

BUITENSTAD IN UITVOERING

WOONAGENDA APELDOORN 2014-2018

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting en leeswijzer	5
1. Helikopterblik op het wonen in Apeldoorn	7
2. Visie, ambitie en opgaven	11
2.1 De structuurvisie geeft de richting aan	11
2.2 Ambitie wonen	12
2.3 Drie hoofdpogaven	13
2.4 Rolneming: gemeentelijke sturing in een passende rol	14
3. Agenda	17
3.1 Bewaking van de volkshuisvestelijke basis	17
3.2 Beheer van de bestaande (buiten)stad	19
3.3 Sturing op nieuwbouw	20
4. Uitvoering	23
4.1 Het 'hoe' van de Woonagenda	23
4.2 Handreiking om tot nieuwe wegen te komen	24
4.3 Het komen tot afspraken	25
Bijlagen	1
Bijlage bij hoofdstuk 1: Overzicht van feitelijke ontwikkelingen	2
Bijlage bij agendapunt 1: Opgave bepaling voor de primaire doelgroep	8
Bijlage bij agendapunt 9: Wonen in de stadsdelen en dorpen van Apeldoorn	11
Bijlage bij agendapunt 10: Samenvatting raadskader woningbouwprogrammering	20
Bijlage bij agendapunt 11: Samenvatting Statenbrief provincie Gelderland	22

Voorwoord

Wonen in buitenstad Apeldoorn

Er was ooit een Amsterdamse wethouder met het statement dat je in gepraat niet kon wonen, hoewel hij daar andere woorden bij gebruikte. Het was een tijd dat er behoefte was aan onmiddellijke actie, de woningnood was groot. Geen beleid maken, bouwen, was zijn echte oproep. We leven in een andere tijd, de behoefte die wij aan woonruimte hebben is ernstig veranderd en door de marktomstandigheden is bouwen niet langer de eerste reflex. We moeten echt de stap zetten dat er een goed beleid komt op het gebied van wonen en dat beleid moeten we opstellen met alle betrokken partijen. Dat is de geest van deze Woonagenda voor de komende jaren. Samen aan de slag om te zorgen voor voldoende maar ook goede woonruimte. En gelukkig was het niet nodig om met een blanco blad te beginnen, de structuurvisie van Apeldoorn waarin het concept van de 'buitenstad' is uitgewerkt bleek ook hier een goede basis om aan de slag te zijn.

Veel partijen spelen een rol als het gaat om het onderwerp 'wonen'. We moeten samen investeren in de kwaliteit van de Apeldoornse woonomgeving, of het nu gaat om de bestaande woningvoorraad of om de nieuw te bouwen buurten. De rol van de overheid verandert, ook bij dit onderwerp. Waar de markt het zelf kan, willen wij niet de hoofdrol vervullen. Wél houden we kritisch in de gaten hoe het gaat met de meest kwetsbare huishoudens op de woningmarkt.

Deze Woonagenda hebben we in overleg met betrokken partijen opgesteld. Ik heb gemerkt dat deze partijen zich herkennen in de gekozen koers en hoofdpogaven. Zij geven aan zich in te zetten voor uitvoering van de agendapunten en dat zij daarop mogen worden aangesproken. De gemeente mag dan weer worden aangesproken op het bewaken van de voortgang rondom de Woonagenda. Daarnaast blijven we als gemeente continu zoeken naar nieuwe kansen voor Apeldoorn en om waar het maar kan de Woonagenda actueel te houden. Met de nieuwe Woonagenda kunnen we gewoon aan de slag, de 'buitenstad in uitvoering', want het is natuurlijk waar dat je in gepraat niet kunt wonen.

Nathan Stukker
Wethouder Wonen





SAMENVATTING EN LEESWIJZER

De Woonagenda Apeldoorn 2014 - 2018 betreft de herijking van het gemeentelijke woonbeleid. Het document geeft een visie op de toekomst van het wonen in Apeldoorn en bevat als kern een keuze van hoofdogaven en een uitvoeringsagenda voor de komende jaren. De Woonagenda bevat de volgende onderdelen:

1. Helikopterblik

Gestart wordt met een analyse op het wonen in Apeldoorn. Begonnen wordt met een schets van de volkshuisvestelijke historie, gevolgd door een omschrijving van de huidige onzekere situatie in de woningmarkt en de rollen van verschillende betrokken partijen. Naar de toekomst toe worden de belangrijkste feitelijke ontwikkelingen beschreven en daaruit te trekken conclusies:

- het einde van de (huishoudens)groei is in zicht;
- de bestaande woningvoorraad en woonomgeving krijgt een grotere betekenis in beleid;
- over de slagingskansen van de doelgroepen bestaan onzekerheden; met name betreft dit de meest kwetsbare huishoudens op de woningmarkt; er is sprake van een opkomende, dubbele vergrijzing; met name de groei van het aantal 80-plussers, is van betekenis voor het woonbeleid;
- de vermaatschappelijking van de zorg; mensen met een zorgbehoefte wonen steeds vaker zelfstandig.

2. Visie, ambitie en opgaven

Een omschrijving van de visie, ambitie en hoofdogaven. De visie op de toekomst van het wonen in Apeldoorn is ontleend aan de structuurvisie 'Buitenstad, Apeldoorn geeft ruimte'. Visie en feitelijke ontwikkelingen leiden tot de gemeentelijke ambitie voor de komende jaren. Voldoende beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de woningvoorraad staan centraal.

Daarna volgt de keuze voor de drie hoofdogaven en bijbehorende rol van de gemeente:

- a) bewaking van de volkshuisvestelijke basis, door gemeentelijke regie op adequate huisvesting voor kwetsbare huishoudens op de woningmarkt;
- b) beheer van de bestaande (buiten)stad; het maken van afspraken en ondersteuning bieden bij initiatieven om de aantrekkelijkheid van de woningvoorraad op peil te houden;
- c) sturing op nieuwbouw in een marktmeesterrol.

3. Agenda

Een agenda per hoofdogave:

Bewaking van de volkshuisvestelijke basis

1. Voldoende en betaalbare woonkwaliteit voor de primaire doelgroep en de onderkant van de middengroep.
2. Voldoende en betaalbare woonkwaliteit voor zorgkwetsbaren.
3. Voortzetting van het sociale woonbeleid voor bijzondere doelgroepen.

Beheer van de bestaande (buiten)stad

4. Opzet van strategisch voorraadbeleid, in samenwerking met corporaties.
5. Inzet op kwetsbare plekken en woningcomplexen.
6. Verder met de verduurzaming van de woningvoorraad.
7. Herijking van de regelingen voor het wonen in het landelijk gebied.
8. Het groen houden van de woonomgeving.
9. Concretisering van het concept Buitenstad voor wonen.

Sturing op nieuwbouw

10. Het actueel houden van de programmering: kwantitatief én kwalitatief.
11. Afstemming in de Stedendriehoek, met regio gemeenten en provincie.

4. Uitvoering

Ook het 'hoe' van de Woonagenda is een opgave. Ten behoeve van een succesvolle uitvoering van de Woonagenda zijn er voorwaarden benoemd:

- vullen van onderop: gebiedsgericht werken;
- geen woorden maar daden: sturen op resultaat;
- zicht op de voortgang: monitoring van de woningmarkt en de Woonagenda.

Een handreiking wordt gedaan naar alle 'medespelers' bij het vormgeven van het wonen in Apeldoorn om ook tot nieuwe wegen te komen. Ten slotte wordt voor een goede start de aanpak omschreven voor het komen tot afspraken ten behoeve van de huisvestingsmogelijkheden voor de meest kwetsbaren; daar ligt prioriteit.



