11. Afspraken met regio en provincie

In regioverband is in 2012 afgesproken gezamenlijk invulling te geven aan een regionale woonagenda. In de ontwerp-omgevingsvisie vraagt de provincie aan elke Gelderse regio deze in 2014 vast te stellen, evenals tot afstemming te komen over de kwantitatieve nieuwbouwprogrammering op basis van het nieuwe provinciale behoeftekader. Hiervoor gaat de gemeente Apeldoorn actief het gesprek aan met regiogemeenten en de provincie, met als basis de eigen gemeentelijke woonagenda, monitor en het raadskader woningbouwprogrammering.

4.4. Het 'hoe' van de woonagenda

12. Vullen van onderop

Het wijkgericht werken is uitgangspunt bij deze woonagenda: acties invullen van onderop. Bij het richten van de woonagenda wordt aangesloten op datgene dat er vanuit de burgers en hun directe leefomgeving gewenst wordt. De gemeente maakt samen met de betrokken partijen de analyse op stadsdeel- en dorpenniveau en zorgt voor

concrete agendering binnen de woonagenda. In het landelijk gebied is de gemeente al aan de slag. Daar zijn de eerste gespreksrondes met de dorpen al achter de rug. Daaruit volgt binnenkort een notitie en actieplan voor het wonen in het landelijk gebied.

13. Sturen op resultaat

De belangenorganisatie van de woningcorporaties Aedes bracht in juni 2013 een rapport uit over samenwerken in het wonen. En dat is nog niet zo gemakkelijk: 'In de praktijk is samenwerking meestal weerbarstig. In veel gevallen stopt het samenwerkingsproces al tussen het bepalen van de doelen en de praktische samenwerking. (...) Er is sprake van schijnsamenwerking. (...) Alle mooie woorden ten spijt: duurzaam resultaat van samenwerking wordt uiteindelijk bepaald op de werkvloer. Echte ketensamenwerking vergt een actieteam dat wordt gevormd door medewerkers van de verschillende partners. (...) Een team dat een bereikbaar doel nastreeft en waar nodig de werkwijzen van de 'oude' organisaties terzijde schuift'.

Met elke partij waarmee de gemeente de woonagenda oppakt worden heldere afspraken gemaakt over het 'hoe'. Dat kan betekenen dat de gemeente soms zelf meestuurt. Het kan ook betekenen dat het een gewone samenwerking is. Bewaakt wordt of de acties daadwerkelijk en met voortgang worden opgepakt en gerealiseerd, door een adequaat 'actieteam'. En als dat actieteam ruimte nodig heeft om tot realisatie te komen, verwachten we van alle partijen dat ze zullen inschikken om die ruimte te geven. De gemeente zal hier voorbeeldgedrag in laten zien. Immers: het belang van goed wonen is daar groot genoeg voor.

14. De Monitor die de stand van het wonen in Apeldoorn laat zien

We vervolmaken met betrokken partijen de Woonmonitor Apeldoorn. Deze monitor geeft zicht op de lange termijn prognoses in het wonen en, op basis van actuele marktontwikkelingen, ook op de korte termijn. De Monitor geeft input voor het aanpassen van programma's en het inspelen op een onzekere markt. Maakt snel ingrijpen mogelijk; helpt dus in adaptief kunnen programmeren. Geeft overigens ook informatie

over de effecten van die marktontwikkelingen op het gemeentelijk grondbeleid en MPG. De Monitor is niet alleen cijfermatig. In de Monitor wordt ook opgenomen hoe we kwalitatief het programma en de woonmilieus gaan aanpakken. Daarnaast geeft de Monitor jaarlijks de vorderingen in de woonagenda-afspraken weer. En, zie daarvoor ook de volgende paragraaf, zal jaarlijks de stand van zaken geven van het vinden en benutten van de 'nieuwe wegen' voor het wonen in Buitenstad Apeldoorn.

4.5 Handreiking om ook tot nieuwe wegen te komen

Deze turbulente tijd vraagt naast de bovenstaande agenda ook om nieuwe wegen. Die zoeken we graag met de huidige en wellicht nieuwe spelers.

We blijven actief in gesprek met belangrijke partijen in het wonen. Bekende partijen zoals de woningcorporaties, Woonkeus, ontwikkelaars (OWA), zorgpartijen (Expertisegroep AWBZ), VAC, WMO-adviesraad, adviesraad-VWI, wijk- en dorpsraden, de regio Stedendriehoek, de provincie, VNG, G32 en het landelijk expertisecentrum Platform 31.

Daarnaast komen er ook nieuwe spelers in het wonen. Onze Rekenkamer gaf eerder al voorbeelden van nieuwe allianties.

'Een samenwerkingsverband van banken, energieleveranciers en bouw- en installatiebedrijven heeft plannen om nationaal energiebesparingsfonds op te richten.'
'Banken en de pensioen- en verzekeringswereld ontwikkelen plannen en producten om woonvermogen en pensioenvermogen beter uitwisselbaar te maken.'

Dit soort allianties zal de gemeente benaderen om te bezien wat ze voor ons kunnen betekenen.

Het is de kunst om ook die nieuwe spelers tijdig te zien en verwelkomen. We stellen ons daar voor open. We reiken de hand naar alle partijen om, naast de reguliere werkzaamheden, zeker in deze tijd ook onorthodox, innovatief, met lef te kijken naar wat er WEL kan. Naar hoe we samen de kracht en kansen van de Buitenstad Apeldoorn verder kunnen verzilveren. De gemeente zal actief voorbeelden ophalen, maar ook lobbyen, zaaien en randen zoeken om kansen te pakken.

Bij de uitvoering van agendapunten en de nieuwe wegen die we zoeken, is ook de kennis en kunde van de regio en provincie van groot belang. Intensieve en inspirerende contacten zijn belangrijk. Ook daar zullen we op blijven inzetten. Al met al: we reiken de hand naar ontwikkelaars, aannemers, makelaars, woningbezitters, huurders, corporaties, banken, beleggers, VVE's... en alle anderen die actief willen bijdragen: komt u vooral met voorstellen!



Epiloog

We hebben concrete ambities, willen de Buitenstad Apeldoorn zijn, we hebben een uitgewerkte agenda, en veel bewaking van 'geen woorden maar daden'. We hopen hiermee de gereedschappen te hebben gegeven voor deze 'woonklus'. Zodat onze helikopter ook over 10 en 20 jaar over Apeldoorn kan vliegen en we trots zien wat we allemaal hebben bereikt, ook in die turbulente jaren! Helpt u mee?

