



# Woonagenda Cleantech Regio 2018

## *Investeren in maatwerk voor goed wonen*

11 september 2018

Michiel Huizing

SAMEN NAAR EEN  
SCHONE TOEKOMST!





# Inhoudsopgave

	<b>Wonen als bouwsteen in de Cleantech Regio</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>De drie centrale thema's in onze regio</b>	<b>4</b>
1.1	Sterke steden, dynamische kernen en een vitaal platteland	4
1.2	Verduurzamen en klimaatbestendig maken van de (bestaande) voorraad	6
1.3	Wonen en Zorg	7
<b>2.</b>	<b>Inzetten op de goede toevoegingen aan de bestaande voorraad</b>	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>Ruimte om de goede dingen te doen die passen bij de specifiek lokale opgaven</b>	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Uitvoering en voortgangscyclus</b>	<b>18</b>

# 1. Wonen als bouwsteen in de Cleantech Regio

*Wij investeren in een goed verblijfs- en vestigingsklimaat in onze binnensteden, dorpskernen en buitengebied. Plekken met leegstand of waar verloedering dreigt, krijgen prioriteit. We stemmen wonen, werken en voorzieningen op elkaar af. We zetten clean Tech maatregelen in voor schone en groene steden en kernen.*

AGENDA CLEANTECH REGIO 2019-2023

Met deze Woonagenda zetten we in op een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving. Ook met de nieuwbouw dragen we daaraan bij met de juiste woning, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek.

## **Samenwerking met ruimte voor diversiteit en de kracht van complementariteit**

Onze regionale koers geven we lokaal vorm, met per gebied verschillende speerpunten. *Recht doen aan de variëteit aan kwaliteiten in de regio is dan ook het uitgangspunt voor de regionale Woonagenda.*

We werken nauw samen op gezamenlijke thema's. Dat geeft ons als overheid meer armslag en een platform voor samenwerking met het onderwijs en de ondernemers. Met het regionaal afgestemd beleid vergroten we onze effectiviteit.

We kennen elkaars uitdagingen en willen elkaar de ruimte geven om deze goed op te pakken. Ieder neemt zijn eigen verantwoordelijkheid als dat nodig blijkt te zijn. Om dat te bereiken maken we samen analyses, monitoren deze en houden elkaar scherp op de lokale opgaven.

Op basis van haar Koers 'Ruimte voor goed wonen' wil de Provincie Gelderland met alle Gelderse regio's komen tot afspraken. Maatwerk, flexibele plannen en de recente grote woningvraag in een aantal gebieden staan hierbij centraal.

In Overijssel hebben de gemeenten en de provincie Overijssel in 2016 de "Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel" vastgesteld. In dat kader heeft Deventer in Overijssel woonafspraken gemaakt op vijf thema's: Doelgroepen, Wonen en zorg, Stedelijke vernieuwing, Bestaande woningvoorraad, Programmeren en Zuinig ruimtegebruik.

Deze Woonagenda bestaat uit vier bouwstenen:

- I. De drie centrale thema's voor goed wonen in onze regio;
- II. Onze gezamenlijke richtinggevende principes voor kwalitatief programmeren;
- III. Flexibel programmeren met ruimte voor de specifiek lokale opgaven;
- IV. Een uitvoeringsagenda voor onze gezamenlijke activiteiten.

## 2. De drie centrale thema's in onze regio

Onze gezamenlijke ambities voor deze Woonagenda richten zich op drie thema's: een sterke diversiteit aan woonmilieus, het verduurzamen in combinatie met klimaatbestendigheid én wonen en zorg.

### 2.1 Sterke steden, dynamische kernen en een vitaal platteland

#### *Compleet wonen*

De Cleantech Regio is een centraal gelegen regio waar mensen graag wonen. Met de A50 en de A1, en de intercityverbindingen Amersfoort – Enschede-Berlijn en Arnhem-Zwolle, kom je snel in grote delen van Nederland en Duitsland.

De drie sterke steden Apeldoorn, Zutphen en Deventer in combinatie met de dynamische kernen, zoals Epe, Vaassen, Twello, Eerbeek, Heerde en Lochem én met een gevarieerd landschap vormen samen een aantrekkelijk woongebied in Oost Nederland. De aanwezigheid van aantrekkelijke stedelijke voorzieningen maakt het wonen in de kernen en het buitengebied extra aantrekkelijk. Voor het behoud van de stedelijke voorzieningen is het versterken van deze (boven)regionale functie ook noodzakelijk. Andersom dragen de kwaliteiten van het buitengebied, waaronder ruimte en groen en de recreatieve mogelijkheden, bij aan de kwaliteit van leven in de stad. Kortom, de steden, kernen en het platteland zijn complementair en onlosmakelijk met elkaar verbonden. We zetten in op levendige, schone en groene steden en kernen waarmee we een goed verblijfsklimaat realiseren. Plekken die dreigen te verloederen of leegstand kennen, krijgen prioriteit. Als regio houden we onszelf daarbij voor om in de binnensteden en kernen meer complementair, meer onderscheidend en meer divers in en als regio te zijn. Door in te zetten op complementariteit, elkaar in positie te brengen en de ruimte te geven zich te profileren binnen een brede regionale (midden/oost Nederland) en nationale context.

#### *Sterke steden*

De steden Zutphen, Deventer en Apeldoorn zijn unieke steden om te wonen. Midden in het land, (groot)stedelijk met een menselijke maat, sociaal én groen. Drie aantrekkelijke steden, niet alleen voor reguliere huishoudens zoals ook in de andere regiokernen, maar mede door hun aantrekkingskracht als stad, ook voor nieuwe generaties van inwoners, talenten/kennisswerkers, ondernemers en bezoekers. Deze komen niet alleen uit de aangrenzende regio's maar steeds meer ook uit de rest van het land en internationaal. De groei van de bevolking in onze steden zoals we die de afgelopen 3 jaar hebben gezien zet de komende jaren door. Dat geeft ons de kans om sociaaleconomisch en kwalitatief evenwichtig te blijven groeien in vitaliteit, inclusiviteit, gezondheid en duurzaamheid. We zetten in op 'Gezinsstad Apeldoorn', Zutphen met 'een sterke en kleurrijke samenleving' en Deventer als de 'bruisende historische stad aan de IJssel'.