1. HELIKOPTERBLIK OP HET WONEN IN APELDOORN

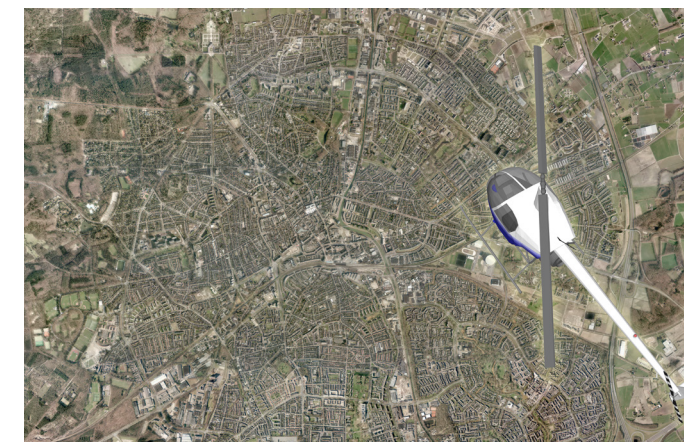
Deze notitie gaat over wonen in Apeldoorn en over wat we binnen dat wonen gaan doen. Het is geen nieuw beleid. Er is al veel. We sluiten hier aan op de recente Structuurvisie Apeldoorn ('De Buitenstad'), onze woningbouwprogrammering en de ontwikkelingen in het wonen. Kortom: deze Woonagenda is 'Buitenstad 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 volkshuisvestingsbeweging. 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. Flinker huishoudens, gemiddeld 4,5 personen. Vliedend 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 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 woontevredenheid 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 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 en hun 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,-? 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 bestand of

UITGANGSPUNT KRACHT EN EIGEN INITIATIEVEN

nieuw bezit? Is dat al voldoende helder, of is het werk in uitvoering?

De zorgpartijen die zich over de zorgkwetsbaren 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, stadsdeelagenda's, dorpsvisies en in zakelijke betaalbaarheidsindexen. 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 helikopter-piloot en gaan met alle partijen naar binnen: aan de slag met de Woonagenda. Aan de slag met concrete nieuwe afspraken in deze nieuwe setting.



Ontwikkelingen op hoofdlijnen

Ondanks de turbulentie blijft het mogelijk om concluderend de belangrijkste ontwikkelingen te duiden die relevant zijn voor de Apeldoornse Woonagenda. Als bijlage staat de achterliggende analyse van feitelijke ontwikkelingen verder omschreven.

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 substantiele 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 woonvormen.

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 hoofddopgaven aan bod.



2. VISIE, AMBITIE EN OPGAVEN

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. Vanuit daar volgt de omschrijving van drie hoofdogaven van de Woonagenda.

2.1 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'. 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.

¹ Bureau Zandbelt en Van den Berg.

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 ruimtelijke ambities voor Apeldoorn:

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.** Het is in deze tijd 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, 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 duurzaamheidsoverwegingen 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.



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 iedereen 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 Apeldoornse 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 schaalniveaus 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 nieuwbouwopgave 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.

2.2 Ambitie wonen

Wat betekent het voorgaande voor de Woonagenda? Waar zet de gemeente op in? De structuurvisie 2030 geeft een vijftal hoofdpunten aan voor het wonen. Een stip op de horizon. In combinatie met het inzicht op de belangrijkste ontwikkelingen in de markt (zie hoofdstuk 1) is nu voor de komende jaren de gemeentelijke ambitie voor het wonen in Apeldoorn in zicht:

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

We zijn een succesvolle netwerkspeler tussen andere overheden, marktpartijen en bewonersvertegenwoordigers in.

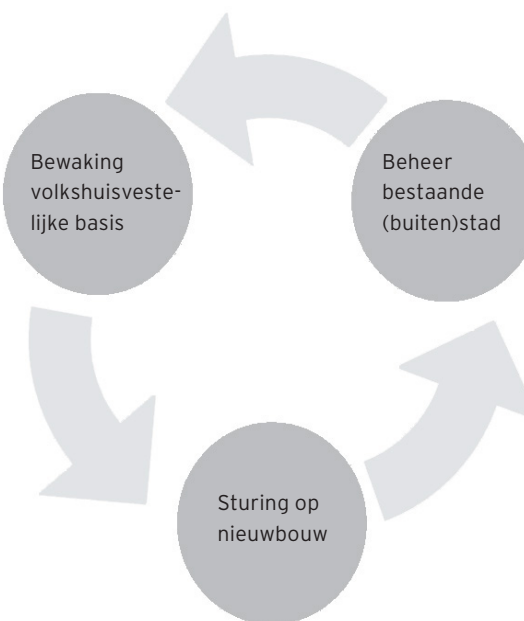
We zorgen ervoor dat deze serieuze ambitie niet bij een wensbeeld blijft. De 'gereedschapskist' met instrumenten benutten we beter. De schaarse middelen voor het faciliteren, ondersteuning en gemeentelijke investeringen zetten we gericht in.

2.3 Drie hoofdpunten

De ambitie omschrijving uit de vorige paragraaf laat zien dat we vanuit de structuurvisie en de marktontwikkelingen kiezen voor drie hoofdpunten:

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

Deze drie hoofdpunten voor de Woonagenda zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, maar staan ook ieder voor een eigen aanpak. Een aanpak bestaande uit deelopgaven 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 meente er voor de meest kwetsbaren in het wonen. Het gaat bovenal om het bewaken van passende huisvesting voor huishoudens die niet zelfstandig in

KERNTAAK IS ONZE VOLKSHUISVESTELIJKE OPGAVE

woonruimte kunnen voorzien, door het creëren van voldoende woningaanbod met keuzemogelijkheden en een eerlijke woonruimteverdeling¹. Marktontwikkelingen duiden op het risico van krapte voor deze doelgroep².

Uitgangspunt is voldoende beschikbaarheid, betaalbaarheid én kwaliteit. Het doel 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 hoofdstuk 13. Volkshuisvestelijk is de opgave om in te spelen op meerdere ontwikkelingen die in elkaar grijpen:

- verhoudingsgewijs steeds minder mensen wonen in een instelling;
- de rekening voor huishoudens van de zorgverlening en het wonen wordt gesplitst;
- er wordt een groter beroep gedaan op de financiële zelfstandigheid van huishoudens.

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 structuurvisie⁴. Ook de Apeldoornse ambitie om in de voorhoede te lopen van duurzaamheid, leidt tot een expliciete beheeropgave voor de bestaande voorraad.

¹ Het gaat hier over huishoudens met een inkomen tot € 34.229 (de zogeheten BBSH-plus EU-doelgroep), zie ook de bijlage bij agendapunt 1 voor omschrijving van de doelgroep van beleid.

² Zie hoofdstuk 1 en bijlage, ontwikkelingen 3 t/m 6.

³ Zie hoofdstuk 1 en bijlage, ontwikkeling 9.

⁴ Zie hoofdstuk 1 en bijlage, ontwikkelingen 1, 2 en 10.

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 hoofdpoging een nadruk op faciliteren en het ondersteunen van initiatieven (zie verder paragraaf rol-neming). De gemeente kan en wil ondersteunen in het verleggen van de focus de komende decennia van een nieuwbouwpoging 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 vernieuwing stimuleren, om beter aan te sluiten op de toekomstige 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 genooddacht 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, ligt er voorlopig nog een behoorlijke nieuwbouwpoging 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. Pro-actief 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.



2.4 Rol-neming: gemeentelijke sturing in een passende rol

De gemeente heeft opnieuw gekeken naar de eigen rol-neming. 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 markt-partijen. 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, BBSH2 en de Wet ruimtelijke ordening. De gemeente heeft een gereedschapskist aan instrumenten en bevoegdheden toegekend gekregen. Zo zijn er bestemmingsplannen, contractvormen en handhavingsmiddelen.

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:

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

In de feitelijke agenda (zie hoofdstuk 3) 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 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 generen, 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 etcetera.

Rol-neming per hoofdpoging

- **Bewaking van de volkshuisvestelijke basis**
Onze regisseursrol, die op de andere woonitems wat meer bescheiden is, is hier het meest uitgesproken.

WE ZOEKEN MEE NAAR NIEUWE WEGEN

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 er hoofdpoging de Woonagenda uit de doeken worden gedaan. Dat gebeurt in hoofdstuk 3.

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

² Besluit Beheer Sociale Huursector, het landelijke wettelijke kader.



3. DE AGENDA

Hieronder dan de Woonagenda, volgende uit de drie geformuleerde hoofdpunten. Het betreft een samenhangende set agendapunten die op een afzienbare termijn geconcretiseerd en uitgevoerd kunnen worden. Voor de periode 2014 tot en met 2018 gaat het om de volgende agendapunten, die jaarlijks worden geëvalueerd. Per agendapunt is zo concreet als op dit moment mogelijk aangegeven om welk beoogd doel het gaat en welke acties in het eerstkomende jaar plaats zijn voorzien.

