

# Regionale woonagenda 2015-2017

## Compleet wonen in de Stedendriehoek



STEDENDRIEHOEK





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel .....	3
1.2	Bestaande samenwerking rondom wonen .....	5
1.3	Totstandkoming woonagenda .....	6
1.4	Betekenis en positie woonagenda .....	7
1.5	Leeswijzer .....	7
<b>2</b>	<b>Stedendriehoek: compleet wonen .....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Afstemmingsniveaus en -domeinen .....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Agendapunten .....</b>	<b>15</b>
4.1	Woonkwaliteit .....	16
4.2	Voorraadstrategie .....	20
4.3	De sociale sector .....	23
4.4	Wonen met zorg .....	25
<b>5</b>	<b>Uitvoering en monitoring .....</b>	<b>29</b>
	Bijlage 1: activiteitenoverzicht woonagenda .....	33
	Bijlage 2: Analyse woningmarktrelaties .....	34
	Bijlage 3: Bevolkingsontwikkeling .....	39
	Bijlage 4: Handreiking uit te werken vastgoedstrategie .....	40

# Colofon

## Datum

30 januari 2015

## Titel

Regionale woonagenda 2015-2017,  
compleet wonen in de Stedendriehoek

## Status

Concept ten behoeve van de Bestuurlijke Carrousel  
12 februari 2015

## Auteurs

Bureau Companen (Bram Klouwen, Bert van 't Land)  
en de werkgroep wonen Stedendriehoek



# 1 Inleiding

De gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen werken al jaren samen in de regio Stedendriehoek. Zij werken aan een sterke, comfortabele regio Stedendriehoek om te wonen, werken, recreëren en te ondernemen. Samen staan ze sterker en maken ze zich sterk voor het nog verder verbeteren van het vestigingsklimaat. En dan gaat het om het vestigingsklimaat voor bestaande inwoners en nieuwkomers, voor bestaande bedrijven en bedrijven die zich hier willen gaan vestigen, voor studenten en voor mensen die in de Stedendriehoek hun werk hebben of gaan zoeken.

Gezamenlijk hebben de Stedendriehoek-gemeenten deze Regionale Woonagenda opgesteld. De regio wil met de regionale woonagenda een vooral kwalitatief geluid laten horen over het wonen in de Stedendriehoek. In dit inleidende hoofdstuk komen allereerst de achtergronden aan bod.

## 1.1 Aanleidingen

### De Agenda Stedendriehoek

De regionale woonagenda is een nadere uitwerking van De Agenda Stedendriehoek. De Agenda Stedendriehoek is in 2013 tot stand gekomen met partners uit de samenleving zoals het bedrijfsleven, onderwijs en maatschappelijke organisaties. De Agenda is een uitnodiging aan alle samenwerkende partners om de handschoen op te pakken en de kracht van de regio tot zijn recht te laten komen. De Agenda Stedendriehoek benoemt doelen, opgaven en aanpak van de regionale samenwerking binnen de regio. In deze agenda is een aantal kansen en opgaven gedefinieerd:

- Innovatie krachtig maken
- Sociaal kapitaal beter benutten
- Blijven werken aan bereikbaarheid
- Leefomgeving met kwaliteit versterken



Al deze onderwerpen werkt de regio in verschillende gremia verder uit. Zij leveren input voor de regionale woonagenda, en andersom zal ook de regionale woonagenda input leveren voor de uitwerking van deze thema's. In hoofdstuk 3 komen wij hierop terug.

### Adaptief programmeren

Ook het wonen in de regio is een belangrijk agendapunt. Afstemming tussen gemeenten biedt kansen om bestaand en nieuw woonaanbod beter aan te laten sluiten bij de vraag en de lange termijnambities van de regio. Die vraag is momenteel echter snel aan verandering onderhevig en zal blijven veranderen. Sinds 2012 zoekt de regio met als uitgangspunt 'adaptieve woningprogrammering'<sup>1</sup> naar prioritering in de regionale afstemming tussen vraag en aanbod, met meer aandacht voor kwalitatieve aspecten. In 2012 zijn bestuurlijk vier thema's benoemd van waaruit de regionale prioriteiten vorm krijgen:

Kwantitatief:	Programmering voortzetten Prognose actualiseren
Kwalitatief:	Marktstrategieën vernieuwen Marktinzicht verdiepen

<sup>1</sup> Meebewegen met ontwikkelingen, door niet te doen of de toekomst al vast ligt, maar een stap voor stap aanpak te hanteren. En daarmee ruimte te creëren om te kunnen inspelen op nieuwe ontwikkelingen en veranderende inzichten. Het verbinden van korte termijn beslissingen met lange termijn opgaven.

### Provinciale kaders: omgevingsvisies

Begin 2014 stelde het College van Gedeputeerde Staten van Gelderland de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast. Het versterken van de economische kracht van de Stedendriehoek is daarin een belangrijk doel. De provincie wil op basis van de Omgevingsvisie toe naar regionale woonagenda's, waarin de gemeenten hun woningplannen kwantitatief en kwalitatief afstemmen. Doel is evenwicht tussen vraag en aanbod en een goede ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Vertrekpunt daarbij is de landelijke Ladder voor duurzame verstedelijking.

Vanuit de provincie Gelderland ligt er nu de aanvullende wens om per regio te komen tot een Regionale Woonagenda. De provincie heeft middels een brief een uitleg gegeven over de prognose en de processen waar de diverse regio's zitten en heeft een voorzet gedaan voor het te verwachten aantal nieuw toe te voegen woningen.

Met deze brief wil de provincie een kwantitatief kader blijven bieden voor de groei van de regionale woningvoorraad (begrenzing van de nettogroei, indirect dus van de nieuwbouw). Die begrenzing vindt zij nodig om te zorgen dat plannen elkaar niet beconcurreren, waardoor eerder minder gebouwd zal worden. Begrenzing is volgens de provincie tevens nodig om urgentie te creëren, zodat alle partijen het gesprek voeren over wat de belangrijkste en beste plannen zijn; voor prioriteitstelling en focus. De regionale woonagenda moet tot stand komen in overleg met de gemeenten, corporaties en eventueel andere relevante partijen in een regio.