#### *Dynamische kernen*

Op kernniveau kunnen we onderscheid maken tussen de dynamische kernen en de kleinere kernen en buurtschappen. Dynamische kernen zijn de wat grotere dorpskernen met veel voorzieningen, zoals Epe, Vaassen, Twello, Eerbeek en Lochem. De overige kernen en

buurtschappen zijn kleiner. Op de woningmarkt constateren we tussen beide type kernen verschil qua ontwikkeling. Daar waar in de kleinere kernen vooral de focus ligt op het leefbaar houden van de kernen, zien we in de dynamische kernen ruimte voor verdere ontwikkeling. Voor de toekomstbestendigheid van de dynamische kernen is het van essentieel belang om ruimte te kunnen bieden voor herstructureringsopgaven en transitie.

### *Vitaal platteland*

De diversiteit aan landschappen met cultuurhistorische waarden is één van de krachten van de regio. Een oase van groen omarmt de steden en kernen en draagt bij aan het woonklimaat van de regio. Het is zaak dit groene karakter te behouden en daarin te blijven investeren en onderscheidend te blijven. Het platteland staat onder druk. Er is sprake van leegstand en ook de vergrijzing raakt het platteland. Deze tendensen zijn niet te keren, maar het is wel belangrijk deze goed te begeleiden en maatregelen te nemen om het woonklimaat aantrekkelijk houden. De relatie vitaal platteland en wonen betekent dat lokaal beleid gericht op landgoederen en vrijkomende agrarische bebouwing nodig blijft. Bij landgoederen en vrijkomende agrarische bebouwing staat het landschap en het behoud en de versterking daarvan voorop. Met eventueel ruimte voor nieuwe functies, maar zeker niet altijd vanzelfsprekend wonen.

Wij stimuleren de bereikbaarheid van kernen en voorzieningen, waaronder de digitale bereikbaarheid. Het streven is om in elke kleine kern een ontmoetingsfunctie te behouden.

### Onze speerpunten

Om onze aantrekkingskracht te behouden en te versterken staat iedere gemeente zelf aan de lat en waar nodig helpen we elkaar in regioverband. Als rode draad voor alle gemeente herkennen we de volgende speerpunten:

- *Wij zetten in lijn met ons vliegwielproject “Toekomstbestendige binnensteden en dorpskernen” in op het verbeteren van de aantrekkelijkheid door complementariteit, elkaar in positie te brengen en de ruimte te geven zich te profileren;*
- *Wij bieden ruimte voor de groei van onze steden en spelen in op de toenemende vraag op de arbeidsmarkt naar onder meer technisch personeel en ICT-geschoolden;*
- *We waken er tegelijkertijd voor dat we niet te veel ‘verstenen’ om zo sociaaleconomisch en kwalitatief evenwichtig te blijven groeien in vitaliteit en inclusiviteit van alle inwoners;*
- *Wij bieden ruimte voor toekomstbestendige ontwikkeling van dynamische kernen, volgens onze richtinggevende principes voor kwalitatieve programmering;*
- *Wij werken aan leefbare kleine kernen, waarbij we ruimte bieden voor kleinschalige initiatieven vanuit de kernen zelf voor vernieuwende woonvormen, bijvoorbeeld op het gebied van wonen en zorg en/of door gebruik te maken van nieuwe technologische ontwikkelingen;*
- *Bij planontwikkeling in het buitengebied staan de kwaliteit van het landschap, de cultuurhistorie, de dorpse schaal en duurzaamheid centraal;*
- *Bij landgoederen is te denken aan een regionaal netwerk van landgoederen. Hiermee slaat de regio twee vliegen in één klap; zowel het karakter van het landschap (cultuurhistorie) wordt versterkt, als het toeristisch profiel.*

### Hoe doen we dat?

- *Om een beter beeld te krijgen van de kernen in de regio, de kansen en kwaliteiten voor wonen en mogelijke knelpunten gaan we 'kernenfoto's' ontwikkelen. Die zijn opgebouwd uit demografische gegevens, voorzieningen, mate van bereikbaarheid en de unieke lokale kwaliteiten. We doen dit in een groeiproces waarin we leren van elkaar en kiezen voor logische momenten die aansluiten op de lokale agenda. Ook voor de wijken in de steden gaan we (op thema's) dit model verkennen;*
- *We maken samen met de corporaties een analyse van vraag-aanbod in de sociale woningvoorraad om beter inzicht te krijgen in de sociaaleconomisch opbouw in onze regio;*
- *Wij werken met pilots voor vernieuwende woonvormen en woonmilieus;*
- *Wij wisselen kennis en ervaring met vernieuwende woonvormen uit.*

## **2.2 Verduurzamen en klimaatbestendig maken van de (bestaande) voorraad**

Die verduurzaming vraagt om een grote investeringsopgave in de bestaande woningvoorraad. De ontwikkelingen op dit gebied gaan in een hoog tempo, waardoor we blijvend moeten anticiperen. De gemeenten binnen deze regio zoeken daarom verbinding met elkaar, het bedrijfsleven het onderwijs. We wisselen informatie uit, volgen de ontwikkelingen op de voet en kijken hoe ze elkaar kunnen helpen en versterken.

Het verduurzamen van de woningvoorraad en het klimaatbestendig maken van de woningen en leefomgeving dragen bij aan de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn en bieden wooncomfort voor de gebruiker. Daarbij willen wij, conform het deltaprogramma 2018, in 2050 klimaat adaptief zijn. Dit betekent ingericht zijn tegen wateroverlast, hitte, droogte en overstromingen om de gevolgen voor gezondheid, veiligheid, productiviteit en natuur te beperken.

Met deze ontwikkeling dient zich ook een nieuwe economie aan in de vorm van het energielandschap en circulaire voedselketens. Dit is een vorm van nieuwe bedrijvigheid waarvoor ruimte moet zijn<sup>1</sup>. Een energielandschap heeft invloed op het karakter van het platteland en het woonklimaat. Hier ontstaat een spanningsveld tussen enerzijds het realiseren van een CO2 neutrale regio (zie de Cleantech agenda) en anderzijds voorkomen van een onevenredige aantasting van de (woon-)kwaliteit van onze diversiteit aan landschappen. Voor zonne-energie benutten we naast het landschap zeker ook de daken.