3.1 Bewaking van de volkshuisvestelijke basis

1. Voldoende en betaalbare woonkwaliteit voor de primaire doelgroep

In het najaar van 2014 sluit het college met de corporaties prestatieafspraken voor de resterende looptijd van de Woonagenda. Hoofthematiek is de verbetering en bewaking van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en de kwaliteit van het wonen voor de primaire doelgroep: huishoudens die vanwege een lager inkomen aangewezen zijn op de sociale huursector. Van beginnen met een schone lei hoeft geen sprake te zijn. De gemeente start het proces met een aantal uitgangspunten:

- **Consolidatie of verbetering van de slagingskans als centrale opgave**

Voor de komende prestatieafspraken zal nadere analyse en bespreking nodig zijn om een opgave voor de primaire doelgroep scherp te krijgen, die past bij de huidige tijd, rollen en uitvoeringsmogelijkheden. Voorop staat de **slagingskans** van de primaire doelgroep op de huurmarkt als indicator. Startpunt is het met de corporaties gedeelde beeld dat het haalbaar moet zijn de positie van de doelgroep op z'n minst te consolideren ten opzichte van de ervaringscijfers de afgelopen jaren: een slagingspercentage van 15% is geen richtpunt, maar ondergrens. We gaan verder als dit mogelijk blijkt, in de wetenschap dat beïnvloeding van het slagingspercentage z'n beperkingen heeft. Niet zozeer uitbreiding van de voorraad, maar het beter benutten is volgens het huidige inzicht aan de orde. (Voor een nadere omschrijving van factoren die een rol spelen bij de opgavebepaling, evenals het huidige inzicht zie de bijlage bij dit agendapunt).

¹ Voor een omschrijving van de primaire doelgroep zie de bijlage bij dit agendapunt

- **Informatievoorziening door corporaties**

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.

- **Woonruimteverdeling**

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 onder andere bemiddeling van urgenten, zorgwoningen en een flexibele werking van de totale woningmarkt². 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 woonruimteverdeling-systeem.

- **Betaalbaarheid**

De betaalbaarheid voor deelgroepen van sociale huurwoningen dient in samenwerking met de corporaties nader te worden onderzocht. Op basis van de

² Zie ook bijlage bij agendapunt 1: omschrijving primaire doelgroep.

uitkomsten zullen we zonodig 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).

- **Doorstroming**

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.

- **Zelfstandig wonen in de sociale huur en zorg**

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.

- **Modale inkomens**

In totaal is het huur- en koopaanbod voor de onderkant van de middengroep, waarin de modale inkomens zich bevinden, laag. De doorstroming hapert. We sturen daarom, in samenwerking met de woningcorporaties, op voldoende kansen van woningzoekenden met een modaal inkomen: in het sociale huursegment, maar vooral ook in het lagere koopsegment. Ook heeft de betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit van wonen voor de onderkant van de middengroep betrekking op o.a. nieuwbouw en verduurzaming. Apeldoorn moet ook voor deze groep een comfortabele (gezins)stad zijn.

2. Voldoende en betaalbare woonkwaliteit voor zorgkwetsbaren

De gemeentelijke sturing op de huisvesting van zorgkwetsbaren passen we aan, om de transities in de zorg te kunnen waarmaken en om beter te kunnen inspelen op de gevolgen van de vergrijzing.

Via het Programma Extramuralisering start begin 2014 de gemeente met een aanpak om ook voor zorgkwetsbaren de beschikbaarheid van voldoende, betaalbare en passende woongelegenheden te bewaken. Het gaat om het kunnen wonen met goede zorg en begeleiding¹, zonder een te grote belasting van de

¹ Voor gemeente ontstaan de nieuwe WMO-taken 'begeleiding' en 'beschermde wonen'.



PASSENDE WOON-GELEGENHEID VOOR ZORGVRAGERS

leefbaarheid in de omgeving. Het gaat om meer dan alleen de woning:

1. passende woongelegenheden voor zorgvragers, zoveel mogelijk in hun eigen omgeving, met helderheid over de inkomenspositie;
2. nabijheid en toegankelijkheid van afdoende zorg, ondersteuning en voorzieningen;
3. met behoud van de algemene woonkwaliteit en leefbaarheid in wijken en dorpen.

Hierover maken we in gesprek met betrokken partijen afspraken, voor het eind van 2014. De gemeente streeft de volgende resultaten na:

- Een onderling afgestemde **aanpak en organisatie**.
- Meer inzicht in de **snelheid en de omvang van de extramuralisering**; voornamelijk speelt dit in de sectoren V&V en GGZ; zowel de vraagzijde (ontwikkeling huishoudens), de aanbodzijde (vastgoed), als de effecten op de concentratie en draagkracht in de wijken. Inzicht in beschikbaarheid van inkomen en betaalbaarheid van diensten voor cliënten en uitwerking van regelingen.
- Meer inzicht in de mogelijkheden voor het **langer zelfstandig wonen**; een belangrijk effect van het scheiden van wonen en zorg is, dat straks 'elke zorggebruiker zelf huurt'; door extramuralisering wordt er minder gewoond in instellingen; aanvullend op bovengenoemd analyse wordt daarom met partijen verder verkend welke knelpunten en kansen er zijn voor het (langer) zelfstandig wonen voor mensen met een zorgbehoefte; sluit de kwalitatieve woonbehoefte en

mate van zelfredzaamheid aan bij het aanbod? de huidige situatie en de toekomstige verwachting in vraag en aanbod op het niveau van wijken en dorpen wordt onder de loep genomen.

- Oplossing van **transitieleegstand** op korte en middellange termijn; door de transities in de zorg is meer dan voorheen zorgvastgoed op zoek naar een ander bestemming; voor de korte termijn gaan het om praktische (soms tijdelijke) oplossingen, voor de middellange termijn is een verdere verkenning van inzetmogelijkheden van ruimten nodig.
- Afspraken met provincie en **raad over ruimtelijk-juridische en programmatische sturing**; mogelijkheden voor juridisch-planologische flexibiliteit cq herbestemmingopgave bepalen; afspraken met provincie in het kader van de programmatische imte voor nieuwbouw ten gevolge van extramuralisering en scheiden van wonen en zorg.
- **Uitruil vastgoedcapaciteit**; organiseren van een makelfunctie om (tijdelijk) vrijgekomen capaciteit uit te ruilen tussen partijen.
- Afspraken over **afbouw op locatie en beschikbaarstelling van wooneenheden** voor zorgvragers; ook gaat het hier over het toewijzingsregime van huurwoningen voor zorgbehoevenden.
- **Gebiedsgewijze vertaling**; een kader voor inpassing van wonen én diensten in wijken en dorpen; bovenstaande acties hebben hun uitwerking in wijken en dorpen op de concrete huisvestingsmogelijkheden van huishoudens, de woonkwaliteit in het algemeen en de leefbaarheid; op dit moment wordt al via het systeem van woonservicegebieden en via de sociale wijkteams samengewerkt op gebiedsniveau; deze aanpak is gericht op een passend aanbod op de juiste locatie van voorzieningen en maatwerk bij individuele problemen; aansluitend wordt met betrekking tot wonen bekeken welke gebiedsgerichte afspraken nodig zijn. Bekeken wordt in



INZET BESTAAND VASTGOED VOOR DE MEEST KWETSBAAREN

hoeverre het concept woonzorgcirkels daarbij nuttig is.

3. Voortzetting van het sociale woonbeleid voor bijzondere doelgroepen

De gemeente zet, samen met onder andere de woningcorporaties, het beleid voort gericht op passende huisvestingsgelegenheid voor speciale doelgroepen. Het betreft projecten en regelingen die kwetsbare mensen helpen en een duidelijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid. We actualiseren gedurende de looptijd van de Woonagenda tijdig onze convenanten. We monitoren de huisvestingsituatie van deze doelgroepen.

Eenzijds gaat het om een sociaal vangnet door preventieve begeleiding, opstap naar (weer) zelfstandig wonen of het bieden van een laatste kans. Daarnaast gaat het om woonaanbod voor specifieke doelgroepen in een bijzondere situatie. Hoe te komen tot inhoudelijke opgave en afspraken over bovengenoemde agendapunten is in paragraaf 4.3 beschreven.

3.2 Beheer van de bestaande (buiten)stad

4. Opzet van een strategisch voorraadbeleid, in samenwerking met corporaties

In de prestatieafspraken met woningcorporaties legt het college in het najaar van 2014 afspraken vast over de inzet van bestaand vastgoed voor de meest kwetsbaren (zie ook agendapunt 1). Hoofdthema is het samen vormgeven van het strategisch voorraadbeleid, inclusief afstemming in de nieuwbouwprogrammering. 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 in de eerste helft van 2014 (naar het advies van de commissie Dekker) in hun werkzaamheden en investeringscapaciteit, ten dienste van bovengenoemde punten en de Woonagenda.