BIJLAGE 1

BIJZONDERE DOELGROEPEN

Sociaal vangnet, preventie, laatste kans, opstap

Onder regie van de gemeente Apeldoorn en de Samenwerkende Woonstichtingen in Apeldoorn en met medewerking van de hulpverleningsinstellingen, zijn de afgelopen jaren al projecten voor huurders met woon-problemen in het leven geroepen die zeer succesvol zijn, t.w. preventieve woonbegeleiding, Laatste Kansbeleid en Opstap-woningen. Bewoners met o.a. huurschulden krijgen met Preventieve woonbegeleiding op vrijwillige basis hulp bij het oplossen van deze problemen, zodat een dreigende woonsituatie (uithuiszetting) wordt voorkomen. Met de "Opstap-woning" is een tussenfase tussen intramuraal en zelf-standig wonen georganiseerd. Namelijk individueel wonen in een gewone huurwoning maar nog niet met het huurcontract op eigen naam, terwijl er tevens nog sprake is van woonbegeleiding. Indien na verloop van tijd blijkt dat de cliënt/bewoner voldoende woonvaardigheden heeft ontwikkeld en

geen schulden meer heeft, kan de woning 'omgeklapt' worden. Daarmee komt de woning op eigen naam van de bewoner te staan en wordt deze zelf huurder. Het Laatste Kansbeleid is de laatste schakel in de keten om ontruiming te voorkomen. De aanpak is dwingend van karakter; de bewoner dient hulpverlening te aanvaarden, afspraken die niet worden nagekomen door de deelnemer aan dit traject leiden tot beëindiging van deelname en tot ontruiming van de woning. Als extra sanctie volgt dat de oud-deelnemer zich drie jaar niet kan bewegen op de lokale woningmarkt. Ook de Sluitende Buurt Aanpak is hierbij aangehaakt.

Overige bijzondere doelgroepen

Naast bovengenoemde aanpak zijn er huisvestingsafspraken voor een keur aan bijzondere doelgroepen die aangewezen zijn op andere manieren van bemiddeling, begeleiding, ondersteuning of bijzondere woonvormen.

bijzondere doelgroep	Betrokken instantie
Maatschappelijke opvang, GGZ, verstandelijk beperkten (via opstapwoning)	Toetsingscommissie opstapwoningen (Leger des Heils/Iriszorg, Woonkeus/woningcorporaties)
Vrouwenopvang	Moviera, Woonkeus/woningcorporaties
Tienermoeders	Geen aparte afspraken. In principe geen voorrangpositie, in bepaalde gevallen urgentie
Statushouders	Gemeente Apeldoorn, Woonkeus/woningcorporaties
Wonen met kansen (uitstroom)	Gemeente Apeldoorn en Woonkeus/woningcorporaties
Herhuisvesting bij herstructurering	Woningcorporaties
Urgenten	Woonkeus (urgentiecommissie)
Bijzondere bemiddeling	Woonkeus
Ouderen met zorgbehoeften (zorgwoning)	Woonkeus (wachtlijst), zorgorganisaties en woningcorporaties
Woonwagendwoneers	woningcorporaties (in gezamenlijke stichting BWSA)

BIJLAGE 2

STATENBRIEF PROVINCIE GELDERLAND

Provincie Gelderland, 28 mei 2013

Onderwerp: Gelderse Woningmarkt en provinciaal beleid, 28 mei 2013

Hieronder staan een aantal kernpunten:

“Duidelijk is dat oude tijden niet meer zullen terugkomen. Het wordt op de woningmarkt niet meer zoals het was.”

De statenbrief geeft aan:

Kijkende naar het verleden en naar nu: ‘We kunnen dus concluderen dat er in Gelderland, ondanks de crisis, goed wordt “doorgebouwd”.’

En de rode waarschuwingslampjes worden ook bij de provincie opgemerkt:

‘Vanwege de demografische ontwikkelingen neemt de vraag naar groei van de woningvoorraad al jaren af en deze trend zet naar verwachting door. Op een gegeven moment vindt nieuwbouw alleen nog maar plaats in samenhang met sloop.’

‘De gevolgen van de vastgoedcrisis en de recessie zijn goed merkbaar op de Gelderse woningmarkt. In vergelijking met enkele jaren geleden zien we lagere nieuwbouwcijfers, minder transacties in de bestaande koopvoorraad, minder verhuizingen in de huur en dalende waarde van ons vastgoed. Met enige regelmaat gaan er in onze provincie bouwbedrijven failliet en ook makelaars, woninginrichters en verhuizers merken de gevolgen. De ontwikkelingen op de woningmarkt staan niet op zichzelf, maar hebben invloed op de (regionale) economie, arbeid/werkgelegenheid, leefbaarheid e.d. Via de gevolgen voor de gemeentefinanciën (riskante grondposities e.d.) en de bestedings-ruimte van gemeenten raken ze de portefeuille van iedere gemeentebestuurder en tevens van iedere provinciebestuurder.’

‘Het is moeilijk te voorspellen, maar het zou kunnen dat de productie in Gelderland alsnog significant daalt. Wij verwachten niet dat onze provincie een dergelijke ontwikkeling, mocht die zich voordoen, zal kunnen keren.’

Kernvraag voor de provincie is:

'hoe kan de woningvoorraad blijven aansluiten op de veranderende vraag, terwijl de rol van de nieuwbouw afneemt?'

Hoofdpunten van beleid en maatregelen zijn daarbij:

'Bij de locatiekeuze moet de bestaande voorraad centraal staan.'

'Er is nu minder urgentie om de kwalitatieve aspecten (aandeel huur, betaalbaar en nultreden) op te nemen in de (provinciale) woonprogrammering, mede vanwege grote onduidelijkheid over het rijksbeleid en de toekomstige opgaven. Wij willen de kwalitatieve aspecten, voor zover nodig, agenderen in de Regionale Woonagenda's.'

'In het concept voor de Omgevingsvisie stellen wij dan ook voor om de Rijksladder voor duurzame verstedelijking uit te breiden tot een Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

Als gemeenten de Gelderse ladder hanteren nemen ze bij de afweging om te komen tot een locatiekeuze voor nieuwbouw de kansen en mogelijkheden in de bestaande voorraad (inclusief functieverandering/herbestemming) mee. De Gelderse ladder is op deze manier een nog betere afwegingsmethodiek voor een kwalitatief goede locatiekeuze. Ze bestaat uit de volgende basisstappen:

- 1. Voorziet de voorgenomen ontwikkeling (bebouwing) in een actuele behoefte?*
- 2. Kan deze aangetoonde behoefte in redelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen door hergebruik dan wel transformatie van gebouwen?*
- 3. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden binnen stedelijk gebied?*
- 4. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door hergebruik of transformatie van gebouwen buiten stedelijk gebied?*
- 5. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden, grenzend aan stedelijk gebied?*
- 6. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden, niet grenzend aan stedelijk gebied?*

Het ligt in onze bedoeling om na vaststelling van de Omgevingsvisie de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik samen met gemeenten aan de hand van ervaringen in het gebruik verder vorm te geven.'

Hoe ziet men de (veranderende) rol van de gemeente?