### Onze speerpunten

Om CO2 neutraal en klimaatbestendig te worden hanteren wij de volgende speerpunten:

- *We zetten in op de verdere verduurzaming van de bestaande (sociale) voorraad;*

---

<sup>1</sup> zie ook de Agenda Cleantech 2019-2023 en het Gelders energieakkoord

- *We zorgen dat inwoners, bedrijven, maatschappelijke partners en overige stakeholders zich bewust zijn van de noodzaak tot verduurzaming en klimaatbestendig, circulair en natuurinclusief bouwen en herstructureren;*
- *Wij stimuleren innovatie en bieden ruimte aan (experimentele) initiatieven. Daarbij stellen we ons ook de vraag waar zich belemmeringen voordoen die verduurzaming frustreren, en hoe we die belemmeringen weg kunnen nemen;*
- *Samen met ontwikkelende partijen gaan wij in gesprek om in 2020 te komen tot een klimaatadaptatieplan voor een klimaatbestendige en watterrobuuste regio in 2050.*

#### Hoe doen we dat?

- *Als Regio en gemeenten zetten we fors in op een bewustwordingscampagne over klimaatneutraliteit. Hiervoor maken we gebruik van het regionale energieloket en breiden het woningabonnement voor particuliere huiseigenaren uit;*
- *Iedere gemeente voert uiterlijk in 2019 een stresstest klimaatadaptatie uit en brengt de kwetsbaarheden in beeld;*
- *Elke gemeente maakt actief afspraken met ontwikkelaars om energieneutrale nieuwbouw en klimaatneutrale wijken (nieuwe en in herstructurering) te realiseren;*
- *Via het programma “Wijken van de toekomst” van het Gelders Energieakkoord en Transform 1.0 pakken we de opgave om in 2023 30.000 woningen aardgasvrij te maken;*
- *Elk jaar maken gemeenten met corporaties afspraken over concrete maatregelen om te komen tot een CO<sub>2</sub>-neutrale en klimaatbestendige sociale woningvoorraad in 2050. We accepteren dat corporaties dat stapsgewijs doen, mits die ondersteunend zijn aan een verdere verduurzaming van de woningvoorraad in de toekomst;*
- *Daarnaast zetten wij in op bestaande en nieuwe (doelgroep-)gerichte maatregelen voor huizenbezitters, verenigingen van eigenaren en energiecoöperaties.*

## **2.3 Wonen en Zorg**

Door de decentralisatie in het sociale domein hebben gemeenten een grotere verantwoordelijkheid gekregen rond het inlossen van de woon-, welzijn- en zorgvragen. Ook de gemeenten in de Cleantech Regio zijn druk bezig met alle nieuwe ‘woon’vragen die door vergrijzing en het scheiden van wonen en zorg op hen afkomen. Het gezamenlijk doel is het vergroten van het inzicht over de effecten en te komen tot een werkwijze voor structurele en incidentele uitwisseling van kennis.

We zien dat Wonen en Zorg steeds meer verweven raken. Deze trends hebben gevolgen voor de kwalitatieve woningbehoefte. In onze programmering moeten we ook meer integraal naar dit thema kijken. Daarnaast treedt huishoudensverdunding op. Het aandeel gezinnen met kinderen stabiliseert, terwijl het aandeel kleine huishoudens groeit. In de kleinere kernen, buurtschappen en het platteland is deze trend nu sterk omdat dit proces daar nu ook op gang komt. Dit kan op termijn leiden tot knelpunten in de woningvoorraad oftewel een mismatch tussen vraag en aanbod waardoor de doorstroommogelijkheden voor ouderen beperkt wordt.

We kijken nog teveel kwantitatief naar dit onderdeel terwijl de opgave vooral kwalitatief is. De vraag is hoe we een zorgproduct aanbieden dat zo goed mogelijk bij

de behoefte, levensfase en zorgzwaarte past. Dit kan snel veranderen in een mensenleven en we moeten hierop kunnen anticiperen.

### Onze speerpunten

Om Wonen met zorg in goede banen te leiden en een betere beleidsprogrammering te kunnen ontwikkelen, hanteren wij de volgende speerpunten:

- *We willen sturen op de gevolgen die de vergrijzing voor elke gemeente en de regio als totaal heeft;*
- *Wij hebben behoefte aan een heldere duiding van de werking van de zorgmarkt (met welke buurgemeenten bestaan werkelijke relaties);*
- *Wij stemmen met elkaar af over het zorgen voor een zachte landing vanuit de zorginstellingen in sociale huurwoningen en erkennen de noodzaak van een evenwichtige spreiding van bijzondere doelgroepen over de steden en de kernen;*
- *Wij stimuleren innoverende concepten. We hebben flexibiliteit nodig in zowel procedures als woonconcepten.*

### Hoe doen we dat?

- *Als regio gaan we de uitkomsten van het provinciale Monitor Wonen en Zorg (Gelderland 2016) nader duiden. Op basis daarvan gaan we verder in gesprek over het afstemmen van vraag en aanbod;*
- *Met betrekking tot de twee transformatieagenda's van de centrumgemeenten hebben we enerzijds de transformatie agenda Maatschappelijke opvang en Beschermd wonen 2016-2022 (regio Oost-Veluwe) en anderzijds de Meerjarenvisie Transformatie maatschappelijke opvang, Verslavingszorg, Bemoeizorg en Beschermd wonen 2017-2022 (Regio Midden IJssel). Wij gaan we de gemene deler van beide agenda's op een rij zetten en checken wat daarvan ondertussen in uitvoering is;*
- *Wij verkennen en monitoren de mogelijke dip na de vergrijzing. Op welk moment speelt dat en in welk deel van de voorraad komt dat voor (type, prijsklasse, leeftijd, locatie);*
- *Innovatieve pilots om mensen langer (zelfstandig) thuis te laten wonen binnen de gemeenten worden met elkaar gedeeld en er wordt gewezen op kansen;*
- *We leren met en van elkaar over het wel of niet inpassen van initiatieven wonen zorg in de woningbouwprogrammering.*



### 3. Inzetten op de goede toevoegingen aan de bestaande voorraad

Het behouden en versterken van de woonkwaliteit vraagt om de juiste woning, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek in onze regio. Daarom sturen we met onze woningbouwprogrammering op kwaliteit. Woningbouw kunnen we niet los te zien van de lokale woningbehoefte, het bestaande woningaanbod, de specifieke plek en de veranderende woningbehoefte. Daarvoor is bovenal maatwerk op lokaal niveau.