5. Inzet op kwetsbare plekken en woningcomplexen

Investerings in gebieden en woningbouwcomplexen versterken de toekomstbestendigheid van woningen en de leefbaarheid. We helpen initiatiefnemende partijen om met elkaar tot afspraken te komen over de inzet in met name de meest kwetsbare gebieden. Onder andere in de in het Rekenkameronderzoek genoemde kwetsbare buurten, zoals delen van Zuid, Orden, Kerschoten, Anklaar en Sprekelaar. Wat betreft de woningcorporaties wordt dit onderdeel van de af te sluiten prestatieafspraken (zie agendapunt 4). Onze rol ligt op twee gebieden:

- prioriteitstelling in handhaving, het aanschrijven en doorpakken;
- bijstaan en mede-initiëren van experimenten gericht op de versterking van particulier woningbezit; kritische punten in dit soort projecten zijn het gezamenlijke inzet van eigenaren cq bewoners en de vraag en hoe te komen tot haalbare financieringsconstructies, daar werken we in het bijzonder verder aan.

6. Verder met de verduurzaming van de woningvoorraad

We zetten de duurzaamheidsprojecten die we samen met particulieren/VvE's en corporaties faciliteren verder door:

- gemeentelijke inzet en jaarlijkse evaluatie van de duurzaamheidsleningen;
- medewerking aan de provinciale subsidieregeling (sinds 2013) voor woningisolatie;
- we maken in 2014 een VvE inventarisatie en ontwikkelen een aanpak voor risicocomplexen;
- gebiedsgericht continueren we de energieprojecten in Kerschoten (Energienutraal; 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 in 2014 deelnemen aan het nieuw op te zetten Expertisecentrum Financiering;
- met de corporaties maken we prestatieafspraken over duurzaamheid (zie agendapunten 1 en 4).

7. Herijking van de regelingen voor het wonen in het landelijk gebied

Het college komt begin 2014 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 mantelzorg-

¹ Het Expertisecentrum Financiering Duurzame Energieprojecten; een publiek-privaat initiatief vanuit onder andere (groen)banken en overheid.



woningen. In samenwerking met de dorpsraden monitoren we de effecten van deze herijking.

8. Het groen houden van de woonomgeving

Apeldoorn als 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 oppakken van de groentaken.

9. Concretisering van het concept Buitenstad voor wonen

We starten in 2014, mede vanuit het inzicht van woningcorporaties, marktpartijen en wijk-/dorpsraden met de concrete invulling van de principes van de Buitenstad (zie hoofdstuk 2):

- gebiedsgerichte analyse: omschrijving van de kenmerken van de verschillende woonmilieus van Apeldoorn en analyse in hoeverre het woningaanbod volgens partijen aansluit bij de verwachte woonbehoefte-ontwikkeling;
- publicatie van het Kookboek voor de stad Apeldoorn, als aanvulling op de bestaande kookboeken voor het Apeldoornse landschap en de dorpen;
- kwalitatieve programmatische vertaling: actualiseren van de gewenste aantallen en kwaliteiten;
- ondersteuning bij de uitvoering: inventarisatie en ondersteuning van kansrijke marktinitiatieven.

Als bijlage bij dit agendapunt is een beschrijving opgenomen van het wonen in de verschillende stadsdelen en dorpen. Het gaat om een typering van de huidige woonkwaliteit, maar het geeft ook inzicht in de aandachtspunten die de gemeente tegenkwam in gesprek met corporaties en wijk-/dorpsraden bij de totstandkoming van de Woonagenda. De bijlage is geen nieuw beleid, maar vormt wel een startpunt voor partijen om gebiedsgewijs de Woonagenda uit te voeren.

3.3 Sturing op nieuwbouw

10. Het actueel houden van de programmering: kwantitatief én kwalitatief

Voor wat betreft de ontwikkeling van nieuwbouw geeft het gemeentelijke kader voor de woningbouwprogrammering de richting aan, zoals vastgesteld door de gemeenteraad november 2012. Daarbinnen zit ruimte voor improvisatie.

De bij het raads kader gevoegd lijsten van de planvoorraad en bijbehorende locatiekaart vormden op dat moment een nieuw startpunt voor het 'adaptief programmeren', waarmee in 2013 begonnen is. Zo is onder andere ruimte gecreëerd via de "notitie kleinschalige initiatieven" die voor de zomer door het college is vastgesteld. Voor nieuwe initiatieven is 'het loket' van de gemeente verbeterd. Nieuwe initiatiefnemers en al bekende planeigenaren krijgen nu sneller een beeld hoe kansrijk de gemeente een nieuwbouwplan acht en wat nodig is voor verdere afweging en eventuele uitvoering.

De bewaking en doorontwikkeling van de nieuwbouwprogrammering op basis van het raads kader gaat ook de komende jaren door. 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. In 2014 zijn de volgende acties voorzien:

- In aansluiting tot deze notitie kleinschalige initiatieven en ter uitvoering van de door de gemeenteraad aangenomen motie "voor wie echt bouwen wil" komt het college begin 2014 met een beleidsnotitie met betrekking tot **beperking van de duur** waarbinnen initiatiefnemers gebruik kunnen maken van woningbouw mogelijkheden.
- Extra ruimte wordt gegeven ter **uitvoering van het amendement 'Meer woningen voor de dorpen** die eveneens is aangenomen door de



BASISPRINCIPE OPEN OPSTELLING VOOR INITIATIEVEN

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. Begin 2014 wordt door het college een uitvoeringsbesluit genomen, met als basisprincipe een open opstelling voor initiatieven.

- Hoewel het huidige raads kader ook enkele kwalitatieve vertrekpunten noemt, is het in de basis een kwantitatief kader. In 2014 vullen we dit kader aan met de gemeentelijke keuzes voor de **kwalitatieve sturing**, ondermeer als basis voor afwegingen in de Meerjarenplanning voor Grondexploitaties (MPG 2015).
- **Prestatieafspraken** met de Apeldoornse woningcorporaties wat betreft hun nieuwbouwplanning, met name wat betreft keuzes voor het aandeel sociale woningbouw en betaalbaarheid hiervan. (zie ook agendapunten 1 en 4).
- Doorontwikkeling van de **monitoring** van de nieuwbouw, in samenwerking met marktpartijen, conform de nieuwe systematiek zoals eind 2013 door de gemeente opgesteld.

11. Afstemming in de Stedendriehoek, met regiogemeenten 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 de eerste helft van 2014 actief het gesprek aan met regiogemeenten en de provincie, met als basis de eigen gemeentelijke Woonagenda, monitor en het raads kader woningbouwprogrammering.

Voor deze agendapunten volgt verdere uitwerking na de vaststelling, in samenspraak met betrokkenen. Over de aandachtspunten daarbij gaat het volgende hoofdstuk.



4. UITVOERING

Het 'hoe' van de Woonagenda is ook een opgave. Dit hoofdstuk biedt de uitgangspunten voor de uitwerking en de bewaking van de voortgang. We doen een handreiking om ook tot nieuwe wegen te komen. Het startjaar van de woonagenda staat vooral in het teken van het maken van afspraken met derden over huisvesting van de meest kwetsbare doelgroepen. Voor de aanpak hiervan geven we de gemeentelijke uitgangspunten weer.

4.1 Het 'hoe' van de Woonagenda

Naast het 'wat' van de opgaven en agenda blijkt ook het 'hoe' van doorslaggevend belang. We stellen de volgende voorwaarden:

- Vullen van onderop: gebiedsgericht werken

Het gebiedsgericht werken in wijken en dorpen is uitgangspunt bij deze Woonagenda. Dat betekent acties invullen van onderop. Voor gemeenteraad en betrokken partijen wordt zo letterlijk zichtbaar waar de Woonagenda tot uitvoering komt.

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 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.

Aangesloten wordt 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.

- **Geen woorden maar daden: sturen op resultaat**
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 aandachtspunt bij uitvoering van de Woonagenda.

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 stukt 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. De voortgang van de afspraken worden jaarlijks aan de gemeenteraad voorgelegd via de woonmonitor Apeldoorn (zie volgende punt).

- Zicht op de voortgang: monitoring van de woningmarkt en de Woonagenda

Deze Woonagenda heeft een looptijd meegekregen van vijf jaar. We voorzien dat de omschreven visie, ambitie en hoofdpunten in die periode zullen blijven passen bij onze inzet. Uiteraard houden we tussentijds de Woonagenda actueel. Dat gebeurt jaarlijks, gekoppeld aan de nieuw opgezette monitorsystematiek, de woonmonitor Apeldoorn. Deze vervolmaken we en blijven we bij de tijd houden met betrokken partijen.