Vanuit de provincie Overijssel gelden de volgende kaders voor de gemeente Deventer.

- Omgevingsvisie Overijssel 2009 en Omgevingsverordening Overijssel 2009 (geactualiseerd in 2013).
  - Prestatie-afspraken Wonen Provincie - gemeente Deventer 2010 - 2015 + actualisering 2012.
  - Regionale Woonvisie West Overijssel (afspraken provincie, gemeenten en corporaties, vast te stellen in 2014).
- Op grond van regionale woonvisies wil de provincie in 2015 nieuwe woonafspraken maken met regio's en gemeenten, een vervolg dus op de nu geldende prestatieafspraken. De bestaande prestatieafspraken liepen tot eind 2014, maar zijn verlengd tot eind 2015.

### De Ladder voor duurzame verstedelijking

Ook vanuit de zorg voor een goede ruimtelijke ordening is aandacht voor de ontwikkeling van het woonaanbod gewenst. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking biedt hiervoor het juridisch kader, als procesvereiste in het Besluit Ruimtelijke Ordening. De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie zoals vastgesteld in juli 2014, de Ladder opgenomen. De provincie geeft hierbij aan dat deze vooral van betekenis is bij structuurvisie, woningbouw-programmering en dergelijke.

De Ladder telt drie treden:

1. Is er een regionale behoefte? De voorgenomen stedelijke ontwikkeling zal aantoonbaar moeten voorzien in een actuele regionale behoefte.
2. Als sprake is van een actuele regionale behoefte dan moet worden beschreven of de behoefte kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio's door benutting van beschikbare gronden, door herstructurering transformatie of anderszins.
3. Kan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd dan moet beschreven worden in hoeverre de voorziene locatie passend ontsloten wordt of kan worden, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.



In het kader van deze procesvereisten is het belang om regionaal een aantal definities vast te stellen:

- Wat is een woningmarktregio? Op welk geografisch niveau dient afstemming plaats te vinden?
- Wat is de actuele (regionale) vraag en wat is de lange termijnbehoefte?
- Aan welke typen woonmilieus is behoefte? Zijn deze binnen bestaand stedelijk gebied in te vullen?

## 1.2 Bestaande samenwerking rondom wonen

### Meerjarige traditie van samenwerking

De samenwerking in Stedendriehoek heeft zowel een formeel karakter met gezamenlijke Agenda's en besluiten, als een meer informeel karakter van kennisuitwisseling. Een belangrijk document in deze is De Agenda Stedendriehoek: samenwerking biedt kansen voor het vestigingsklimaat. Gemeenten geven hierin hun gemeenschappelijke ambities voor de regio weer.

De samenwerking rond wonen is niet nieuw. De zes Gelderse gemeenten werken al jaren volgens het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) aan onderlinge (vooral kwantitatieve) afstemming op de woningmarkt. Deventer heeft prestatieafspraken met de provincie Overijssel. Op grond van deze beide invalshoeken is er een 'traditioneel' overleg tussen beide provincies en regiogemeenten over de totale woonbehoefte in de regio Stedendriehoek. De wens is er bij alle deelnemende partijen om in dit overleg te komen tot een bovenal kwalitatieve afstemming. Dit is onderwerp van de ambtelijke werkgroep wonen in de regio. Ook in de bestuurlijke carroussels die de regio organiseert is dit een terugkerend onderwerp van gesprek.

In de laatste periode blijkt de samenwerking en de relatie met marktpartijen van groeiende waarde. Dit heeft in de loop van 2014 geresulteerd in de Tafel Woonkwaliteit.

### Tafel Woonkwaliteit: publiek-private samenwerking

De periode dat gemeenten, provincie en marktpartijen op gescheiden wegen opereren ligt achter ons. Markt en overheid ervaren dat zij elkaar nodig hebben. Ook in de Stedendriehoek. Met enthousiasme is in de regio de stap gezet tot de inrichting van de Tafel Woonkwaliteit: in samenwerking tussen overheid en marktpartijen. De energie die in de groeiende samenwerking zit, biedt een inspirerende voedingsbodem om de samenwerking verder te brengen. Deze Tafel is in 2013 gestart als privaat-publieke samenwerking. De Missie van de Tafel is het verbeteren van de woonkwaliteit in de Stedendriehoek. Dit sluit nauw aan op de Agenda Stedendriehoek en de hierbij horende Bestuursverklaring, waarin het verbeteren van het vestigingsklimaat tot de centrale doelstelling is benoemd. De Tafel richt zich nadrukkelijk op de kwaliteit van het wonen in de Stedendriehoek. Het wonen staat daarbij in de volle breedte centraal. Van hieruit worden relaties gelegd met inhoudelijke aspecten die de kwaliteit van het wonen beïnvloeden, zoals bereikbaarheid, groen en water, duurzaamheid, sociale kwaliteiten, maar evenzeer met diverse beleidsmatige, juridische of financiële aspecten van het wonen.

De doelstelling van de Tafel woonkwaliteit is het stimuleren van de omslag van een kwantitatief naar een kwalitatief woonbeleid. En dat bekeken op de regionale schaal van de Stedendriehoek of gebiedsdelen hiervan. Hierbij kijkt de Tafel naar:

- Korte termijn: Wat gebeurt er nu rond lopende woningbouwprojecten? Wat loopt er? Hoe realiseren we doorbraken in vastgelopen projecten? Welke strategieën bieden perspectief?
- Lange termijn: Is de Stedendriehoek een regionale woningmarkt? Welke trends en ontwikkelingen zijn er op die woningmarkt? Hoe willen we wonen op lange termijn? Wat betekent duurzaamheid?

De Tafel woonkwaliteit zou in eerste instantie voor een half jaar projectmatig worden ingesteld. Het bleek echter moeilijk om op zo'n korte termijn de gestelde doelen volledig te bereiken. Daarom is besloten om de Tafel woonkwaliteit voort te zetten.