#### Onze speerpunten

Vanuit de gezamenlijke ambitie om op kwalitatieve groei te sturen hebben we richtinggevend principes ontwikkeld voor het lokaal beoordelen van woningbouwplannen, het gaat daarbij om drie speerpunten:

- Woningbouw draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande stad, wijk, dorp, kern en buitengebied;
- Woningbouw is behoeftegericht, past bij de lokale vraag van een specifieke doelgroep en levert een strategische (toekomstgerichte) aanvulling op het bestaande woningaanbod;
- De programmering is flexibel en kan aangepast worden om goed te blijven aansluiten op de speerpunten van ons beleid en actuele marktontwikkelingen.

In het onderstaande schema zijn deze speerpunten nader uitgewerkt.

## ONZE TIEN RICHTINGGEVENDE PRINCIPES

### RUIMTELIJKE KWALITEIT

De locatie in relatie tot zijn omgeving staat centraal. In gemeentelijke structuur- en omgevingsvisies ligt de koers vast. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit in de regio **geven wij vorm** door:

1. Wij stimuleren het vestigingsklimaat met focus op binnensteden en dorpskernen (bijv. leefomgeving, bereikbaarheid, innovatie en sociaal kapitaal)
2. Wij dragen bij aan het oplossen van ruimtelijke en maatschappelijke knelpunten (bijv. transformatie of sloop leegstand/vrijkomend vastgoed)
3. Wij stimuleren de leefbaarheid van wijken en dorpskernen (bijv. sociale veiligheid, levendigheid en verblijfskwaliteit)
4. Wij hebben oog voor beeldbepalende unieke locaties (bijv. monumentaal, CTR iconen)
5. Wij gaan duurzaam en zorgvuldig om met de beschikbare ruimte in de steden, dorpen en ommeland (bijv. benutten bestaand vastgoed of bebouwde ruimte, duurzame foodprint, oog voor klimaatadaptatie)

### WONEN

De goede woning op de juiste plek voor (een) specifieke doelgroep(en) staat centraal. Met woonvisies/ -agenda's en provinciale en regionale beleidsvorming **geven wij hier invulling** aan:

6. Wij gaan voor een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad (bijv. aanvullend op wat er al staat c.q. waarin de bestaande voorraad niet kan voorzien, aanpasbaar bouwen)
7. Wij hebben ook voor het sociaal-demografisch perspectief (bijv. langer zorgeloos thuis wonen, friends concepten)
8. Wij bouwen vraaggericht en zo flexibel mogelijk (bijv. rol consument in ontwikkeling, tijdelijke woonvormen)
9. Wij creëren het juiste woonmilieu (bijv. ook voor woning én omgeving in termen van kwaliteit, bereikbaarheid, voorzieningen, etc.)
10. Wij stimuleren het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad (bijv. duurzame footprint)

## JURIDISCHE ASPECTEN

Bij kwalitatief programmeren past ook het beleid gericht op herprogrammeren, dan wel het terughalen van woningen uit de markt ('deprogrammeren').

Dit geldt zowel voor zachte als harde plancapaciteit en kan plannen betreffen waar al dan niet privaatrechtelijke afspraken gelden. Gemeenten **spreken af**:

- ▲ Beleid dienaangaande te continueren dan wel vast te stellen;
- ▲ Voorwaarden in privaatrechtelijke overeenkomsten op te nemen gericht op het ontbinden van de overeenkomst bij niet nakomen van de bouwafspraken;
- ▲ Een wijzigingsbevoegdheid in bestemmingsplannen op te nemen op het wijzigingen van het bestemmingsplan als het plan niet van de grond komt.

### Hoe doen we dat?

- We hanteren de met elkaar opgestelde richtinggevende principes bij het lokaal beoordelen van nieuwe en bestaande bouwplannen;
- We creëren voorzienbaarheid door in onze bestemmingsplannen een wijzigingsbevoegdheid (met een 3-jaarstermijn) op te nemen waarmee we bij veranderende marktomstandigheden kunnen ingrijpen;
- Onderdeel van de werkwijze is (sub-)regionale afstemming bij grotere woningbouwinitiatieven. Dat gebeurt binnen de subregio Apeldoorn/ Epe/ Voorst, de subregio Brummen/ Lochem/ Zutphen en voor Deventer binnen de subregio Salland;
- Onze nieuwe woningbouwlocaties zoeken we binnen bestaande wijken, dorpen en kernen, maar zonder dat dit ten kosten gaat van de groene kwaliteit en klimaatadaptie.
- Omvangrijke nieuwe uitleglocaties zijn alleen na regionale afstemming aan de orde.

## 4. Ruimte om de goede dingen te doen die passen bij de specifiek lokale opgaven

### Ruimte voor de huidige dynamiek maar met een realistisch perspectief op de toekomst

De dynamiek op de woningmarkt is in rap tempo toegenomen. Veel mensen hebben weer vertrouwen om te investeren in een nieuwe woning. De korte termijn uitdaging is dan ook om ervoor te zorgen dat de woningmarkt de komende jaren kan blijven bewegen door voldoende nieuwbouwprojecten in de aanbieding te hebben. Wel moeten we voorkomen dat we daarmee al een wissel trekken op de toekomst. De huidige situatie met de lage rentestand en het inlopen van de woningtekorten zal niet eindeloos voortduren.

We blijven actief monitoren en creëren in onze bestemmingsplannen voorzienbaarheid zodat we bij veranderende marktomstandigheden kunnen ingrijpen. Ook is het doel om niet onze planningslijsten direct weer vol te laten lopen met projecten maar flexibiliteit te behouden om te kunnen inspelen op niches, specifieke woonvragen en bijvoorbeeld innovatieve woonconcepten in de toekomst.