De woonmonitor 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 het adaptief kunnen programmeren. Overigens biedt de monitor ook informatie over de effecten van die marktontwikkelingen op het gemeentelijk grondbeleid en MPG.

De woonmonitor is niet alleen cijfermatig. In de monitor wordt ook opgenomen hoe we kwalitatief het programma en de woonmilieus gaan aanpakken. Naast feitelijke kwartaalrapportages geeft de monitor jaarlijks inzicht in de vorderingen wat betreft de uitvoering van de Woonagenda. Via de jaarrapportage wordt de voortgang besproken in gemeenteraad. Dan wordt ook de stand van zaken gegeven van het vinden en benutten van de 'nieuwe wegen' voor het wonen in Buitenstad Apeldoorn (zie de volgende paragraaf).

4.2 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 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 hergroepen, aftasten en uitproberen. Dat vraagt, naast een concrete agenda voor het hier en nu, ook om ruimte voor nieuwe wegen.

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



WE ZITTEN QUA WONEN OP EEN OMSLAGPUNT

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 een 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.

We reiken met deze Woonagenda 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!

4.3 Komen tot afspraken

Vanaf 2014 wordt een begin gemaakt met de uitwerking en uitvoering van de Woonagenda. Op alle agendapunten is er vanaf het begin activiteit, maar het startjaar wordt voor een groot deel in beslag genomen met het vastleggen van de opgave en het maken van afspraken voor de meest kwetsbare huishoudens:

- de primaire doelgroep van het sociale huurbeleid;
- zorgkwetsbaren;
- bijzondere doelgroepen.

Om direct na vaststelling van de Woonagenda een goede start te kunnen maken en de voortgang te kunnen bewaken wordt in deze paragraaf de aanpak omschreven.

De primaire doelgroep

Aanpak

Hoewel onzekerheden aanhouden is de verwachting dat in 2014 voldoende informatie over vraag en aanbod beschikbaar komt om als gemeente tot een opgave voor de sociale huursector te komen. Voor de uitvoering is de gemeente in hoge mate afhankelijk van de woningcorporaties, daarom krijgt het maken van prestatieafspraken met hen prioriteit. Om deze afspraken in het najaar van 2014 te kunnen vaststellen voorzien we de volgende aanpak:



KOMT U VOORAL MET VOORSTELLEN!

A. Marktinzicht: nadere analyse naar de verhouding tussen vraag en aanbod voor kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt.

B. Opgave: een met de corporaties gedeelde visie en heldere doelstelling voor de ontwikkeling van omvang en samenstelling van de sociale voorraad.

C. Uitvoeringskader: de inzet van gemeente en corporaties wat betreft de sturingsmogelijkheden in de sector, vastgelegd in prestatieafspraken:

1. transformatie van de voorraad, op niveau van wijken en dorpen:
 - herstructurering
 - beheer - (groot)onderhoud
 - renovatie
 - uitponden
 - aankopen
 - nieuwbouw
2. woonlastenbeheersing
 - huurprijsbeleid
 - ondersteuning/faciliteren duurzaamheidsinitiatieven
 - energielasten
3. het stimuleren van doorstroming
 - inzet van stimuleringsmiddelen als de starterslening
 - ontzorgen van doelgroepen om door te stromen (bijvoorbeeld senioren)
 - stimuleren van aanbod aan de onderzijde van het middeldure segment woningtoewijzing
 - afspraken over financiële condities van prestatieafspraken
 - gezamenlijke lobby

D. Afronding van een volwaardige monitorsystematiek.

De gemeenteraad en de adviesraden WMO en VWI worden tussentijds geconsulteerd.

Zorgkwetsbaren

Aanpak

Deze Woonagenda kwam tot stand op een moment dat er voor wonen en zorg grote transities in voorbereiding waren. In 2013 zijn voorbereidingen getroffen om voor deze transities een samenhangende aanpak voor te bereiden, het Programma Extramuralisering, vernoemd naar de belangrijkste verandering op het gebied van wonen in relatie tot zorg.

Organisatie

Uit verkenning in het afgelopen jaar bleek hoe complex de uitwerking van de transities bij wonen en zorg is. Het gaat om verschillende vraagstukken voor de diverse zorgsectoren. Voor de gemeente komen twee verschillende beleidsvelden met elkaar in aanraking: zorg & welzijn, ruimte & wonen. Er zijn veel actoren met verschillende verantwoordelijkheden, belangen en onderlinge relaties. Meerdere financieringsstromen zijn in het geding.

Er is daarom gekozen voor de programma-opzet, met deelthema's en gaandeweg uit te voeren projecten. Gemeentelijk is sprake van een centrale programmagroep. Uit gesprekken met instellingen en adviesraad blijkt grote behoefte aan afstemming. De vertaling in één overkoepelend platform is niet werkbaar gebleken. Hiervoor zijn er eenvoudigweg teveel partijen.

In hoofdlijn wordt de volgende afstemmingsstructuur voorzien:

- **Gemeentelijk**
 - centrale programmagroep en opdrachtgever schap;
 - werkgroepentrekken op de hoofdvraagstukken: zorg, wonen, inkomen en jeugd;
 - aanhaking van aangrenzende taken: Begeleiding & Ondersteuning; Huishoudelijke Hulp, Sociale wijkteams.
- **Afstemming tussen partijen**
 - overleg op landelijk niveau: met Rijk, VNG en G32;
 - expertisegroep: alle instellingen plus - toe te voegen - de woningcorporaties;
 - regionale overlegtafels: GGZ, V&V, Jeugd;
 - afstemming Beschermd Wonen;
 - samenwerkingsverbanden per deelresultaat (zie agendapunt 2).
- **Advisering**
 - WMO-adviesraad en cliëntgroepen;
 - wijk- en dorpsraden.



Stappen in 2014

Als gemeente zetten we voor 2014 in op meerdere deelresultaten, zoals beschrijving bij agendapunt 2 (zie paragraaf 3.1). Per resultaat wordt met partijen de uitvoering bepaald. Als rode draad geldt de volgende aanpak om tot afspraken te komen:

A. Gedeelde aanpak

Na voorbereidende gesprekken in 2013, volgt begin 2014 bespreking met partijen van inhoud, organisatie en planning van het Programma Extramuralisatie.

B. Verdere analyse op specifiek de wooneffecten

In 2013 is verkennend analyse uitgevoerd, onder andere door het gesprek aan te gaan met de verschillende betrokken partijen, zoals zorginstellingen, woningcorporaties en WMO-adviesraad. In 2014 wil de gemeente met hen specifiek de wooneffecten verder in beeld brengen. De omvang en impact van ontwikkelingen komen dan beter in zicht, evenals de risico's en sturingsmogelijkheden.

C. Afspraken per deelresultaat

Per deelresultaat volgen afspraken over doelen, rol- en taakverdeling, inzet van middelen en planning.

D. Monitoring

Afspraken over een volwaardige gezamenlijke monitorsystematiek.

Tussentijds vraagt de gemeente tijdig advies aan de WMO-adviesraad. Ook de gemeenteraad wordt geconsulteerd.

Bijzondere doelgroepen

Aanpak

We starten niet vanuit een 0-situatie. Voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen zetten we in

op het in stand kunnen houden van de huidige aanpak. Dat is geen vanzelfsprekendheid gezien het afgenomen investeringsvermogen van betrokkenen. Opnieuw maken we hiervoor de benodigde afspraken, bijvoorbeeld met verlenging van convenanten. Gemeenteraad en adviesraden WMO en VWI worden daarbij tijdig geïnformeerd.

Afspraken hebben betrekking op twee deelthema's:

1. **Sociaal vangnet, preventie, laatste kans, opstap**
Bewoners met onder andere huurschulden krijgen met Preventieve woonbegeleiding op vrijwillige basis hulp bij het oplossen van deze problemen, zodat een dreigende woonsituatie (uithuiszetting) wordt voorkomen. Met de "Opstapwoning" 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 lokale woningmarkt. Ook de Sluitende Buurt Aanpak is hierbij aangehaakt.

2. 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. Ook hier willen we inzetten op continueren en actualiseren van de afspraken met betrokken partijen.

Ten slotte

We willen Buitenstad Apeldoorn zijn, we hebben ambitie en starten met de uitvoering van onze agenda.

We hopen de gereedschappen te hebben gegeven voor deze 'woonklus'. Het credo is 'geen woorden maar daden'. 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?