'Dat betekent dat gemeenten in toenemende mate in hun woonbeleid zouden moeten redeneren als een vastgoedbelegger, die aan "strategisch voorraadbeheer" doet voor al zijn woningen. Met oog voor de waardeontwikkeling en de kwaliteit van de totale woningvoorraad zouden gemeenten alleen maar voor de bouw van nieuwe woningen moeten kiezen als die - ook op langere termijn - voldoende kwaliteit toevoegen. Nu redeneren gemeenten - soms noodgedwongen - nog te veel als een ontwikkelaar, met de focus op nieuwbouw. Deze nieuwbouw moet vooral actuele vragen en knelpunten oplossen en in ieder geval de verliezen van het grondbedrijf beperken.'

'Gemeentebestuurders moeten regionaal afgestemde keuzes maken: in welke gemeente worden wanneer welke woningen gerealiseerd? Samenwerking met corporaties en projectontwikkelaars kan het aanbrengen van focus in de plannen vergemakkelijken. Deze partijen vragen om duidelijkheid over waar nog gebouwd zou mogen worden. Zij zitten zelf ook in een proces van afboeken en herprioriteren van hun portefeuille.'

Hoe gaat de provincie dan verder?

'Inmiddels zijn wij gestart met het proces om te komen tot het Regionaal Programma Wonen 2015-2025 (RPW) als vervolg op KWP3, dat uiterlijk per 1 januari 2015 aan vervanging toe is.

In een open proces worden momenteel in samenspraak met gemeenten en corporaties door een extern bureau (ABF) de nieuwe cijfers (woningbehoefte) voor 2015-2025 in beeld gebracht. Het ligt in onze bedoeling om met de regio's afspraken te maken over de (maximale) groei van de regionale woningvoorraad op basis van deze woningbehoefte en deze groeicijfers vervolgens vast te stellen.'

BIJLAGE 3

VAN APELDOORN NAAR STADSDELEN EN DORPEN

Hierboven is de schets gegeven voor heel Apeldoorn. Maar elk stadsdeel en dorp is anders. Om die reden wordt uiteindelijk bij de uitwerking van de woonagenda een verfijning op gebiedsniveau aangebracht.

Hieronder treft u, ter illustratie van de verscheidenheid, een korte typologie van de stadsdelen en dorpen aan. Dit overzicht vormt het startpunt waarmee de woonpartijen de woonagenda verder zullen richten op wat er op stadsdeel- en dorpniveau nodig is.

Overigens, elk gebied heeft zijn eigen wensen en kansen. Met de afstemming van het strategisch voorraadbeheer (dus de ingrepen in de woningvoorraad) wordt er ook over deze gebieden heen tot gemeentebreed zo evenwichtig mogelijke ingrepen gekomen.

De Binnenstad

Het centrum gebied kent een relatief jonge woningvoorraad. Het merendeel is gebouwd na 1980. Een kwart is zelfs gebouwd na 2000. De keuze in het typologie woning is in het centrum beperkt, 82% bestaat uit appartementen. Een ontwikkeling waar bewust op gestuurd is om een meer stedelijk centrum te creëren. Deze ontwikkeling is in het aanloop gebied naar de binnenstad geslaagd. De ontwikkeling van woningen in de binnenstad zelf is minder tot stand gekomen.

Wat opvalt in het inwonersverloop. Het centrum is het enige stadsdeel dat de laatste jaren een stijging heeft van de 'jongere bevolkingsgroepen'. Relatief veel van de toevoeging aan de woningvoorraad in het afgelopen decennia wordt bewoond door starters op de woningmarkt. Voor deze doelgroep is het wonen in of nabij de binnenstad aantrekkelijk.

Een deel van de starters heeft momenteel de gezinvormende leeftijd bereikt en is toe aan een volgende stap op de woningmarkt. Dit blijkt onder andere uit stijgende geboortecijfers in het centrum en een groot aanbod van te koop staande appartementen. De WOZ waarde in het centrum daalt relatief sneller dan het stedelijk gemiddelde.

Met name de woningvoorraad die gebouwd is vanaf 2000 is geschikt voor ouderen en het ontvangen van zorg aan huis. Dit biedt met een vergrijzende bevolking en de vermaatschappeling van de zorg kansen op succesvolle verkoop en waardebehoud.

De binnenstad kent een stijgende hoeveelheid leegstaand vastgoed, Met name kantoren en leegstaande plinten. Deze ontwikkeling kan de aantrekkelijkheid van het centrum gebied aantasten.

Nieuwe ontwikkelingen staan er nog gepland in Haven Centrum en de binnenstad en het stationsgebied. Deze ontwikkelingen komen op dit moment lastig tot stand. Bestaande plannen worden aangepast. Dit levert vertraging op maar ook de mogelijkheid om beter in te spelen op nieuwe woningmarktontwikkelingen.

Er wordt een aantal opgaven genoemd in relatie tot het wonen.

De opgave in de binnenstad is er vooral één van een geleidelijke ontwikkeling en accupunctuur. Accupunctuur vindt vooral plaats op complex niveau. Het centrum gebied kent ook complexen van mindere kwaliteit. Deze complexen kunnen meeliften op nieuwe ontwikkelingen in de bestaande bouw. Voor de drie nog te ontwikkelen gebieden (Haven Centrum, binnenstad en het stationsgebied) moet een invulling worden gezocht. Dit is in de eerste plaats wonen en voor een deel zorg, maar de markt zal hier bepalen of dit haalbare ontwikkelmogelijkheden zijn. Het leegstaand vastgoed in de binnenstad trekt een wissel op de uitstraling van het gebied. (Hoe) kan deze leegstand worden aangepakt? Een evenwicht vinden tussen nieuw vastgoed en dit vastgoed? Meer flexibiliteit in bestemmen? Wonen voor studenten. Enfin, leegstaand vastgoed doet afbreuk aan de binnenstad, we zoeken creatief naar nieuwe invulling. Verder is een uitdaging om de jaren 80 -delen van het centrum qua omgeving, uitstraling (kleurgebruik) zo aantrekkelijk mogelijk te houden.

Noord-Oost

Het stadsdeel Noord-Oost kent verschillende deelgebieden met een eigen ontwikkeling. Het belangrijkste onderscheid ligt hier tussen de bestaande bebouwing en de nieuw toe te voegen bebouwing in Zuidbroek. Een ontwikkeling in de bestaande bouw is dat er wordt ingespeeld op de ontwikkeling van de zorginfrastructuur en toevoegen/geschiedt maken van woningen voor zorgdoelgroepen in het stadsdeelhart van de Anklaar.

Niet als in andere stadsdelen neemt de vergrijzing hier toe, dit effect wordt deel gecompenseerd door nieuwbouw in Zuidbroek. In dit stadsdeel neem dan ook de bevolkingsgroep in de gezinsvormende fase nog toe. Dit zal niet zozeer in de bestaande wijken zijn, maar vooral in doorontwikkeling van Zuidbroek.