Door regelmatig te monitoren kunnen we bijsturen als de groei hoger dan wel lager blijkt uit te pakken. De Primos behoeftecijfers geven ons een beeld van de trends in de toekomstige behoefteontwikkeling. Die helpen om richting te geven aan de omvang van de woningbouwopgave in de regio en per gemeente. Door de dynamiek op de woningmarkt zullen we regelmatig (iedere twee jaar) gezamenlijk opnieuw de behoeftecijfers bekijken en het woningbouwprogramma hierop herijken.

### Diversiteit in dynamiek en opgaven

De Cleantech Regio ontleent haar kracht aan haar diversiteit in woonmilieus. Dat zien we terug in andere accenten in de opgaven per gebied. Ieder met een aantal eigen speerpunten die bijdragen aan de uitvoering van onze gezamenlijke Woonagenda. De specifieke lokale speerpunten per gemeente hebben we hieronder kort samengevat.

#### “In Apeldoorn bepalen bomen de skyline”

*Lokale speerpunten:* Groei is geen doel op zich. Het gaat om het vinden van logische plekken voor woningbouw en het behoud van groene ruimte in de stad en de dorpen. Voor de bestaande voorraad wordt een integrale analyse op het niveau van de wijken en dorpen gemaakt (groene ruimte, ongedeelde stad, mogelijkheden voor wooncarrière, warmte kansenkaart). Van daaruit wordt gekeken welke woningbouw waar nodig is.

Mede door de hoge instroom uit het westen is de druk op de markt toegenomen. De woningbouw in Apeldoorn heeft een hoge vlucht genomen. In dit tempo zijn in 2021/2022 alle huidige bouwplannen gerealiseerd en is er risico op een tekort en verder oplopende prijzen. Ook in de sociale huur is sprake van stijgende wachtlijsten.

De groei in Apeldoorn bestaat voor een relatief groot deel uit gezinnen en sluit aan bij de inzet van Apeldoorn als gezinsstad.

*Hoe doen we dat?:* Apeldoorn zoekt naar nieuwe plekken voor woningbouw binnen de bestaande contouren van de stad. Het programma ligt de komende jaren (mede door de druk van buiten) tegen de bovenkant van de bandbreedte van de prognoses. In de sociale woningbouw is op korte termijn een toevoeging van 500 woningen aan de orde om de wachtlijsten te verkorten.

#### “Brummen maakt een inhaalslag”

*Lokale speerpunten:* In Brummen zal de komende jaren ingespeeld worden op de vergrijzing en de daarmee samenhangende groei van het aantal kleine huishoudens. Dat kan met

flexibele woonvormen. Passend bij de lokale vraag ligt het accent daarbij op grondgebonden woningen.

In de grootste kern Eerbeek (4.000 van de 9.300 woningen) is vanaf 2011 nauwelijks gebouwd door de planologisch beperking door geur en geluid afkomstig van de industrie. Met het nieuwe bestemmingsplan kan eindelijk een inhaalslag gemaakt worden. Na Eerbeek wordt de opgave van de transformatie en kwaliteitsimpuls voor het centrum van Brummen opgepakt.

*Hoe doen we dat?:* Brummen heeft een overprogrammering kunnen bijbuigen en heeft nu weer ruimte in het programma voor goede plannen die bijdragen aan de kwaliteit slag.

*“Deventer, sterk, sociaal en duurzaam”*

*Lokale speerpunten:* Het versterken van de economische positie en het werken aan een toekomstbestendige, duurzame voorraad zijn twee centrale opgaven. De afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt in Deventer toegenomen en de woningbouw achtergebleven bij de vraag. Voor het wonen betekent dit dat we in dat extra inzetten op het toevoegen van voldoende woningen. Gezien de behoefte zetten we in op het toevoegen van bijzondere woonmilieus, zoals bijzondere stedelijke woonmilieus op inbreidingslocaties rond de binnenstad. Daarmee willen we gekwalificeerde werknemers behouden en aantrekken. Specifieke aandacht heeft het bieden van aantrekkelijke huisvesting voor pas afgestudeerden en jongwerkkenden.

Daarnaast werken we aan een duurzame, toekomstbestendige voorraad die inspeelt op de veranderende woonwensen van verschillende generaties in de dorpen en wijken. We zien een groei van het aantal kleine huishoudens. De sociale huurvoorraad is qua aantal op peil, maar vraagt nog wel om vernieuwing, diversiteit en sturen op de ongedeelde stad. In de kleine kernen is de nieuwbouw beperkt en bestaat uit maatwerk.

*Hoe doen we dat?:* De omvang van de sociale woningvoorraad houden we op het huidige peil. Vernieuwing benutten we om diversiteit in aanbod te creëren en in te spelen op veranderende woonwensen. We benutten inbreidingslocaties en transformaties om bijzondere woonmilieus toe te voegen. Daarnaast onderzoeken we of de bestaande ontwikkellocaties voldoende ruimte bieden om tijdig te voorzien in de woningbehoefte.

*“Epe bouwt voort op kwaliteit”*

*Lokale speerpunten:* Epe koppelt haar woningbouwbeleid aan ruimtelijke kwaliteit om daarmee een bijdrage te leveren aan het behouden en versterken van de leefbaarheid en het groene karakter. Focuspunten zijn herstructurering, wonen en zorg en innovatieve concepten voor ouderen. Epe heeft een aantrekkingskracht op gezinnen en vitale senioren. De migratie vanaf buiten is de laatste jaren sterk gegroeid. Dat heeft zich vertaald in een groeiend aantal inwoners en ondanks het groot aantal opgeleverde woningen wordt een druk op de woningmarkt ervaren. De betaalbaarheid en bereikbaarheid van de lokale woningmarkt staat onder druk en die neemt de komende jaren toe. Om dat om te buigen wordt ingezet op het sneller bouwen van meer woningen, het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en het zorgen voor de betaalbaarheid van het wonen.

*Hoe doen we dat?:* De focus ligt op transformatie, herstructurering, wonen en zorg en innovatieve woonvormen, waarbij ook het klimaat een nadrukkelijk punt is bij locatiekeuze. Dit leidt ertoe dat op de korte termijn extra inzet nodig is in de woningbouwprogrammering. Samen met de corporatie is geconstateerd dat de sociale woningvoorraad de komende 10 jaar tussen de 185 en 270 woningen moet toevoegen.