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 voorrangspostie, 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 (wachtrij), zorgorganisaties en woningcorporaties
Woonwagenbewoners	woningcorporaties (in gezamenlijke stichting BWSA)



BIJLAGEN

Bijlage bij hoofdstuk 1:	Overzicht van feitelijke ontwikkelingen
Bijlage bij agendapunt 1:	Huidig inzicht in de opgave voor de primaire doelgroep
Bijlage bij agendapunt 9:	Wonen in de stadsdelen en dorpen van Apeldoorn
Bijlage bij agendapunt 10:	Samenvatting raads kader woningbouw-programmering
Bijlage bij agendapunt 11:	Samenvatting Statenbrief provincie Gelderland

BIJLAGE BIJ HOOFDSTUK 1

Een overzicht van 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.

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 midden-inkomens, 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.

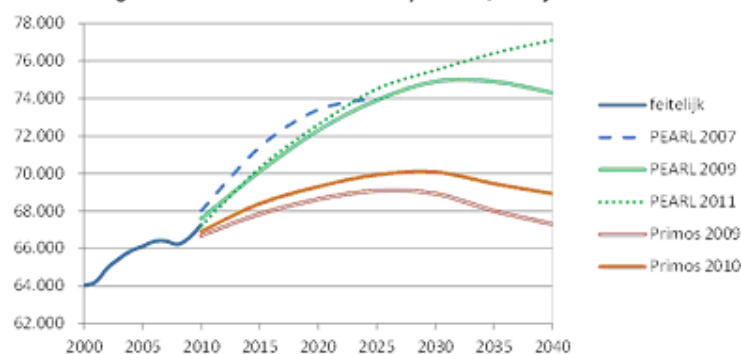
Apeldoorn kent veel grondgebonden woningen, driekwart van het aanbod.

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

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.

ontwikkeling van het aantal huishoudens in Apeldoorn, feitelijk en verwacht



Bron: Rigo (2011)

Wat betekent dit voor de woningbouwplanning?

Op 22 november 2012 heeft de raad de woningbouw-programmering 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 raads-kader is er een onzekerheidsmarge aangehouden. Via monitoring van de markt is het mogelijk jaarlijks een actueel beeld van de grillige woonbehoefte-cijfers 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 vooral 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, de leefbaarheid en 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 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 15 naar 23%. (Bron: Jaarverslag Woonkeus 2012). Maar, 50 tot 60 reacties op een woning blijft helaas heel normaal, dus er is ook nog steeds sprake van krapte!

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 zo ja, 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 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

2 Huurquotes 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.

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 daarnaast de recreatiefunctie.

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 vergrijsde 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 bijeffect. Apeldoorn prognosticeert voor de komende 20 jaar vooral een groei van de éénpersoonshuishoudens. Ook landelijk blijken de éénpersoonshuishoudens nog de doorgroeiers 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 et cetera 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 toenemende 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 et cetera 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 beperkende sociale positie. We noemen ze hier de 'zorgkwetsbaren'.

Wat allereerst opvalt, is dat het een zeer diverse groep is (Verpleging en Verzorging, Gehandicapten-Zorg, 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 80ste 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 verzorgingsstehuis. Men is langer aangewezen op zelfstandig wonen.

Risico's

Uit verkenning afgelopen jaar blijkt dat de transities in de zorg voor zorgbehoevenden en instituties onzekerheid oplevert. Zij noemen de volgende risico's:

Voor zorgbehoevenden:

- zorg en ondersteuning komt te laat of is niet adequaat beschikbaar;
- er ontstaan inkomensproblemen;
- het ontstaan van spanningen in de wijk;
- onduidelijkheid over de ruimte voor opvang in de regio.

Voor instituties:

- vastgoedproblemen voor instellingen;
- de neiging tot kostenafwenteling op elkaar van het beroep op Wmo-, Zvw- en Wlz-gelden;
- verhoging van de druk op de bijstand;
- steeds verschillende regiogrenzen.

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' nodig hebben. Het Wmo-budget groeit uiteindelijk met een bedrag van 90 miljoen 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 tien 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.

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 onzelfstandige, 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 bijvoorbeeld 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.

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.

BIJLAGE BIJ AGENDAPUNT 1

Opgavebepaling voor de primaire doelgroep

Wat komt er kijken bij de opgavebepaling voor voldoende en betaalbare woonkwaliteit voor de primaire doelgroep? Een omschrijving van het huidige inzicht:

Afbakening en omvang van de 'primaire doelgroep' van het huurbeleid 1

Voor het huurbeleid zijn drie op het inkomen gebaseerde indelingen relevant: de doelgroep van de huurtoeslag, de doelgroep voor de toewijzing van sociale huurwoningen en de doelgroepen van het inkomensafhankelijke huurbeleid. Hieronder staan de verschillende indelingen nader toegelicht. Hierbij is in eerste instantie uitgegaan van alle huishoudens, dus ook die in koopwoningen wonen en zij die in een niet-zelfstandige woning wonen.

De doelgroep van de huurtoeslag kan een bijdrage van de overheid in de woonlasten (huurtoeslag) ontvangen wanneer het verzamelinkomen van het huishouden lager is dan één van het huishoudtype afhankelijke grenswaarde. De inkomens van inwonende kinderen tot 23 jaar en lager dan € 4.627,- worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

De tweede indeling komt voort uit afspraken tussen de Nederlandse overheid en de Europese Commissie ten aanzien van de doelgroep van woningcorporaties. Deze schrijven voor dat iedere woningcorporatie 90 procent van zijn gereguleerde huurwoningen toewijst aan huishoudens met een inkomen onder de € 33.0002. Bij de bepaling van deze inkomensgrens, die eveneens gebaseerd is op het verzamelinkomen, worden de inkomsten van inwonende kinderen niet meegenomen.

De derde indeling van huishoudens naar inkomen is afkomstig uit het per 2013 van kracht geworden inkomensafhankelijke huurbeleid van het kabinet Rutte II. In deze regeling worden drie groepen onderscheiden. De huishoudens met een verzamelinkomen onder € 33.000,- die met een inkomen tussen

de € 33.000,- en € 43.000,- en die met een inkomen boven de € 43.000,-3. In Apeldoorn behoren zo'n 25.500 huishoudens tot de doelgroep van beleid. Van die groep 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.

Complexiteit

Een opgave voor huisvestingsmogelijkheden van de primaire doelgroep van het huurbeleid bestaat niet (alleen) uit het berekenen van het voorziene tekort aan sociale huurwoningen en een nieuwbouwtaakstelling voor corporaties om in het tekort te kunnen voldoen. Ook andere factoren en sturingsmogelijkheden zijn in het spel. Er is rekening te houden met zowel de vraag op korte termijn als de toekomstige vraag op langere termijn. Belangrijk element is de mate waarin scheef wordt gewoond in de huurvoorraad en welke doorstromingskansen er zijn.

Deze kansen worden bepaald door tal van omstandigheden: bewegingen in de koopmarkt, het huurprijsbeleid, financieringsmogelijkheden van huishoudens, de investeringsbereidheid van particuliere huurbeleggers et cetera. Verder gaat invloed uit van het aantal (herhuisvestings)urgenten en het verloop van de toewijzingen voor bijzondere doelgroepen. Ook het strategisch voorraadbeleid van corporaties zelf heeft consequenties, bijvoorbeeld door sloop van verouderde, maar goedkope huurwoningen en verkoop van bezit.

Actuele ontwikkelingen

2012 en 2013 waren te turbulent om op basis van deze signalen voor Apeldoorn een heldere opgave te formuleren. In de eerstkomend jaren wordt meer rust verwacht en is er betere beschikbaarheid van de benodigde gegevens dan voorheen.

3 Onder het huishoudinkomen vallen alle inkomens van de huurder en overige bewoners van de woonruimte. Bij de extra huurverhoging geldt het verzamelinkomen dat huurders 2 kalenderjaren eerder verdienden. Bij een huurverhoging in 2013 gaat het dus om het inkomen over 2011. Dit inkomen is namelijk definitief vastgesteld. De inkomsten van inwonende kinderen tot 23 jaar en lager dan het minimumloon worden daarbij buiten beschouwing gelaten. Hiermee verschilt de gehanteerde laagste inkomensgrens (€ 33.000) van die van de corporatiedoelgroep, waarbij alle inkomens van inwonende kinderen niet meegenomen worden bij de bepaling van het huishoudinkomen.