Als de neuzen dezelfde kant op staan in het private en publieke domein komen ontwikkelingen sneller van de grond en kan een voorsprong worden bereikt in het werken aan de woonkwaliteit van de regio. Op basis van ervaringen in de Tafel woonkwaliteit vormt deze regionale woonagenda een basis om die samenwerking verder vorm te geven.

### 1.3 Totstandkoming woonagenda

De regio Stedendriehoek werkt al geruime tijd aan haar woonagenda. In november 2013 heeft de regio hierin een versnelling aangebracht. Hierbij is externe ondersteuning gegeven door bureau Companen, zowel in de benodigde analyse, procesbegeleiding als redactievoering.

De volgende stappen zijn gezet om te komen tot deze woonagenda:

- In de eerste plaats zijn gesprekken gevoerd met de wethouders wonen uit de regio, en met de gedeputeerde / provincies. Aan hen is de vraag voorgelegd op welke onderwerpen zij regionale afstemming zoeken.
- Vervolgens zijn ook met enkele marktpartijen en corporaties gesprekken gevoerd over de verwachtingen ten aanzien van de regionale woonagenda.
- De bevindingen uit de interviews en een bureaustudie van belangrijkste beleidsdocumenten zijn gepresenteerd in de bestuurlijke carrousel van december 2013. Op dat moment hebben de wethouders aangegeven op welke onderwerpen verdere uitdieping in de regionale woonagenda gewenst is.
- Met deze opdracht is de werkgroep wonen aan de slag gegaan. In onderling overleg en in afstemming met de Tafel Woonkwaliteit is de woonagenda uitgewerkt. Daarbij heeft ook tussentijdse terugkoppeling naar de bestuurlijke carrousel in maart en juni 2014 plaatsgevonden.
- In het najaar van 2014 heeft een klankbordbijeenkomst plaats gevonden, waarbij de woningcorporaties die actief zijn in de regio werd gevraagd te reageren en suggesties te doen voor afronding van de woonagenda.

Bij deze verschillende stappen zijn externe belanghebbenden als corporaties, ontwikkelende partijen, zorginstellingen, etc. beperkt betrokken: als klankbord, niet als medesamensteller. Reden is dat de gemeenten zo eerst gezamenlijk hebben kunnen vaststellen op welke punten zij regionale beleidsuitwerking willen. Bij die uitwerking wil de regio nadrukkelijk ook de externe partners betrekken.



## 1.4 Status en positie woonagenda

De woonagenda wordt ter vaststelling voorgelegd aan alle colleges van B en W. De regionale woonagenda biedt hen een houvast voor regionale samenwerking rond wonen.

De Agenda Stedendriehoek, Omgevingsvisie en de Ladder bieden elk bouwstenen voor de regionale woonagenda. Bij de uitwerking hiervan is het van belang om steeds de vraag te stellen: wat doe je lokaal en wat regionaal? Immers veel vragen liggen primair op het bordje van de individuele gemeente. De onderwerpen in de woonagenda zijn daarom afgepeld op de volgende vragen: wat is de achtergrond van het thema, wat moet er nog worden uitgewerkt, op welk schaalniveau speelt dit? Heeft (een deel van) de regio een rol? En welke: kennisuitwisseling, informeren, afstemmen?

## 1.5 Leeswijzer

De woonagenda is een agendazettend document, op basis waarvan regionale woningmarktstrategieën uitgewerkt en uitgevoerd kunnen worden. Achtereenvolgens gaan we in op:

- Een algemene visie op het wonen in de Stedendriehoek (hoofdstuk 2).
- In hoofdstuk 3 beschrijven we de (sub)regionale woningmarktrelaties, opdat interventies op het juiste geografische niveau ingezet kunnen worden.
- Het vierde hoofdstuk gaat in op vier inhoudelijke agendapunten voor verdere uitwerking.
- In het vijfde en laatste hoofdstuk komt de uitvoering aan bod: het hoe van de woonagenda.







# 2 Stedendriehoek: Compleet wonen



De regio Stedendriehoek is een regio van verbindingen, waar overheid, marktpartijen, maatschappelijke organisaties, bedrijfsleven en bewoners elkaar opzoeken. Door haar veelzijdigheid biedt de regio een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor wonen en werken. Dat is de ambitie die de regio uitspreekt in De Agenda Stedendriehoek. Centraal hierin staat de profilering als Cleantech Regio. Ook rond het wonen liggen er kansen, ambities en initiatieven om het vestigingsklimaat te versterken.

## Regio van verbindingen

Aantrekkelijke woongebieden als de Veluwe, IJsselvallei, Salland en Achterhoek knopen zich in de Stedendriehoek aan elkaar. Al eeuwen is de regio een plek waar lijnen samenkomen. De hanzeroute Zutphen-Deventer-Zwolle-Kampen doorkruist de regio via de IJssel van zuid naar noord. Ook de hanzewegen Arnhem - Deventer, Arnhem - Harderwijk en Doesburg - Harderwijk kruisten elkaar in de Stedendriehoek. Van oost naar west komen in de regio de (internationale) Hessenwegen vanuit Hannover / Enschede en Munster richting Utrecht samen.

Door de eeuwen heen is de Stedendriehoek een knooppunt van vervoersstromen gebleven, en daarmee een belangrijke vestigingsplaats. Met de A50 en A1, en de intercityverbindingen Amersfoort - Enschede en Arnhem Zwolle, kom je snel in grote delen van Nederland.

## Verbinding wonen-werken: Cleantech Regio Stedendriehoek

De Stedendriehoek kent een breed ontwikkelde economische structuur, met maakindustrie, zakelijke diensten, zorg en ICT als stuwende sectoren. Deze brede structuur maakt de regio sterk en minder gevoelig voor conjuncturele schommelingen. Een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor wonen en werken is dan ook nodig om beroepspotentieel te binden.