*“Heerde volgt vooral de vraag”*

*Lokale speerpunten:* Heerde is een nieuwe weg ingeslagen door uitnodigingsplanologie centraal te stellen. Om te voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen wordt ingezet op inbreiding in stedelijk gebied, transformatie en functieverandering van bestaande bebouwing. Er worden geen nieuwe grootschalige uitleglocaties voor woningbouw meer voorgesteld. Bij

nieuwe initiatieven dient, naast de maatschappelijke meerwaarde, aangetoond te worden dat er markt is voor de voorgestelde woningen. Uitgangspunt hierbij is kwaliteit en het inzetten van woningen voor zoveel mogelijk doelgroepen.

Heerde werkt aan een woningvoorraad die optimaal aansluit bij de behoefte. Met voldoende betaalbare koop- en huurwoningen, verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en duurzame nieuwbouw. Nieuwbouw moet passen bij het karakter van de desbetreffende kern en moet leiden tot een verbetering van de woonomgeving en de lokale leefbaarheid. Naast het toevoegen koopwoningen ligt er nog een grote opgave in de sociale huursector.

*Hoe doen we dat?* Het principe van uitnodigingsplanologie betekent dat ontwikkelaars, corporaties en inwoners initiatieven mogen indienen, waarover we in gesprek kunnen gaan. Voor nieuwbouw houdt dit in dat het initiatief inspeelt op de marktvraag en voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toevoegt. Heerde gaat onderzoeken of met onder andere woningsplitsing of het bewonen van een bijgebouw voorzien kan worden in een behoefte aan betaalbaar en geschikt wonen. In de komende 10 jaar moeten er nog tussen de 145 en 185 sociale huurwoningen toegevoegd worden.

#### “Lochem: Maatwerk voor de kernen”

*Lokale speerpunten:* De gemeente Lochem kent een grote diversiteit aan woonbuurten en kernen. Kenmerkend is ook het relatief grote aandeel ouderen. Naast gezinnen vestigen relatief veel ouderen zich in Lochem en ook van de huidige inwoners is een groot aandeel ouderen. Ouderenhuisvesting vraagt meer aandacht, onder meer in grondgebonden woonvormen. Ook vanuit de markt wordt die behoefte van senioren opgepakt. De meeste jongeren vertrekken uit de kleine kernen, naar Lochem of door naar grotere steden in de regio of erbuiten. Voor de jongeren die wel in hun kleine kern willen blijven wordt met woningbouw maatwerk geboden.

In de kern Lochem is de woningbouw achtergebleven door stagnerende planontwikkeling, maar de komende jaren wordt hier met verschillende inbreidingsplannen een inhaalslag gemaakt. In de kleine kernen zijn woningbouwplannen in uitvoering of in voorbereiding. Nieuwe toevoegingen vragen om maatwerk toegesneden op de lokale vraag. Gorsseel verdient aandacht omdat daar momenteel woningbouwplannen ontbreken terwijl er een duidelijke behoefte is.

*Hoe doen we dat?:* We maken een inhaalslag in de woningbouw met een extra accent op ouderenhuisvesting. Samen met de kernen geven we vorm aan vraaggerichte woningbouwplannen door met maatwerk aan te sluiten op de vraag naar woningen, zowel voor huidige inwoners, als voor de mensen die graag in de gemeente Lochem komen wonen.

#### “Voorst investeert in de kwaliteit van het landschap en de bebouwde omgeving”

*Lokale speerpunten:* Rust en ruimte in een groene leefomgeving kenmerken Voorst. Voorst blijft investeren in de kwaliteit van het landschap en de bebouwde omgeving. De kern Twello is vitaal, beschikt over voldoende voorzieningen en kent de grootste uitbreiding van de voorraad. Voor onze middelgrote en kleine kernen staat leefbaarheid centraal. Hier gaat het om kleinschalige toevoegingen die van meerwaarde zijn omdat ze het bestaande aanbod aanvullen.

De betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen in onze gemeente staat onder druk. Voor jonge en startende huishoudens is het lastig in de gemeente een woning te vinden. Gezien onze woningmarkt kunnen we niet iedereen bedienen. Veel starters en jonge huishoudens verlaten onze gemeente. Een groot deel van hen keert op den duur terug, vaak wanneer hun inkomen hoger is. We zien het bedienen van de woonvraag van deze terugkerende huishoudens als onze primaire rol op de regionale woningmarkt. Maar desondanks willen we voor jongeren die niet wegtrekken maar in de gemeente willen blijven, maatwerk leveren.

*Hoe doen we dat?:* We zetten in op flexibiliteit in ons woningbouwprogramma, om de ruimte te hebben om te voorzien in woningen die daadwerkelijk aansluiten bij de behoeften van onze

(toekomstige) inwoners. We richten ons zowel op gezinnen als kleine huishoudens. De komende 4 jaar willen we tenminste 60 sociale huurwoningen realiseren voor kleine huishoudens. Naast nieuwbouw kijken we ook naar de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en bestaand vastgoed.

**“Zutphen werkt aan haar kracht als centrumgemeente”**

*Lokale speerpunten:* Zutphen heeft een aantrekkelijke binnenstad en is landschappelijk mooi gelegen, maar de zwakke sociaaleconomische structuur vraagt om versterking. Daarvoor is het raadsbreed omarmde focustraject “Krachtig Zutphen” gestart. Zutphen voegt kansrijke woonmilieus in het hogere segment toe met de transformatie van gebieden in en om de binnenstad naar kwalitatief hoogwaardig wonen én middel-dure en dure woningen. De 3 prioritaire woningbouwlocaties; Noorderhaven, Leesten-Oost en het afronden van de herstructurering van het Waterkwartier zijn daarbij erg belangrijk. Vooral in het hogere segment weet Zutphen daarmee inwoners van elders aan te trekken.