- Eind 2012 waren de woningcorporaties noodgedwongen gesprekken over prestatieafspraken af te breken door het regeerakkoord van kabinet Rutte II, met onder andere de voorgenomen verhuurdersheffing en veranderingen in het huurprijsbeleid. 2013 hebben woningcorporaties in het land nodig gehad om hun investeringsvermogen opnieuw te bepalen en hun ondernemingsplannen bij te stellen. Besluitvorming heeft inmiddels plaats gevonden in 2e en 1e Kamer. Apeldoornse corporaties hebben besluiten genomen binnen hun organisatie en hun portefeuille aan herstructurerings- en nieuwbouwplannen tegen het licht gehouden. Het algemene beeld is dat verhuurdersheffing voor de Apeldoornse corporaties een afdracht betekent van zo'n 50 miljoen euro. Ondanks noodzakelijk door te voeren maatregelen in de bedrijfsvoering van huurverhogingen geven corporaties aan dat het investeringsvermogen door het Woonakkoord op rijksniveau is afgenomen.
- De ontwikkeling van de crisis in de woningmarkt blijft ongewis, maar er zijn tekenen van herstel.
- De Apeldoornse woningcorporaties hebben in 2013 onderling afstemming gezocht over hun strategische voorraadbeleid en het omgaan met hun zorgvastgoed; corporaties zijn nu zover de uitkomsten hiervan te kunnen delen met de gemeente.
- Er was het afgelopen jaar nog onvoldoende actuele statistische informatie over de ontwikkeling in de voorraad, de kwalitatieve woonbehoefte en het gedrag op de woningmarkt; de eerste helft van 2014 wordt in regioverband, met medewerking van de provincie, nieuwe informatie gedeeld en geanalyseerd (o.a. gegevens van het zogeheten Socratesmodel van ABF).
- Er is nog geen discussie gevoerd en er heeft nog geen gedeeld beeld kunnen ontstaan over de na te streven waarden, bijvoorbeeld voor de slagingskans. Wat is acceptabel voor de markt en tegelijkertijd reëel gezien het investeringsvermogen van de woningcorporaties?

Indicatoren

Waar kijk je naar om te zien of er sprake is van voldoende beschikbaarheid en betaalbaarheid. Welke scores bepalen dat?

De staat van de sociale huurmarkt is (helaas) niet op te hangen aan één indicator. Veelal wordt gekeken naar de omvang van wachtlijsten in combinatie met de gemiddelde wachttijd in jaren. Deze cijfers geven echter een vertekend beeld, omdat ze sterk 'vervuild' zijn met niet actieve zoekers. De druk op de sociale woningmarkt is beter af te lezen aan een set van indicatoren, met voorop de ontwikkeling van de slagingskans.

Het regionale woonruimteverdelingsstelsel Woonkeus volgt in detail de relatie tussen vraag en aanbod op de huurmarkt van onder andere Apeldoorn. In de nieuwe gemeentelijke monitor voor de woningmarkt zijn de meest zeggende indicatoren geselecteerd:

- Een algemeen jaarbeeld van de sociale huursector: aantal woningzoekenden, toewijzingen, slagingskans, aanbiedingsgraad, aantal urgenties, aantal reacties op advertentie.
- Slagingskans gewone woningzoekende: de kans dat een woningzoekende een woning binnen de sociale huur toegewezen krijgt.
- Aantal actief woningzoekenden en toewijzingen: de verhouding tussen woningzoekenden en toewijzingen inzichtelijk maken.
- Toewijzing naar prijsklasse: binnen welke prijsklasse worden de woningen van de corporaties toegewezen.
- Aanbiedingsgraad: het gemiddelde aantal aanbiedingen alvorens tot verhuring te komen.
- Aantal en aandeel toegekende woningen aan urgenten.
- Aantal reacties op advertenties: het gemiddelde aantal reacties per advertentie van een sociale huurwoning.

Door het monitoren van de slagingskans van een woningzoekende om daadwerkelijk een woning te krijgen wordt inzicht geboden in de verhouding tussen vraag en aanbod. Hoe hoger de slagingskans hoe meer ontspannen de markt omgekeerd geldt hetzelfde. Het aantal malen dat een woning aangeboden wordt voordat een verhuring plaatsvindt, met andere woorden voordat de woning wordt geaccepteerd, geeft inzicht in hoe hoog de noodzaak van woningzoekenden is om een woning te accepteren. De intentie is om de monitor verder uit te breiden met een aantal kengetallen over ontwikkelingen in de woningvoorraad van de corporaties. Dan wordt het beeld compleet.

BIJLAGE BIJ AGENDAPUNT 9

Huidig inzicht

Een eerste blik op de Woonkeus-indicatoren van de afgelopen paar jaar laat op het eerste oog geen schrikbarend ontwikkelingsbeeld zien wat betreft de beschikbaarheid. Zo is de slagingskans vanaf 2010 gestegen van 15% naar 23% in 2012. Deels is dit veroorzaakt door de crisis, die passiviteit veroorzaakt in de markt. Het aantal reacties per advertentie is gedaald. Het aantal toewijzingen ten aanzien van het aantal actief zoekenden is verbeterd. Wat betreft betaalbaarheid is een zorgelijke ontwikkeling zichtbaar: het aandeel toewijzingen van de goedkoopste huurwoningen (onder € 536,-) is fors afgenomen (al is dat mede veroorzaakt door een stijging in toegewezen nieuwbouwwoningen). In de koopmarkt duiden, ondanks strengere financieringsregels, neerwaartse prijsontwikkelingen op een betere betaalbaarheid van woningen aan de onderkant van de markt.

Dit gemengde beeld laat al met al signalen zien dat, niet alleen in Apeldoorn, de sociale woningmarkt onder druk staat:

- verslechterde financieringsmogelijkheden in de koopsector door strengere regelgeving;
- op korte termijn een daling van de nieuwbouwproductie van woningcorporaties;

- het demografisch perspectief dat onder andere een toename van het aandeel 1-persoons huishoudens laat zien;
- het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen met een zorgbehoefte;
- uit onderzoek, naar de behoefte onder verhuisgeïnteresseerden en naar de ontwikkeling van woonlasten van huurders (o.a. het landelijke WoON 2012; RIGO, juli 2013: studie naar de huur- en energielasten in de gereguleerde huursector).

In contact met de Apeldoornse woningcorporaties over de indicatoren en sturingsmogelijkheden is het afgelopen jaar een gedeeld beeld ontstaan dat in de huidige omstandigheden aanzienlijke uitbreiding van de sociale huurvoorraad op korte termijn niet reëel is gezien de investeringsmogelijkheden op korte termijn. Sterker nog, instandhouden van het aantal huurwoningen is een ambitieuze doelstelling, gezien de huurprijsstijgingen, verkoopdoelstellingen van corporatiewoningen en herstructurering (sloop). Om de slagingskans van de primaire doelgroep te behouden of te verbeteren zit de opgave breder, in een inzet van de totale gereedschapskist van een onderling afgestemd strategisch voorraadbeleid, huurprijsbeleid en toewijzingsafspraken.

Conclusie

Voor de komende prestatieafspraken zal nadere analyse en bespreking nodig zijn om een opgave voor de primaire doelgroep scherp te krijgen, die past bij de huidige tijd, rollen en uitvoeringsmogelijkheden. Startpunt is het beeld dat via inzet van de verschillende sturingsmogelijkheden het mogelijk moet zijn de positie van de doelgroep op z'n minst te consolideren ten opzichte van de ervaringscijfers de afgelopen jaren. Niet zozeer uitbreiding van de voorraad, maar het beter benutten is volgens het huidige inzicht aan de orde.

Wonen in de stadsdelen en dorpen van Apeldoorn

Elk stadsdeel en dorp is anders. Elk gebied heeft zijn eigen wensen en kansen. Om die reden wordt uiteindelijk bij de uitwerking van de Woonagenda een verfijning op gebiedsniveau aangebracht. 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 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.

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.

De Binnenstad

Het centrumgebied 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 gezin-vormende 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 vermaatschappelijking van de zorg kansen op succesvolle verkoop en waardebehoud.

De binnenstad kent een stijgende hoeveelheid leegstaand vastgoed, vooral 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 acupuncture. Acupuncture 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 ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Het leegstaande 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.