Mede in dit licht heeft de regio gekozen voor profilering als Cleantech Regio. De regio zet hiermee in op een duurzame economie en samenleving, onder andere door maximale inzet op schone technologie. Cleantech zit in het DNA van de regio. Nu al zetten bewoners en bedrijven in de regio Stedendriehoek bovengemiddeld in op duurzame productie en dienstverlening en het verkrijgen van energieneutraliteit. Door deze talrijke initiatieven te labelen en bundelen als Cleantech Regio Stedendriehoek krijgt innovatie meer kans, krijgen nieuwe initiatieven meer draagvlak en versterkt het elkaar.

## Stedendriehoek: meest compleet wonen

De bereikbaarheid en verbinding van diverse woongebieden is in de Stedendriehoek uitstekend te noemen. De afwisseling van bosrijke omgeving rond Apeldoorn, Eerbeek en Epe, de landgoederen rond Twello en Brummen, de IJsselvallei bij Deventer en Zutphen en het coulisselandschap van Lochem richting De Achterhoek geven de regio verschillende woonmilieus en woonkwaliteiten. De historische Hanzesteden Deventer en Zutphen onderscheiden zich van de woon- en voorzieningstad Apeldoorn. Culturele activiteiten, zoals de laatste jaren bijvoorbeeld in Deventer, geven de stad een trendy woonimago. Verspreid over de regio ligt een variatie van kleine landelijke dorpen tot volwaardige voorzieningenkernen.

Hiermee kan de regio met recht getypeerd worden als meest complete woongebied van Nederland. De ervaring leert tegelijkertijd dat niet zozeer de 'Stedendriehoek' als naam hierin voorop staat. Onderzoek naar toeristische profilering van regio's illustreert dat vooral de bundeling van kwaliteiten (en streken) die in deze regio samenkomen tot de verbeelding spreekt.

Figuur: Illustratie vanuit toeristische profilering laat zien dat de naam Stedendriehoek niet zozeer tot de verbeelding spreekt, maar dat de regio vooral een bundeling van streken met een eigen gezicht is.

achterhoek amsterdam betuwe biesbos  
biesbosch bollenstreek brabant drete drenthe duinen  
eilanden friese friesland gasterland gelderland gooi groene  
groningen hart heuvelrug hoge holland hondsrug kempen kust  
 limburg meren noord noordzeekust overijssel peel  
randstad rotterdam salland scheveningen texel twente utrecht  
utrechtse valkenburg veluwe volendam wadden  
waddeneilanden weerribben zaanstreek zeeland  
zeeuwse zuid zuid-limburg

Bron: nbtc-nipo research 2012 in opdracht van de provincie Overijssel. Onderdeel van dit onderzoek was een analyse naar de spontane bekendheid van toeristische regio's in Nederland. Vraag: Nederland kent een aantal toeristische regio's. Welke regio's kent u zoal?

In de campagne Gelderse Streken komen liefst drie gebieden van de Stedendriehoek naar voren: de Veluwe, de IJsselvallei en de Achterhoek. Binnen deze gebieden en de gemeente Deventer kent de regio een keur aan woonmilieus: twee middelgrote steden, historische provinciesteden, woondorpen (waar mensen komen wonen vanwege de uitstraling / ligging) en traditionele dorpen (waar mensen de 'tradities' en familiale sociale samenhang waarderen).

#### **Uitgangspunt: variëteit aan kwaliteiten**

Recht doen aan de variëteit aan kwaliteiten is dan ook het uitgangspunt voor de regionale woonagenda. Dat klinkt misschien obligaant, maar is juist in deze regio de realiteit. Dit betekent ook dat meer dan elders de verbindingen op een zo laag mogelijk geografisch schaalniveau gevonden moeten worden. Afstemming tussen aangrenzende gemeenten kan zinvol zijn. Het regionale niveau heeft beleidsmatig op bestuurlijk niveau een beperkte betekenis. Tenzij het gaat om marketing van de variëteit aan woonkwaliteit en om kennisontwikkeling. De regio heeft echter ook op het vlak van informeren, kennis uitwisselen en afstemmen.

#### **Samenwerken op basis van afstemmingsniveaus**

De woningmarktopgaven waarvoor de regio staat, moeten binnen dit kader opgepakt worden. Te denken is aan vergrijzing, ontgroening, langer zelfstandig wonen van zorgvragers en de (daarmee samenhangende) veranderende kwaliteitsvraag op de woningmarkt. Maar ook een groter accent op benutting van bestaand vastgoed boven nieuwbouw, hernieuwde aandacht voor betaalbaarheid, duurzaamheid en veranderingen op de arbeidsmarkt. Het is niet voor al deze opgaven zinvol om tot een regionale aanpak of afstemming te komen, ondermeer vanwege de variëteit aan kwaliteiten en deelgebieden. Daarom onderscheiden we in deze agenda verschillende afstemmingsniveaus, afhankelijk van regionale samenhang en het schaalniveau waarop het vraagstuk speelt; ook daarin dus de regio als som der delen.



# 3 Afstemmingsniveaus en -domeinen

**Afstemming en samenwerking tussen gemeenten onderling en tussen gemeenten en marktpartijen is noodzakelijk wanneer er sprake is van meerwaarde op korte termijn of van zicht daarop op lange termijn. We onderscheiden twee dimensies in het afstemmen en samenwerken:**

- **Geografisch samenhangende gebieden**
- **vakgebieden**

*Bureau Companen heeft begin 2014 onderzoek uitgevoerd naar de verschillende verhuisrelaties en afstemmingsniveaus tussen de gemeenten onderling en binnen de gemeente gelegen steden en kernen.*

## **Afstemming op geografisch samenhangende gebieden**

De verschillende thema's in deze agenda vragen om regionale afstemming. De kernvraag bij elk thema is: zijn er woningmarktrelaties die vragen, of "noodzaken", tot afstemming? Een goedbeeld van het geografisch niveau van deze woningmarktrelaties is van belang. Zeker in het kader van de Ladder van duurzame verstedelijking is het van belang om de regio met haar (woning)marktrelaties goed te definiëren. Zijn de (woning)marktrelaties regionaal, subregionaal of lokaal van aard (gemeentelijk of zelfs per kern)?