Maar liefst de helft van de woningvoorraad valt in de kernvoorraad voor huishoudens met een laag inkomen (40% sociale huur en 10% goedkope koop). Op basis van het coalitieakkoord 2018-2022 zorgen wij ervoor dat de verhouding niet groter wordt. Dat vraagt ook om afstemming van de opgaven in de sociale huur met omliggende gemeenten en de corporaties. Niet alleen over de sociaaleconomisch minder krachtige inwoners maar ook voor oud-bewoners van zorginstellingen. Historisch heeft Zutphen hiervan veel en in dat verband zijn de gevolgen van extramuralisering in Zutphen duidelijk merkbaar. Naast het investeren in de bestaand huurvoorraad is ook stedelijke vernieuwing en herstructurering aan de orde.

*Hoe doen we dat?:* Zutphen krijgt ruimte tot boven in de bandbreedte van de woningbehoefte voor haar kwaliteitsslag op de 3 prioritaire woningbouwlocaties en in en rond de binnenstad. Zutphen pakt haar kansen maar is zich ook bewust van de risico's. Daarbij wordt flexibiliteit in het programma behouden om bij veranderende marktomstandigheden bij te kunnen sturen en locaties uit de markt te nemen. Door de huidige druk op de huurmarkt ligt de herstructurering in de sociale huur (verdunding) op een wat lager pitje, maar uitgaande van de huidige prognose zal met deze opgave gerekend moeten worden als op termijn de druk op de markt afneemt.

**Een bandbreedte met ruimte voor de verschillende opgaven per gemeente**

Naast onze inzet op kwalitatief programmeren (zie II. en III) koersen we per gemeente op een kwantitatief realistisch woningbouwprogramma op basis van de actuele Primos woningbehoefteprognoses. We hanteren een bandbreedte tussen een behoefte op basis van de huishoudensgroei en een waarbij ook het theoretische woningtekort wordt ingelopen. Voor de realisatie van die laatste, hogere behoefte, is het noodzakelijk om te sturen op de gewenste kwaliteit omdat die aantallen alleen realistisch zijn als het aanbod goed aansluit op de vraag.

<b>Woningbehoefte Cleantech Regio 2018 tot 2027</b> (op basis van Primos 2016, afgerond op 25-tallen)								
	Apeldoorn	Brummen	Epe	Heerde	Lochem	Voorst	Zutphen	Totaal
<b>A) Op basis van alleen huishoudensgroei</b>	3400	650	450	350	600	775	700	6925
<b>B) Inclusief inlopen (theoretisch) woningtekort</b>	5150	700	575	400	875	975	1025	9700

*Tabel 1: Woningbehoefte 2018 tot 2027 op basis van Primos 2016: uitgaande van alleen de huishoudensgroei en de hogere bandbreedte waarin ook rekening wordt gehouden met het inlopen van het huidige (theoretische) woningtekort.*

Voor Deventer zijn de woningbouwafspraken vastgelegd in de Samenwerkingsovereenkomst woonafspraken West-Overijssel. Hierin wordt, op basis van prognoses, uitgegaan van een woningbouwopgave van 3000 woningen in de periode 2017-2026.

Op grond van specifieke lokale opgaven is er ruimte om specifieke afspraken maken voor een gemeente.

#### Onze speerpunten

Voor een toekomstbestendig woningbouwprogramma waarin we goed kunnen inspelen op veranderende woningbehoefte, hanteren wij de volgende speerpunten:

- *We kiezen voor een realistisch woningbouwprogramma op basis van de Primos 2016 (tabel 1);*
- *We sturen erop dat onze programma's liggen tussen de aantallen die samenhangen met de huishoudensgroei en de aantallen waarin rekening is gehouden met het inlopen van het woningtekort;*
- *Voor enkele gemeenten is er aanleiding om de programmering (voorlopig) wat ruimer in te steken.*

#### Hoe doen we dat?

- *We zijn kritisch op nieuwe toevoegingen en sturen op hoogwaardige woningen die bijdragen aan de kwaliteitsvraag in de toekomst (a.d.h.v. de 10 CTR-principes);*
- *We gebruiken de Primos woningbehoefte prognoses om de koers voor de omvang van de opgave voor de komende 9 jaar te bepalen, iedere twee jaar herijken we die koers met de nieuwste prognose;*
- *We houden flexibiliteit in onze programma's:*
  - o *Ruimte houden in het programma voor kansen/goede plannen die in de tijd opdoemen*
  - o *Naast nieuwbouw ook transformatie en sloop een plek geven in de programmering*
  - o *Ruimte om plannen af te schalen als er een overaanbod dreigt;*
- *Per gemeente informeren we elkaar tenminste één maal per jaar hoe we invulling gegeven aan deze koers: die is ingezet vanuit voorraadstrategie en houdt rekening met de trends en risico's voor de langere termijn;*
- *Bij specifieke opgaven in gemeenten bieden we ruimte voor maatwerk in de programmering. Dat kan, mits gemotiveerd op basis van de regionale opgave, onder een aantal voorwaarden (risico's goed in beeld en afspraken over bijsturing) en als de voortgang van het lokale programma periodiek regionaal wordt verantwoord.*

## Maatwerkafspraken

### Maatwerk afspraak “hogere binnenlandse migratie”

In de woningbehoefteprognose (Primos 2016) die we gebruiken voor het op koers houden van onze woningbouwplanning zijn aannamen gedaan over de migratie. Mede door de hoge druk op de woningmarkt in de Randstad blijkt dat onze regio de laatste drie jaar harder groeit. Het gemiddelde migratiesaldo van huishoudens van buiten de regio ligt hoger dan waar de behoefteprognose (Primos 2016) vanuit gaat<sup>2</sup>.

	Gemiddeld migratiesaldo huishoudens 2015 t/m 2017	Gemiddelde migratiesaldo huishoudens 2016-2020 in Primos 2016 GLD*	Vershil	Vershil als gevolg van de migratie van buiten de regio (=70%)
Apeldoorn	465	118	347	243
Brummen	-10	2	-12	-8
Epe	122	-6	128	90
Heerde	9	3	6	4
Lochem	122	72	50	35
Voorst	72	51	21	15
Zutphen	134	24	110	77
Totaal (excl Deventer)	<b>914</b>	263	651	455

\*bij omrekenen van personen naar huishoudens: uitgegaan van huishoudensgrootte van 2,27

Tabel 2 Vershil daadwerkelijke gemiddelde jaarlijkse migratie huishoudens 2015 t/m 2017 op basis van CBS en het gemiddelde jaarlijkse migratiesaldo gebruikt in behoefteprognose Primos 2016

Voor de gemeenten Apeldoorn, Epe en Zutphen is het binnenlandse vestigingssaldo de laatste drie jaar substantieel hoger dan waarmee in de woningbehoefte prognose is gerekend. Dat effect zal zichtbaar worden in de nieuwe behoefteprognose en bij de herijking van deze Woonagenda over twee jaar tot aanpassingen leiden. We hanteren immers een flexibele programmering. Maar juist deze drie gemeenten lopen nu al tegen de maximale aantallen van de behoefteprognoses aan. Gezien de huidige druk op de markt en om ervoor te zorgen dat de kwaliteitsslag met nieuwbouw niet in gevaar komt verhogen we voor deze gemeenten tussentijds de programmaruimte voor een periode van twee jaar.