In de bestaande bebouwing neemt in alle wijken het aantal geboortes af. Dit zal een wissel leggen op de draagkracht van de voorzieningenstructuur voor kinderen. Denk aan scholen en kinderopvang. In 2012 lag het aantal geboortes in Osseveld en Woudhuis gezamenlijk bijna 40% lager dan in 2003.

De periode 1960 - 1979

Een derde van woningvoorraad in dit stadsdeel is gebouwd in de periode 1960 - 1979. Dit vastgoed zit geconcentreerd in enkele wijken zoals Anklaar, Sprenklaar en de Mheen. Deze wijken kennen ook relatief veel corporatiebezit.

De periode 1990 - 2010

In de periode zijn de wijken Woudhuis en Osseveld gebouwd. Dit zijn hiermee relatief nieuwe wijken die zich kenmerken door een hoog en goed bereikbaar voorzieningenniveau.

De periode 2000- en verder

In de periode is de wijk Zuidbroek in ontwikkeling genomen. Deze wijk zal gestaag doorontwikkeld worden tot een woonwijk met circa 2.400 woningen.

Voor de west kant van de wijk is een belangrijke ontwikkeling het stopzetten van de transformatie van de kanaalzone.

Er wordt een aantal opgaven genoemd in relatie tot het wonen.

De doorontwikkeling van Zuidbroek is een belangrijke opgave. Evenals de ontwikkeling van stadsdeelhart Anklaar.

Met de sloop van de flats aan de Tannhauserstraat en het verder uitpanden van flatwoningen neemt het aandeel goedkope huur in dit gedeelte van Apeldoorn behoorlijk af. Het verkoopbeleid van sociale huurwoningen zorgt voor een toename van het aantal goedkopere flatwoningen in de particuliere woningvoorraad.

Vanuit het stadsbrede strategisch vastgoedbeheer en een duurzame ontwikkeling van de woningvoorraad is het hier verstandig om samen met de corporaties te kijken naar de ontwikkelingen in de voorraad. Door extramuralisering en vergrijzing zal er meer vraag naar zorg in de wijk ontstaan.

Clustering van zorgkwetsbaren kan tot overlasteffecten leiden; daarin dient goed gepland te worden en zorgvuldig begeleid. De draagkracht van buurten dient niet overschreden te worden.

Het aantal geboortes neemt af maar het aantal tieners neemt toe. Er zijn beperkte openbare ruimtes in het stadsdeel, kan iedereen een plek vinden?

Een zorg is, zoals in meerdere stadsdelen, of nabije voorzieningen op peil blijven.

Aparte aandacht verdienen bepaalde wat zwakkere stukken binnen Sprenklaar, Gentiaan, en Landenbuurt.

Noord west

Het stadsdeel Noordwest kent een grote mate van verscheidenheid en ontwikkelingen. In algemene zin geldt dat het stadsdeel een oudere sociale woningvoorraad kent uit de jaren 60 tot met 69 en een private uit vooral eerdere bouwperiodes. Wellicht parallel aan deze oudere woningvoorraad kent dit stadsdeel en hogere mate van ontgroening en vergrijzing. Met name in de wijken Berg & Bos, Loolaan-Noord, Het Loo en de Parken zal de vergrijzing komende jaren snel gaan. In deze wijken is de doelgroep 50-65 jaar groot en is de groep onder de 50 jaar aanzienlijk kleiner. Het aandeel huishoudens in de gezinsvormende fase neemt af en het aandeel huishoudens in de leeftijdsgroep 50 - 65 neemt toe.

De diversiteit van dit stadsdeel resulteert in een verscheidenheid aan ontwikkelingen. Aan de oostkant van de wijk is begonnen met de ontwikkelvisie Vlijtsepark. In deze ontwikkelvisie is ruimte voor woningbouw op de locatie Kwekerij, Remeha en Diosynth. De verwachting is dat deze ontwikkeling

vele jaren gaat duren en pas eind jaren twintig zijn afronding zal naderen.
Dicht tegen het Vlijtsepark aan ligt de wijk Kerschoten. Hier wordt gewerkt aan het creëren van een energieneutrale wijk. Er wordt opgetrokken met marktpartijen, corporaties en bewoners. Een relatief hoog aandeel corporatiewoningen vereenvoudigt hier een complexmatige aanpak. De verkoop van huurwoningen maakt dit weer een stuk complexer en legt een rem op grootschalige investeringen in modernisering en verduurzaming van de voorraad.

Aan de noord kant van het stadsdeel is het herstructureringsproject Hubertus vrijwel afgerond. Binnen dit project is veel aandacht voor de huisvesting van ouderen en het bieden van zorginfrastructuur.

Dicht tegen het centrum aan is de Julianalocatie in ontwikkeling. Op deze locatie is ruimte voor de nieuwbouw van woningen en de ontwikkeling van grootschalige zorgvoorzieningen in combinatie met wonen (+/- 90 koopwoningen). Hiermee wordt ingespeeld op de demografische ontwikkeling van dit stadsdeel en de vermaatschappelijking van de zorg.

Tot slot vinden er diverse ontwikkelingen plaats in de wijk Orden. Een deel van het corporatiebezit in het Schilderskwartier wordt grootschalig gerenoveerd en verduurzaamd. Op diverse locaties, zoals voormalig wasserijterrein van Caretex en de Hobbemalaan (56 woningen), heeft kleinschalige nieuwbouw plaatgevonden. Hier zijn betaalbare gezinswoningen aan de wijktoegevoegd in de koop en de huur. De ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum moet een verdere impuls geven aan de leefbaarheid van dit deel van de wijk.

Orden en Driehuizen en een deel van het Sprengenbos kennen relatief veel oudere portiekflats, zoals aan de Germanenlaan en de Henri Dunantlaan. Uit het rekenkamerrapport "Bouwen aan beter" blijkt dat de combinatie van een laag energielabel, lagere inkomens en beperkte woonaantrekkelijkheid hier aandacht vragen. Het betreft hier zowel corporatiewoningen als particulier bezit.

Voor het stadsdeel als geheel geldt dat de WOZ-waarde in de periode 2010-2012 met 11% een stuk sneller is gedaald dan het stedelijk gemiddelde van 6%.

Er wordt een aantal opgaven genoemd in relatie tot het wonen.
De belangrijkste opgaven in dit stadsdeel zijn:

De ontwikkeling van het Vlijtsepark.
Woningen energiezuiniger maken is iets dat in het stadsdeel al wordt opgepakt en het is zeker nodig om hier mee door te gaan.