In deze agenda stellen we per thema het gewenste geografisch afstemmingsniveau vast, waarbij we onderscheid maken naar de volgende geografische niveaus:

1. Lokaal/gemeentelijk
2. Samenhangend woningmarktgebied
3. Functionele lijnen / verbindingzones
4. Regionaal.

## **Woningmarktrelaties als basis voor de bepaling van samenhangende woningmarktgebieden**

De meest objectieve graadmeter voor het bepalen van een samenhangend woningmarktgebied zijn de verhuisrelaties. Twee gebieden( kernen of gemeenten), waartussen veel verhuisbeweging plaatsvinden, vertonen samenhang omdat de consumenten beide gebieden als alternatief zien voor hun eigen woonplaats of kern.

Als we kijken naar de Stedendriehoek dan kenmerken vooral de drie steden zich als 'open gebieden' voor nieuwkomers, hoewel toch het grootste aandeel verhuizingen uit de eigen kern komt. De drie grote steden zijn wat betreft verhuisrelaties meer dan andere plaatsengericht op zowel op "eigen achterland" als op de beide andere steden in de Stedendriehoek.

Voor de overige gemeenten geldt dat verreweg de meeste verhuizingen binnen de gemeente zelf plaatsvinden. De relaties tussen de gemeenten onderling zijn beperkt. Ook wanneer we inzoomen op de relaties tussen de kernen onderling, zien we dat eigenlijk alleen tussen de volgende kernen een verhuisrelatie van betekenis bestaat:

Tussen kernen in verschillende gemeenten:

- Deventer ⇔ Twello
- Apeldoorn ⇔ Vaassen
- Zutphen ⇔ Brummen
- Zutphen ⇔ Eefde

Tussen kernen binnen dezelfde gemeente:

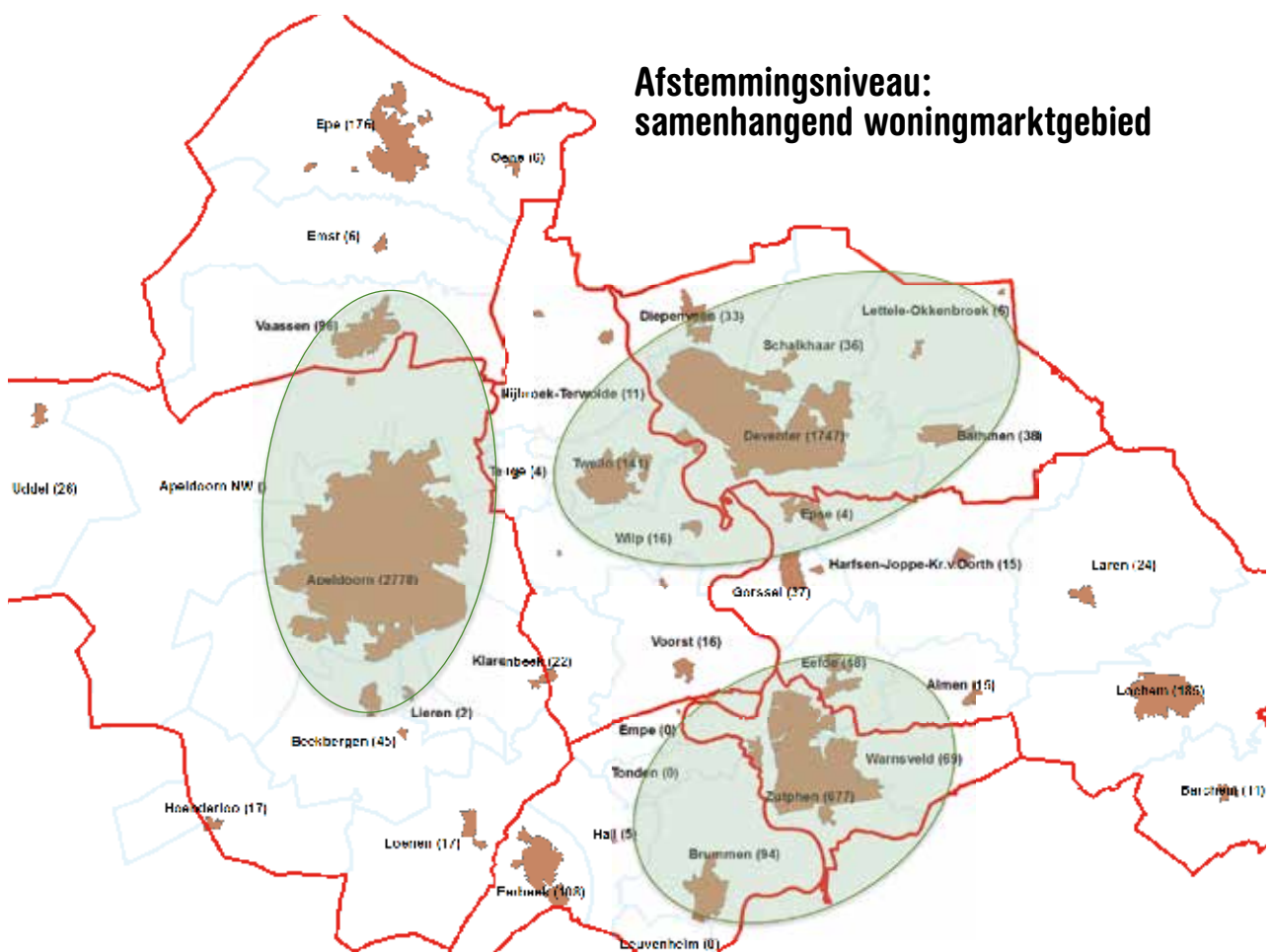
- Deventer ↔ Schalkhaar
- Deventer ↔ Diepenveen
- Zutphen ↔ Warnsveld
- Apeldoorn ↔ Beekbergen

Op basis van deze analyses komen we tot de definitie van de volgende samenhangende woningmarktgebieden:

1. Deventer en omliggende kernen (Twello, Diepenveen, Schalkhaar en Bathmen)
2. Zutphen en omliggende kernen (Warnsveld, Eefde en Brummen)
3. Apeldoorn en omliggende kernen (Vaassen en Beekbergen)

Deze samenhang is in de volgende figuur weergegeven. In bijlage 1 staat een uitgebreide toelichting.