Aandachtspunt is wel dat gemeenten die extra ruimte inzetten voor de kwaliteitsslag en we goed monitoren hoe de migratiecijfers zich ontwikkelen. Als de extra migratie niet aanhoudt lopen deze gemeenten immers het risico op overprogrammering.

### Hoe doen we dat?

<sup>2</sup> In de tabel is aangegeven wat het verschil is tussen het migratiesaldo dat we gemiddeld de afgelopen drie jaar zien én het migratiesaldo dat in de berekening van Primos 2016 zit. Omdat gemiddeld 30% van de migratie binnen de regio plaatsvindt kan 70% van het verschil toegeschreven worden aan een extra positief migratiesaldo van buiten de regio.



- *Vooruitlopend op de nieuwe behoefteprognose, verhogen we gedurende twee jaar de woningbouwruimte voor Apeldoorn met 450 woningen, Epe met 180 woningen en Zutphen met 150 woningen;*
- *Gemeenten leveren jaarlijks in maart de migratiecijfers per 1 januari uit het BRP aan, waarmee de regionale verhuisstromen en de extra overloop gemonitord worden.*

### ***Maatwerk afspraak “Krachtig Zutphen”***

Binnen de regio heeft Zutphen de grootste opgave in het versterken van haar sociaal economische positie. In het kader van het focustraject “Krachtig Zutphen” wordt op dit moment extra ingezet op kansrijke woonmilieus in het hogere segment. De inzet op de binnenstad en de drie prioritaire woningbouwlocaties (Noorderhaven, Leesten-Oost, herstructureringsgebied Waterkwartier) zijn daarbij erg belangrijk. Vooral in het hogere segment weet Zutphen met de sterke woonmilieus van de binnenstad en Noorderhaven inwoners van elders aan te trekken. Zutphen verwacht in de nieuwe prognose over twee jaar een bovenwaartse bijstelling van de woningbehoefte. Dat is gebaseerd op de huidige verkoop, het grote aantal woningen dat in aanbouw is en daarmee de koerswijziging ten opzichte van de jaren ervoor, die als basis hebben gediend voor de Primos 2016. Voor Zutphen reden om nu nog geen werk te maken van het opnieuw openbreken van de programma’s en overeenkomsten voor de woningbouw op de prioritaire locaties. Het gaat om vastgestelde bestemmingsplannen én vastgestelde afspraken met ontwikkelende partijen. Daarin is in het kader van het focustraject “Krachtig Zutphen” recentelijk een slag gemaakt naar de programmering van kansrijke woonmilieus in een hoger segment. Men wil voorkomen dat daarin vertraging komt door deze afspraken nu weer open te breken.

Zutphen vraagt ruimte om haar woningbouwprogramma de komende twee jaar nog even boven de huidige prognose te mogen houden. Het woningbouwprogramma van Zutphen telt 1325 woningen, 150 hoger dan de 1175 woningen die we op basis van de Woonagenda voor de periode 2018 tot 2027 aan Zutphen toerekenen (1025 op basis van Primos 2016 en 150 uit de maatwerkafpraak voor migratie). Zutphen erkent daarmee een risico te lopen als deze verwachte trend niet tot uitdrukking komt in de nieuwe behoefteprognoses. Daarvoor heeft de gemeente een risicoanalyse gemaakt en in beeld gebracht hoe bij een onverhoopt lagere behoefte het programma naar beneden bijgesteld kan worden.

### Hoe doen we dat?

- *Voor haar specifieke opgave “Krachtig Zutphen” krijgt Zutphen de komende twee jaar ruimte voor 1325 woningen in het woningbouwprogramma: 150 woningen boven de vastgestelde bandbreedte en de maatwerkafpraak migratie.*
- *Dit onder voorwaarden dat over twee jaar het programma in lijn wordt gebracht met de nieuwe woningbehoefte berekeningen en Zutphen nu al in een risicoanalyse laat zien hoe een (onverhoopte) neerwaartse bijstelling geëffectueerd kan worden.*

## 5. Uitvoering en voortgangscyclus

Deze Woonagenda wordt om de twee jaar herijkt. Daarbij bekijken we op basis van analyse van de woningmarkt en de bestaande voorraad of het wenselijk is om onze visie aan te passen, dat kan vervolgens leiden tot een aanpassing van de gemaakte afspraken.

Na de vaststelling van deze Woonagenda maken we een uitvoeringsagenda. We benoemen daarin:

- de actiepunten,
- wie de trekker van het onderwerp is,
- wie de betrokken stakeholders/partners zijn,
- welke andere (regionale) projecten/netwerken sluiten hierop aan,
- de termijnen waarop een (tussen) resultaat opgeleverd wordt,
- en indien van toepassing het budget dat daarvoor beschikbaar is.

Onderwerpen die zeker in de uitvoeringsagenda terugkomen zijn:

- Gemeenten presenteren jaarlijks de lokale voortgang in de bestaande voorraad en de woningbouw en bespreken die in de regionale werkgroep wonen. De dilemma's en conclusies worden voorgelegd aan het regionaal P-beraad Wonen;
- Jaarlijks worden monitoringsgegevens in mei gepresenteerd en gezamenlijk besproken (we benutten voor de monitoring de expertise van Deventer en Apeldoorn);
- De drie thema's worden gezamenlijk met betrokken partners opgepakt en zo veel als mogelijk gekoppeld aan andere relevante projecten om dubbelingen te voorkomen.