In de bestaande voorraad is het vooral zoeken naar mogelijkheden om deze geschikt te maken voor ouderen en het verlenen van zorg.
Met de sloop en het verkopen van veelal goedkoop corporatiebezit in de afgelopen periode dreigt er een concentratie van probleemhuishoudens in een beperkt aantal complexen. Deze complexen staan voor een deel in het stadsdeel noord west.
De vermaatschappelijking van de zorg kan dit effect vergroten. Bijvoorbeeld bij de huisvesting van cliënten uit de psychiatrie zal het veelal gaan om huishoudens met lagere inkomens waarvoor een beperkt aantal complexen betaalbaar is. Hier ligt een belangrijke beheerstaak, maar ook een vraag om deze ontwikkeling ordentelijk vorm te geven.
Vanuit de ontwikkelingen die op dit stadsdeel afkomen is het wenselijk om samen met de vastgoedeigenaren in het gebied ontwikkelperspectieven te schetsen.
Door extramuralisering en vergrijzing zal er meer vraag naar zorg in de wijk ontstaan.

Een zorg is, zoals in meerdere stadsdelen, of nabije voorzieningen op peil blijven.
Zou er voor dit stadsdeel wellicht een integraal ontwikkelingsplan moeten komen?

Zuidoost

Dit stadsdeel bestaat uit de wijken De Maten en Zonnehoeve en kent daarmee minder diversiteit dan de noordelijke stadsdelen. De wijk Zonnehoeve staat nog aan het begin van zijn ontwikkeling. In het woningbouwprogramma wordt er vanuit gegaan dat hier circa 470 woningen gerealiseerd gaan worden. Net als Zuidbroek heeft Zonnehoeve te maken met de gevolgen van de crisis op de woningmarkt. Hierdoor vertragen projecten. De nieuwe wijk Zonnehoeve gaat gestaag ontwikkeld worden en kan met name door de kwaliteit van het gebied een toevoeging vormen aan de Apeldoornse woningvoorraad. Onzekerheid is er met name wat betreft het programma. De wijk richt zich net als Zuidbroek op gezinnen, een doelgroep die naar verwachting niet verder toe gaat nemen.

De Maten is met 11.000 woningen en 27.000 inwoners de grootste bloemkoolwijk van Nederland. De bouwperiode van deze wijk ligt vrijwel geheel tussen

1970 en 1989. De infrastructuur van de wijk is goed en het winkelcentrum De Eglantier is uitgebreid en vernieuwd. Hierbij zijn zeker 98 appartementen aan de voorraad toegevoegd. De wijk bestaat met name uit goedkopere tot middeldure woningen. Dit maakt de opbouw van de wijk eenzijdig. Een aantal buurtwinkelcentra heeft het zwaar, zoals De Maat en Gildehof.

De wijk is ontwikkeld voor het huisvesten van gezinnen en kent hiervoor dan ook een prima infrastructuur. De wijk is nu echter aan het vergrijzen. In sommige delen van de wijk gaat dit heel snel. De vergrijzing gaat sneller en begint eerder in de wijken Matenhoeve, Matengaarde en in iets mindere mate de Matendonk. Dit heeft voornamelijk te maken met een relatief kleinere groep jonger dan 45 jaar, ten opzichte van de andere wijken in Zuidoost.

Over het algemeen staat de wijk er nog heel aardig bij. Toch zijn er binnen de Maten locaal plekjes die specifiek om meer aandacht vragen, zoals in de Dreven. Het gaat hier echter om kleine speldenprikjes, dit komt mede voort uit het uitpenden van bepaalde woningen. Beheer en inrichting van de openbare ruimte zijn aandachtspunten die in vrijwel heel de wijk spelen.

Met een groot aantal ruime gezinswoningen in het goedkopere segment heeft de wijk volop mogelijkheden om jonge gezinnen aan te trekken. Zij ondervindt hierbij wel concurrentie van de nieuwbouwwijken Zonnehoeve en Zuidbroek.

De energetische kwaliteit van een groot deel van de woningen vraagt extra aandacht

Er wordt een aantal opgaven genoemd in relatie tot het wonen.

Kleine ingrepen op een aantal specifieke locaties. Wellicht zou je in de Maten her en der 'chirurgisch' moeten slopen om de wijk wat meer lucht en ruimte te geven? Aandacht voor beheer en inrichting van de openbare ruimte.

Een duurzame ontwikkeling van de bestaande woningen. Energielasten omlaag. Het aantrekkelijk houden van de wijk voor gezinnen.

Gezonde ouderen zouden met een beetje ondersteuning lang in de Maten kunnen blijven wonen. Aanpassingen aan woningen kunnen hiervoor nodig zijn. Bijvoorbeeld een aanbouw om slapen op de

verdieping mogelijk te maken.

Met de realisatie van Appartementen bij winkelcentrum Eglantier wordt ook de mogelijkheid geboden aan senioren om gelijkvloers te wonen.

Op een paar locaties dalen de WOZ-waarden in de wijk sneller dan op andere locaties. Dit zijn locaties waar actief stimuleren van een kwaliteitslag nodig is. In de rest van de wijk kan samen met de inwoners aan een betere inrichting en beheer van de openbare ruimte gewerkt worden. Gezien de vergrijzing in deze wijk is hierbij extra aandacht nodig voor de mobiliteit van ouderen.

Aandachtgebieden zijn Matenveld, Matendonk en Matendreef.

Bij voorgenomen verkoop van woningen door corporaties goed de effecten voor de buurt en beheersbaarheid afwegen.

Zuidwest

Net als in andere delen van de stad is ook hier sprake van vergrijzing. Aan de andere kant is het aantal geboorten in de wijk redelijk stabiel. Er is dus geen sprake van verdere ontgroening. De afname van het aantal geboorten heeft al eerder in deze wijk plaatsgevonden.

Het stadsdeel in zijn geheel is redelijk in evenwicht. De verschillen tussen de buurten zijn echter groot. De buurten die eindigen op kwartier zijn qua leeftijdsopbouw in evenwicht, maar de snelle vergrijzing van stadsdeel Zuidwest zit vooral in het dorp Ugchelen en de buurt Bouwhof-Noord

Het stadsdeel Zuidwest laat zich opdelen in het dorp Ugchelen en omgeving, de buurten Brummelhof, de Heeze/Westenenk/het Monument/Winkewijert/Bouwhof-Noord en de buurten die eindigen op "kwartier".

Ugchelen en omgeving kenmerkt zich door een duurdere en wat betreft bouwjaar gevarieerde woningvoorraad. De vergrijzing in Ugchelen is relatief hoog. Er spelen een aantal kleinere ontwikkelingen in Ugchelen die mede inspelen op de vergrijzende bevolking. Dit zijn de 'van Kampenlocatie' aan de Methusalemiaan en mogelijk het Texoclean en/of Breustedterrein.

De Brummelhof kent geen specifieke ontwikkelingen of aandachtspunten. Het is een gewilde buurt die zich door de tijd heen met verschillende toevoegingen van

woningen ontwikkeld heeft.