Figuur 1: Samenhangende woningmarktgebieden



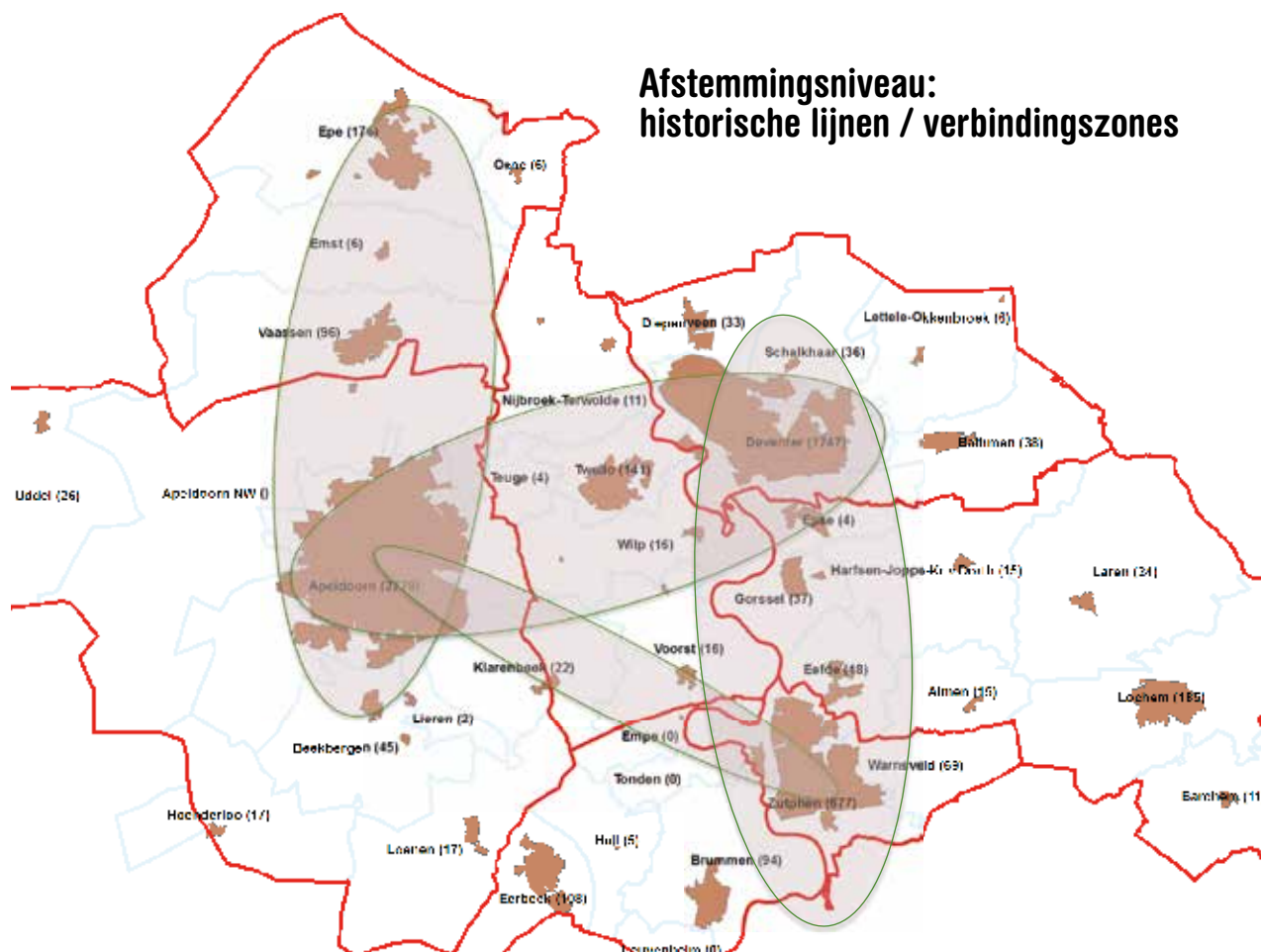
Bron: Cendris, bewerking Companen.



### Functionele relaties van belang voor wonen

Naast de verhuisrelatie bestaan er functionele relaties tussen gebieden. Deze functionele relaties zijn gebaseerd op de oriëntatie van de consumenten op steden in de Stedendriehoek. Het gaat hierbij om woon-werkrelaties en het gebruik van voorzieningen zoals middelbare scholen, winkels en culturele voorzieningen. Deze functioneel samenhangende gebieden bevinden zich in hoofdzaak langs de verbindingroutes A50, A1, IJssel en de provinciale wegen.

Figuur 2: Functionele samenhang



Bron: Cendris, bewerking Companen.

In de verdere uitwerking van de woonagenda zullen we de relaties tussen de gebieden benutten om het relevante afstemmingsniveau te bepalen, zodat een effectieve samenwerking en afstemming van de grond komt.

### Afstemming tussen thema's op de Agenda Stedendriehoek

Naast samenhang op geografisch niveau is er ook samenhang op basis van thematiek. Zo wordt op regionale schaal op vijf thema's gewerkt aan het verbeteren en behouden van de kwaliteit van het vestigingsklimaat in de Stedendriehoek. We moeten hierbij denken aan de thema's Sociaal kapitaal, Leefomgeving, Innovatie en Bereikbaarheid. Dit gebeurt in eerste instantie via domeingerichte tafels en werkgroepen. Binnen het thema leefomgeving wordt aandacht besteed aan wonen, werken en voorzieningen.