De wijk Noordwest in 1997

De wijk Noordwest in 2007

De wijk Noordwest in 2017

Noordoost

Het stadsdeel Noordoost 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 word ingespeeld op de ontwikkeling van de zorginfrastructuur en toevoegen/geschikt maken van woningen voor zorgdoelgroepen in het stadsdeelhart van de Anklaar.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

Net als in andere stadsdelen neemt de vergrijzing hier toe, dit effect wordt deel gecompenseerd door nieuwbouw in Zuidbroek. In dit stadsdeel neemt 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.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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 uitponden 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.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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 gebied van de wijk Noordwest in 2008

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

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

Noordwest

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 en 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.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

Aan de noord kant van het stadsdeel is het herstruc-

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

tureringsproject Hubertus vrijwel afgerond. Binnen dit project is veel aandacht voor de huisvesting van ouderen en het bieden van zorginfrastructuur.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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 plaatsgevonden. 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.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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%.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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 Noordwest. 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

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

De Maten is met 11.000 woningen en 27.000 inwoners de grootste bloemkoolwijk van Nederland. De bouwperiode van deze wijk lig vrijwel geheel tussen 1970 en 1989. De infrastructuur van de wijk is goed en het winkelcentrum De Eglantier is uitbreid 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.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

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, Matengarde 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.

Het gebied van de wijk Noordwest in 2008

Over het algemeen staat de wijk er nog heel aardig bij. Toch zijn er binnen de Maten lokaal plekjes die specifiek om meer aandacht vragen, zoals in de Dreven. Het gaat hier echter om kleine speldenprikjes, dit komt mede voort uit het uitponden 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 Methusalemlaan en mogelijk het Texoclean en/of Breustedtterrein.

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-buurten”. 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.

Net als 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 over

het algemeen 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 waardestijging 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 opstuwen. Ouderen verhuizen niet veel, maar (dure) woningen komen wel vrij door overlijden. Dit kan leiden tot een verdere 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 uit onderstaande tabel.

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

Voor de dorpen zijn in de afgelopen jaren veel potentiële locaties voor woningbouw benoemd. Het is belangrijk dat de dorpen voldoende ruimte hebben om 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 circa 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 Liedelerf 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 circa 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 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. Woningssplitsing 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 ruimtelijk geheel. De locatie Hessenallee zal voornamelijk 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 circa 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 circa 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/bakhuysjes 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.



BIJLAGE BIJ AGENDAPUNT 10

Samenvatting van het raadskamer meerjaren woningbouwprogrammering

In de rapportage 'Keuzes voor het Meerjaren Woningbouwprogramma', onderdeel van het raadskamer zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 november 2012, worden de uitgangspunten en afwegingscriteria geschetst voor een nieuwe programmering. Op basis hiervan zijn keuzes gemaakt op projectniveau. Een nieuwe programmering was nodig aangezien de totale planvoorraad niet meer aansloot bij de verwachte opnamecapaciteit van de markt op korte en langere termijn.

Het provinciale behoefteskader KWP3 en later een onderzoek van bureau RIGO waren de aanleiding om kritisch naar de planvoorraad te kijken. Het raadsonderzoek 'De grond wordt duur betaald' en de Agenda voor Herstel gaven de importantie van een goede programmering aan. Hieronder een samenvatting van het raadskamer.

De vraagkant van de Apeldoornse woningmarkt

Om tot een kwantitatieve aanname te komen is onderzocht wat de behoefte is aan nieuwe woningen tot met 2019. Voor de periode daarna werden de verwachtingen gebaseerd op landelijke prognosemodellen.

	Laag	Midden	Hoog
2010 - 2019	2.900	3.900	4.900
2020 - 2029	1.000	2.000	3.000

De bovenstaande tabel geeft een programmering aan in bandbreedtes. Uitgegaan wordt van het midden-scenario. Dit betekent dat in de programmering gerekend wordt met een behoefte aan 3.900 woningen voor de periode tot en met 2019 en voor de tien jaar daarna met 2.000 woningen. Voor een goede verdeling over de prijsklassen wordt als vertrekpunt gekozen voor een verdeling van 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. Deze verdeling wordt steeds getoetst aan de marktontwikkelingen. Over het aandeel sociale huur worden nieuwe prestatieafspraken met woningcorporaties afgesloten vanuit de dan actuele inzichten.

De aanbodkant van de Apeldoornse woningmarkt

De planvoorraad is opnieuw tegen het licht gehouden. De totale bekende lijst van plannen voor de periode 2010 tot en met 2029 bedroeg begin 2012 13.500 woningen. Gerekend werd met een concrete planvoorraad van 9.200, na aftrek van 4.300 projectideeën die nooit verder zijn uitgewerkt.

Uitgangspunten woningbouwprogrammering

Met een nieuwe programmering is een nieuwe start gemaakt, maar nieuwe plannen zullen blijven komen, terwijl anderen weer afvallen. De programmering is dan ook niet bedoeld als een statisch 'eindbeeld', maar is een nieuw vertrekpunt voor het maken van programmatische afwegingen.

In de programmering is rekening gehouden met het aanhouden van een planreserve in verband met uitval en verdunning bij herstructureringsprojecten. De belangrijkste conclusie is dat er, uitgaande van de concrete planvoorraad van 9.200 woningen, 2.200 woningen teveel zijn geprogrammeerd. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat het zinvol is om over de totale periode circa 7.000 woningen in ontwikkeling te nemen. Het totale programma bestaat in de eerste periode voor 50% uit projecten op publieke gronden en voor 50% aan projecten op private gronden. Voor de periode tot en met 2019 is deze verdeling een resultante van de in ontwikkeling zijnde publieke en private plannen. Voor de periode vanaf 2020 is deze verdeling ook gehanteerd maar zijn veel projecten nog minder hard. Uitval kan leiden tot een andere verdeling tussen ontwikkelingen op publieke en private gronden na 2020.

Afwegingscriteria voor de woningbouwprogrammering

De planideeën en de meer concrete plannen opgeteld, levert een programmering op die met 6.500 woningen naar beneden bijgesteld wordt. Om tot goede keuzes te komen voor afslanking van de planvoorraad zijn afwegingscriteria gehanteerd:

- Maatschappelijk en financieel rendement.
- Betrouwbare partner zijn (niet zonder goede reden afzien van nakoming contracten).
- Ruimte voor kleinschalige initiatieven (kleine projecten van één tot vier woningen) houden.
- Voorrang houden voor herstructurering (belangrijk voor wijken).
- Goed functionerende gebieden ontwikkelen.

- Het principe van de 'Buitenstad' betrekken bij de afwegingen.
- Ruimte voor de dorpen (13% van de planvoorraad) reserveren.
- Een evenwichtige verdeling maken tussen binnenstedelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen op uitleglocaties.
- Voor de dorpen wordt gerekend met een programmatische ruimte van circa 13% van het programma, dat is gelijk aan het aandeel in de woningvoorraad dat de dorpen momenteel hebben. In de uiteindelijke besluitvorming van het raadskamer is extra plancapaciteit van 130 woningen voor de dorpen toegevoegd.

Keuzes in de programmering

De Binnenstad zal met minder woningen ontwikkeld gaan worden. Dit zal geen grote invloed hebben op de kwaliteit van het gebied. De transformatie van De Kanaalzone wordt beperkt voortgezet. Er worden geen inspanningen of financiële middelen gestoken in 'nieuwe locaties'. De wijk Zuidbroek wordt een goed functionerende wijk, maar wel een wijk die kleiner wordt dan eerder gedacht. Tot slot is de programmatische ruimte voor de dorpen ingeperkt. De keuzes zijn zorgvuldig gemaakt en zullen bijdragen aan een evenwichtige ontwikkeling van stad en dorpen.

Financiële consequenties

Het totale financiële effect van de vermindering van het woningbouwprogramma op publieke gronden is bij het vaststellen van het raadskamer uitgekomen op een benodigde verliesvoorziening van € 33,4 miljoen.

BIJLAGE BIJ AGENDAPUNT 11

Provinciebeleid voor het wonen, een samenvatting van de Statenbrief 'Gelderse Woningmarkt', gepubliceerd september 2013

In het najaar van 2013 gaven Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland in een zogeheten Statenbrief overzicht hoe zij voor de komende jaren het provinciale woonbeleid zien. Deels gaat het om al bestaande regelingen, deels om nieuw beleid in opbouw. Hieronder een aantal kernpunten in citaten uit de brief:

Situatie woningmarkt

“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".'

Waarschuwing over ontwikkelingen

'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 bestedingsruimte 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:

'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) woonprogramming, 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 beschikbaar 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 de provincie 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 aanbrennen 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 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.'

Uitgave

gemeente Apeldoorn

Tekst

gemeente Apeldoorn

Vormgeving

gemeente Apeldoorn

Fotografie

gemeente Apeldoorn

Vastgesteld door de gemeenteraad 13.02.2014

© gemeente Apeldoorn