Belangrijk is de ontwikkeling van de Pilot-Zuid. Geleidelijk gaat dit gebied zich ontwikkelen tot een complete buurt. Hierbinnen is ook ruimte voor de vermaatschappelijking van de zorg. Helemaal ten zuiden van het stadsdeel gaat het TNO-terrein getransformeerd worden naar een woonbuurt. Dit is een ontwikkeling die over langere tijd ingevuld gaat worden.

De “kwartier” wijken kennen meer ontwikkelingen. De voornaamste daarvan bevinden zich in de bestaande “kwartier-buurt”. Met de aanpak Masterplan Zuid en Zuid Vooruit, met daarin de ontwikkeling van het Dok Zuid, is hier veel gebeurd. Een positieve ontwikkeling die voortgezet gaat worden. De wijk Zuid biedt kansen met een goed voorzieningenniveau, maar is er nog niet. De opbouw van de wijk is eenzijdig. Er zijn veel kleinere gezinswoningen en flatwoningen. In het raadsonderzoek naar de bestaande bouw “Bouwen aan beter” wordt expliciet aandacht gevraagd voor de ontwikkeling van dit deel van de stad.

Evenals in het stadsdeel Noordwest kan er in de goedkopere huur een clustering komen van probleemhuishoudens. Deze clustering is dan te verwachten in de buurten die eindigen op ‘kwartier’, hier zit de grootste concentratie goedkope huur. Dit in tegenstelling tot keuzes uit het verleden, waarin werd uitgegaan van een gevarieerd woningaanbod in de verschillende buurten.

Het onder de grond brengen van (een deel) van de hoogspanningskabels kan een positieve impuls geven aan de wijk.

Er wordt een aantal opgaven genoemd in relatie tot het wonen.

De ontwikkeling van Pilot-Zuid en faciliteren van de ontwikkeling op het TNO-terrein

Actief aanjagen van een duurzame ontwikkeling van de bestaande bouw, in het verlengde van bijvoorbeeld het initiatief in de Maasstraat. VVE's als bijzondere aandachtsgroep.

Door extramuralisering en vergrijzing zal er meer vraag naar zorg in de wijk ontstaan, aandacht voor zorgvoorzieningen in de buurt.

Clustering van zorgkwetsbaren kan tot overlasteffecten leiden; daarin dient goed gepland te worden en

zorgvuldig begeleid. De draagkracht van buurten dient niet overschreden te worden.

Transparantie over voortzetting lopende projecten tussen gemeenten en corporaties

De dorpen

Hier worden eerst een aantal gegevens gepresenteerd die betrekking hebben op de dorpen als totaal. Daarna wordt er nog per dorp informatie over ontwikkelplannen en -locaties gegeven. (uit: Toekomstagenda dorpen 2012 - 2015)



Leefbaarheid goed, behalve voorzieningen

De Leefbaarheidsenquête 2011 laat het volgende beeld zien voor het landelijk gebied. Het oordeel over voorzieningen is de afgelopen jaren constant en ligt met een score van 5,5 onder dat van het stedelijk gebied (6,3). Dat geldt ook voor het oor deel over de voorzieningen voor jongeren (4,3 om 4,9). In de dorpen is men al jaren positief over het niet verloederen van de leefomgeving (score 7,5, stad 6,3). Datzelfde geldt voor de ervaren verkeersoverlast (score 7,6), sociale cohesie (score 7,5), evaluatie van de buurt (score 8,6) en het ervaren van algemene overlast (score 8,5).

Voorzieningen

De aanwezigheid van voorzieningen in de dorpen hangt (logischerwijs) meestal samen met het aantal

inwoners in het dorp en in enkele dorpen ook met de aanwezigheid van toeristen. Voor de dorpelingen zijn de voorzieningen veelal te mager. Het gaat dan niet alleen om maatschappelijk vastgoed, maar ook om de voorziening in de eerste

levensbehoeften. Bestaande voorzieningen ziet men afbrokkelen en nieuwe initiatieven komen niet of moeizaam van de grond.

Een deel van de voorzieningen is in handen van de overheid (scholen, sportzalen) en van de zorg of woningcorporatie (woonzorgcomplexen).

Meer dan in het stedelijk gebied van Apeldoorn zijn maatschappelijke voorzieningen in de dorpen, zoals dorpshuizen en sportcomplexen, vaak in particuliere handen. Ze zijn vaak ontstaan uit dorpse initiatieven en ondergebracht in stichtingen of verenigingen.

Op een aantal plaatsen is stroomlijning of samenvoeging nodig om de leegloop te verminderen.

En in zijn algemeenheid moeten de voorzieningen zich aanpassen aan de zich wijzigende leeftijdsopbouw in de dorpen.

Gezamenlijke wensen vanuit de dorpen

Vanuit de dorpen wordt aangegeven dat er vraag naar woningen is. Hierop wordt verderop in dit overzicht ingegaan.

Daarnaast zijn er nog vier thema's die de dorpen binden:

- De vraag naar en zorg om toekomstbestendige voorzieningen.
- Wensen omtrent het verkeer en de openbare ruimte.
- Mogelijkheden voor kleine bedrijvigheid.

- Wens tot meer overleg tussen de dorpsraden en dorpshuizen, om elkaar te leren kennen, meer samen te werken en een gezamenlijke gesprekspartner te zijn voor de gemeente. (bewerking uit de concept notitie 'Wonen in het landelijk gebied')

Ontgroening en vergrijzing

Als we kijken naar de demografische ontwikkelingen in de dorpen dan blijkt dat voor alle dorpen op de korte of de middellange termijn rekening moet worden gehouden met ontgroening en vergrijzing. Dit leidt tot een afnemende vraag naar woningen. Deze ontwikkeling is normaal gesproken geleidelijk. De crisis heeft de vraag echter drastisch verlaagd en veel belangrijker: er lijkt voorlopig een einde gekomen aan de vanzelfsprekende waardevermindering van woningen, welke de afgelopen decennia de belangrijkste motor was achter de woningbouwproductie. Het resultaat is op dit moment dat het aantal verkochte woningen landelijk op ongeveer de helft van het gebruikelijke niveau is beland en dat geldt ook voor Apeldoorn. Het aantal te koop staande woningen is inmiddels naar recordhoogte gegroeid.

De vergrijzing zal het aanbod alleen nog maar verder opstuwten. Ouderen verhuizen niet veel, maar (dure) woningen komen wel vrij door overlijden. Dit kan leiden tot een verder waardedaling en leegstand van woningen.



Te koop en verkocht in de dorpen

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van het aantal te koop staande woningen in het landelijk gebied in de zomer 2013 en het aantal verkochte woningen in het voorafgaande jaar.