In het bijzonder speelt de komende tijd afstemming met:

- uitvoering van de Omgevingsagenda van de provincie Gelderland in de Stedendriehoek
- de routekaart naar een energieneutrale regio Stedendriehoek in 2030
- regionale afstemming in het sociale domein (Management Overleg Sociaal)
- de woonruimteverdeling en analyse in de sociale huursector





# 4 Agendapunten

Op basis van de Agenda Stedendriehoek, diverse analyses, bestaande beleidsdocumenten, interviews, de input van de Tafel Woonkwaliteit en bijeenkomsten, zijn de belangrijkste opgave voor de woonagenda benoemd. Wij hebben deze vertaald in agendapunten die in de volgende paragrafen verder worden toegelicht.

1. Agendapunt **Woonkwaliteit**: woonkwaliteit en kwaliteit van bestaande woonmilieus zijn belangrijke vestigingsfactoren voor de Stedendriehoek. Dit is een van de speerpunten vanuit De Regionale Agenda en bestrijkt onder meer het wonen. Dit vraagt meer inzet op behouden, versterken en profileren van de vele (gedifferentieerde) eigen kwaliteiten in de regio.
2. Agendapunt **Voorraadstrategie**: de woonkwaliteit komt terug in de wijze waarop ingegrepen wordt in de woningvoorraad door aanpassing van bestaande gebouwen en door nieuwbouw. In nieuwbouw is er verspreid over de regio sprake van een teveel aan plannen op de korte termijn. Adaptief programmeren waarbij vraag en aanbod op de juiste wijze bij elkaar gebracht worden, vergt aandacht van de regio.
3. Agendapunt **De sociale sector**: de sociale huursector is vooral lokaal van karakter. Neemt niet weg dat veel vraagstukken in deze sector in verschillende delen van de regio spelen. Ook krijgen gemeenten met nieuwe regels te maken die de nodige kennis en expertise vragen. Een adequate reactie hierop vergt kennisontwikkeling en informatie-uitwisseling.
4. Agendapunt **Wonen met zorg**: met vergrijzing en extramuralisering komen nieuwe 'woon'vragen op de gemeenten af. Daarbij komt dat zij door de decentralisatie in het sociale domein een grotere verantwoordelijkheid krijgen rond het inlossen van de woon-, welzijn- en zorgvragen. De woonagenda kan dan ook niet aan het onderwerp 'wonen met zorg' voorbij gaan.



## 4.1 Woonkwaliteit

### Agenda

#### Doel

- Een definiëring van de woonkwaliteiten in de regio, ten behoeve van de versterking van het regionale vestigingsklimaat.
- De nog op te stellen voorraadstrategie voorzien van input over benutting van de specifieke kwaliteiten van de regio.

#### Resultaat

Informatievoorziening met behulp van 'woonkwaliteitskaarten' ten behoeve van de andere agendapunten van deze woonagenda, met name de voorraadstrategie. De kwaliteitskaarten en achterliggende informatie bieden ingrediënten voor het gesprek met markt- en belangenpartijen en de profilering van de Stedendriehoek als aantrekkelijk vestigingsklimaat en specifiek als cleantech-regio.

#### Uitgangspunten

Afstemmingsniveau	Regionaal
Type afspraak	Resultaatafspraak
Instrumentarium	Kwaliteitskaarten, monitor
Trekker	Tafel woonkwaliteit
Betrokken partijen	werkgroep wonen, marktpartijen

Activiteiten	2015	2016	2017
Opstellen kwaliteitskaart			
Benutting kwaliteitskaart: - voorraadstrategie - profilering			
Doorontwikkelen kwaliteitskaart			

### Toelichting

#### Achtergronden

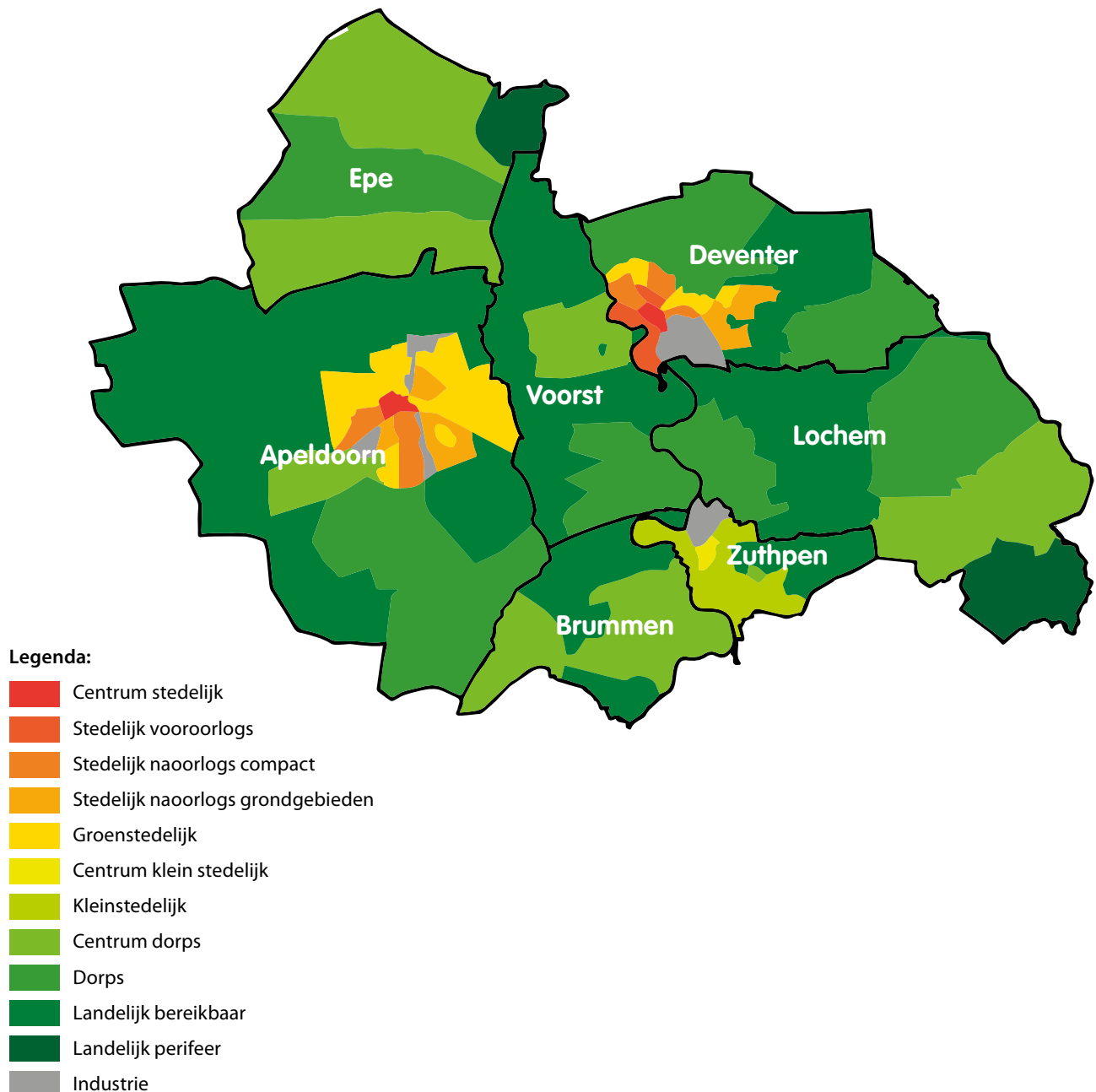
De woningmarkt is steeds meer een vragersmarkt. Waar tot enkele jaren geleden het accent lag op tekorten en toevoeging van voldoende woningen, ligt het accent nu op kwaliteiten. Meer nog op de kwaliteiten van de bestaande wijken en dorpen, dan van de nieuwbouw. Immers een groot deel van het woningaanbod van de toekomst staat al. En binnen de bestaande kern komen de komende jaren vele reeds bebouwde locaties en gebouwen beschikbaar. Een goede benutting van deze plekken versterkt de kwaliteiten van de kernen, daarmee het woonmilieu en het vestigingsklimaat.