	Duur	Middel	Goedkoop	TOTAAL	Verkocht
Beekbergen Lieren	76	19	5	100	31
Loenen	47	3	0	50	15
Uddel	36	7	3	46	11
Klarenbeek	39	10	0	49	10
Hoenderloo*	17	11		28	7
Wenum Wiesel	36	4	1	41	9
Beemte	14	0	0	14	3
Hoog Soeren Radio kootwijk					
Oosterhuizen	2	0	0	0	1

* 10 in nieuwbouwprojecten, waarvan 4 < 200.000

Duurzaamheid

Met een afnemende vraag naar woningen, wordt de kwaliteit van woningen steeds belangrijker. Woningen die niet over voldoende kwaliteit beschikken zullen het steeds moeilijker krijgen in een ontspannen woningmarkt.

In de dorpen staan veel woningen met een relatief hoog energieverbruik. Recent is met de dorpencompetitie de mogelijkheid geboden om projecten voor verduurzaming van het dorp op te stellen. Onze verwachting is dat deze verduurzaming en kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad steeds belangrijker zal worden.

Woningbouwprogramma dorpen

De dorpen zijn goed voor ca. 13% van de gemeentelijke woningvoorraad. Op basis hiervan is er voor gekozen om circa 13% van de te programmeren woningen toe te kennen aan de dorpen. De vitaliteit van de dorpen is gebaat bij een ontwikkeling op basis van de eigen woningvraag. Per dorp kan dit verschillend zijn. De verdeling kan daarom per dorp anders uitpakken. Dit blijkt ook de hiernaast staande tabel.

Voor de dorpen zijn in de afgelopen jaren veel potentiële locaties voor woningbouw benoemd. Het is belangrijk dat de dorpen voldoende ruimte hebben om

Programma woningbouw dorpen 2010-2029	
Ugchelen	68
Beekbergen	183
Hoenderloo	47
Hoog Soeren	12
Klarenbeek	76
Lieren	78
Loenen	127
Oosterhuizen	0
Uddel	174
Wenum/Wiesel	24
Beemte Broekland	20
Kleine initiatieven na 2020	154
TOTAAL AANTAL WONINGEN	965

in ieder geval in de eigen behoefte aan woningen te kunnen voorzien. De plannen voor deze eigen behoefte waren ruim aan de maat. Het totale programma voor de dorpen is nu bijgesteld, van circa 1450 woningen naar ruim 950 woningen. Voor deze 950 woningen zijn locaties gereserveerd.

Wensen m.b.t. woningen uit de dorpen

Vanuit bewoners en organisaties in het landelijk gebied komt nadrukkelijk de vraag naar méér goedkope woningen. Stel de 30/40/30 verdeling ter discussie.

Beschouw een dorp (inclusief het buitengebied) als één exploitatiegebied voor de verdeling naar categorie. Pas het deficit sociaal breed toe. Daardoor is de combinatie van dure en goedkope (sociaal) woningen in één project niet meer persé noodzakelijk en kunnen ook bij kleine initiatieven goedkope woningen worden gerealiseerd. Aandacht wordt verder gevraagd voor het toepassen van fasering, en het toepassen van een tijdelijk bouwrecht(?), dat het mogelijk maakt om nieuwbouwprojecten die niet op korte termijn (kunnen) worden gerealiseerd te stoppen.

Brede ondersteuning wordt gevraagd voor starters die in particulier opdrachtgeverschap met woningbouw aan de slag willen.

Wegens schaalgrootte staan voorzieningen onder druk, zoals woonservicegebieden. Dat heeft als gevaar dat sociale en professionele netwerken afbrokkelen. Als deze netwerken onvoldoende onderhouden worden en zorg en hulpverlening wordt op grotere afstand van de dorpen georganiseerd, voorzien we dat meer ouderen zich genoodzaakt voelen uit de dorpen te vertrekken, zeker uit de kleinste kernen. Dit verhoudt zich niet met het beleid om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen.

Ontwikkellocaties per dorp

Vooraf wordt door partijen het volgende opgemerkt. Toevoeging van het woningaanbod komt neer op maatwerk, qua aantallen, typen en prijs. Dit wordt nu in een vroegtijdig stadium binnen de planontwikkeling bepaald. Vanwege de langdurige processen en veranderingen in de markt, ontstaat het risico dat er een discrepantie ontstaat tussen het aanvankelijk vastgestelde bouwprogramma enerzijds en de behoefte op het moment van realisatie anderzijds. Meer flexibiliteit in procedures en het in een later stadium nog kunnen aanpassen, kan dit voorkomen/ verzachten.

Beekbergen en Lieren

In Beekbergen staan diverse locaties in de programmering. De locatie Bergbeek is reeds gerealiseerd. De locaties Nieuwe Canada (grotendeels gereed), Spelderholt en Ruitersmolen (circa 140 woningen) zullen verder tot ontwikkeling gebracht worden. De overige locaties zijn om diverse redenen vervallen. In totaal wordt gerekend met de toevoeging van ca. 180 woningen.

Lieren kent een drietal locaties; De Nieuwe Voorweg herstructurering, de coöperatie en Veldbrugweg / Nieuwe Voorweg. Deze locaties zullen in de programmering opgenomen worden. De locatie Liedererf is in verband met hindercirkels moeizaam tot ontwikkeling te brengen en programmatisch niet noodzakelijk. Dit plan van 40 woningen wordt niet meer in de programmering opgenomen. In totaal wordt gerekend met de toevoeging van ca. 80 woningen.

De woningmarkt van Beekbergen is niet sterk, maar lijkt zich redelijk staande te houden. De nieuwe planvoorraad is niet overmatig groot. De vraag ligt in het goedkopere segment. Binnen het redelijke is nog ruimte voor een enkel nieuw initiatief.

De dorpsraad van Beekbergen signaleert dat de verkoop van huurwoningen door de corporatie ongunstig is voor de voorraad goedkope woningen in het dorp, terwijl de vraag naar dit soort woningen groter wordt. Starters kunnen steeds moeilijker een woning kopen en de vraag wordt groter door het proces van extramuralisering in de zorg. De dorpsraad pleit er voor om de huurwoningen te behouden voor

starters. Volgens schatting van de dorpsraad gaat het in Beekbergen gaat om 5-15 woningen per jaar.

Loenen

Loenen kent drie grotere ontwikkellocaties; De Eerbeekseweg/Horstweg, Engelenweg en Hameinde. Deze gebieden zijn programmatisch goed tot ontwikkeling te brengen en hebben ruimtelijk de voorkeur ten opzichte van andere locaties. Woningbouw op MOB- Veldhuizen met 80 woningen is ruimtelijk minder wenselijk, deze locatie is dan ook niet meer in het programma opgenomen. Ook andere locaties (o.a. Ronde Akker) komen te vervallen. In totaal wordt gerekend met een toevoeging van ruim 130 woningen.

In Loenen is op zeer kleine schaal bij grote maatschappelijke belangen beperkte toevoeging in het goedkope segment mogelijk.

De Dorpsraad van Loenen pleit voor het op korte termijn starten van voorbereidingen van de locatie Hameinde. Uitvoering van het gehele plan kan gefaseerd plaatsvinden, waarbij allereerst de goedkope woningen worden ontwikkeld.

Voor het woningbouwproject Molenallee pleit de dorpsraad voor herontwikkeling van een goedkoper programma. De ontwikkelaar onderzoekt inmiddels deze mogelijkheid.

De dorpsraad spreekt ook de wens uit om het woningbouwplan voor de Oude Beekbergerweg nu al in voorbereiding te nemen en kleine projecten alleen te realiseren als er een duidelijke meerwaarde voor het dorp is.

Uddel

De Kayim locatie in Uddel is recent in de verkoop gegaan. De verkoop van 19 goedkope woningen loopt hier. De eerste beelden leveren op dat het geen storm loopt. Wellicht is men in afwachting van de meer dorpse ontwikkeling op de Aardhuisweg.

In Uddel zal op de Aardhuisweg locatie invulling gegeven worden aan de noodzakelijke uitbreiding van het dorp. Gefaseerd worden er circa 110 woningen ontwikkeld. Ondanks dat het gebied ruimtelijk kwetsbaar is, is er om programmatische en

praktische redenen voor gekozen om hier een nieuwe buurt voor Uddel te ontwikkelen. Ook de Kayim-locatie (herstructurering) wordt ontwikkeld. De keuze voor de Aardhuisweg betekent dat er geen andere grootschalige ontwikkelingen in de programmering opgenomen worden.

In Uddel worden de komende jaren veel woningen gerealiseerd. Op basis hiervan is het raadzaam om geen nieuwe kleine initiatieven meer te starten.

Echter er zijn trajecten, die al langer lopen en waar gevoelsmatig een morele verplichting kan zijn ontstaan. Voor deze initiatieven zal maatwerk nodig zijn.

Dorpsraad Uddels Belang vraagt nadrukkelijk de fasering van de nieuwbouwprojecten goed af te stemmen op de vraag. Ook vraagt de dorpsraad om een heroverweging van het aanbod van de duurdere woningen en kavels. Deze blijken moeilijk verkoopbaar. Woningplitsing kan de doorstroming en verkoopbaarheid van bestaande woningen bevorderen. De dorpsraad vraagt om hiervoor ruimte op te nemen in het woningbouwprogramma.

Maar Uddel is ook vol. Koester de weilandjes en het groen en voorkom verdere verdichting van het dorp. En kies bij nieuwe woningbehoefte voor inbreiding en herstructurering van het bestaande dorp en niet voor uitbreiding.

Klarenbeek

De uitbreiding van Klarenbeek zal voor een groot gedeelte plaats vinden in het Voorster deel van het dorp. Hierover vindt nog afstemming plaats met de gemeente Voorst.

Het 'eigen' programma is voor Klarenbeek daarom beperkt. Op de locatie De Dalk zullen circa 40 woningen gerealiseerd worden. Hiermee ontstaat, samen met de woningen op grondgebied van Voorst, een ruimtelijke geheel. De locatie Hessenallee zal vooralsnog niet in de programmering worden opgenomen. Verwacht wordt dat, bij een volledige ontwikkeling van de Dalk, geen verdere vraag naar grootschalige ontwikkelingen zal zijn. Wel is er ruimte voor enkele kleine initiatieven. In totaal wordt op Apeldoorns gebied gerekend met de toevoeging van ca. 80 woningen.

Hoenderloo

Hoenderloo kent relatief veel kleine locaties (deels herstructurering). Deze zijn in de programmering opgenomen. Ze zijn ruimtelijke gewenst en geven invulling aan de vraag uit het dorp zelf. In totaal wordt gerekend met de toevoeging van ca. 50 woningen. De woningmarkt van Hoenderloo is niet sterk, maar lijkt zich redelijk staande te houden. De nieuwe planvoorraad is niet overmatig groot. De vraag ligt in het goedkopere segment. Binnen de marges van het redelijke is nog ruimte voor een enkel initiatief. In overleg met Hoenderloo's Belang wordt een proces doorlopen om hier invulling aan te geven.



Hoog Soeren, Radio Kootwijk, Oosterhuizen, Beemte Broekland

In deze kleinere dorpen is, zij het beperkt, ruimte voor een enkel nieuw initiatief.

De dorpsraden van Oosterhuizen en Beemte Broekland pleiten voor het handhaven en versterken van de karakteristiek van het dorp en voor de toevoeging van een klein aantal woningen in hun dorp.

Zij zien in dat licht kansen voor behoud, hergebruik en herontwikkeling van bestaande karakteristieke boerderijen en ruimere uitbreidingsmogelijkheden van bijgebouwen/bakhuisjes op het erf. Ook zien ze kansen in het splitsen van een grote woning in meerdere appartementen.

Op deze manier kunnen meerdere generaties bij elkaar

wonen en ontstaat de mogelijkheid voor jongeren om betaalbaar in het dorp te blijven wonen. Een dergelijke ontwikkeling biedt ook kansen voor het organiseren van mantelzorg.

Wenum Wiesel

Wenum Wiesel kent een slechte verhouding tussen te koop staande en verkochte woningen en een planvoorraad die voor het dorp voldoende lijkt. Echter een beperkte toevoeging in het goedkope segment is hier goed voorstelbaar, aangezien dit aanbod in de bestaande bouw vrijwel geheel ontbreekt.

De dorpsraad van Wenum signaleert een behoefte aan (goedkope) woningen voor starters en senioren, maar een enkele nieuwe duurdere woning hoeft geen probleem te zijn.

De dorpsraad pleit voor aandacht voor lange termijnontwikkelingen en kwaliteit van woningbouwprojecten.

De dorpsraad ziet veel kansen in een herontwikkeling van het Gerfa-Nemefterrein voor wonen en dorpsvoorzieningen. Zij realiseren zich dat dit vooral een ontwikkeling op lange termijn is, maar achten het noodzakelijk om nu al te beginnen met de voorbereidingen. De dorpsraad wil met een dergelijke ontwikkeling ook voorkomen dat het complex opnieuw een bedrijfsmatige invulling zal krijgen.

Voor de korte termijn spant de dorpsraad zich in voor een herontwikkeling van het complex van de Wenumse Watermolen met de daarbij behorende gronden. Een programma van ca. 15 woningen maakt deel uit van het plan dat WWNNA hiervoor heeft gemaakt. Mogelijk kunnen andere initiatieven hieraan gekoppeld worden.

Uitgave

gemeente Apeldoorn

Tekst

gemeente Apeldoorn

Vormgeving

gemeente Apeldoorn

Fotografie

gemeente Apeldoorn

Oktober 2013

© 2013, Gemeente Apeldoorn