Ook in de Tafel woonkwaliteit ligt het accent op de kwalitatieve woningvraag. De samenwerkende partijen bundelen hun kennis vanuit de markt en overheid (privaat-publiek) om een beter zicht te krijgen op de behoefte van de klant; nu en in de toekomst. Hiermee kan nieuwbouw voldoende vraag- en toekomstgericht ingezet worden.

Om te werken aan een goed vestigingsklimaat is het waardevol om de aanwezige kwaliteiten van de regio te kennen. Dit kan door woonkwaliteiten uit te drukken in woonmilieus. Landelijk is er een dekkende indeling van 13 onderscheiden woonmilieus. Deze woonmilieus zijn gebaseerd op functionele en ruimtelijke kenmerken van gebieden.

Relativering op de zeggingskracht van deze methodiek om de aantrekkelijkheid van vestigingsklimaat te typeren is zeker mogelijk. De uniforme definities van de bovenstaande woonmilieus leiden niet altijd tot herkenning. Als voorbeeld krijgen Epe, Twello, Brummen en Lochem een gelijke definitie, terwijl een woningzoekende voor de ene plaats voor een wezenlijk ander woonmilieu kiest dan voor de andere plaats. Ook kenmerken van het landschap en sociaal-culturele karaktertrekken spelen aanvullend een belangrijke rol. Grote gebieden, zoals stadswijken, kunnen over één kam worden geschoren, terwijl de kwaliteitsbeleving van straat tot straat wezenlijk kan verschillen. Fysieke kenmerken als de kwaliteit van de woningvoorraad en sociale kenmerken als sociale cohesie en overlast (beleving) kunnen ervoor zorgen dat gebieden heel verschillend worden beleefd.

Figuur 3: Woonmilieus in Stedendriehoek, conform landelijke definitie



Bron: Bouwfonds MOSAIC, bewerking en correctie afdeling Marktonderzoek BPD



Om te komen tot een bruikbare kwaliteitsdefinitie van de regio, heeft de regio in het afgelopen jaar een verkenning naar verschillende woonmilieubenederingen gedaan. Dit onderzoek had als conclusie dat er wel veel definities zijn, maar dat de toepassingsmogelijkheden van woonmilieutypering te wensen overlaat. Toch is vooralsnog gekozen voor het meest landelijk gebruikte model, de ABF-woonmilieu indeling, als basis om op door te werken. De methode maakt gebruik van uniforme, objectieve kenmerken die voor elk postcodegebied in Nederland meetbaar en beschikbaar zijn. Niet alleen kenmerken van het woonvastgoed, maar ook de openbare ruimte en aanwezigheid/nabijheid van voorzieningen worden betrokken.

Zo mogelijk kan verdere verdieping plaats vinden door te kijken naar functionele kwaliteiten van gebieden. Bureau Louter biedt hiervoor handreikingen in haar woonaantrekkelijkheidsscan. In deze scan worden gemeenten op functionele kenmerken gepositioneerd ten opzichte van elkaar en alle landelijke gemeenten.

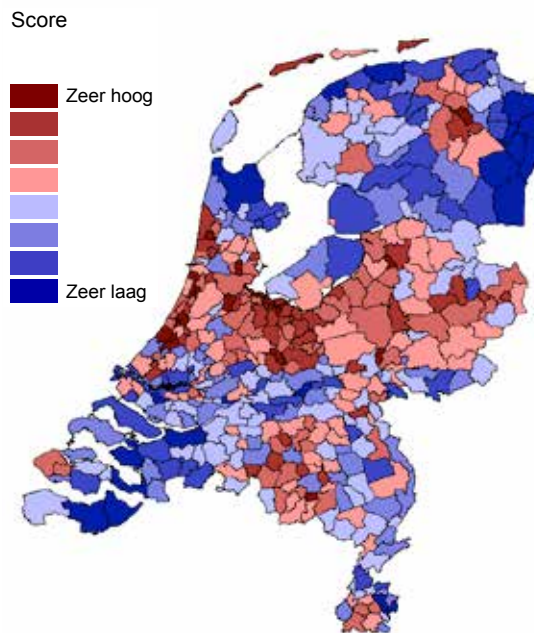
De gemeenten in Stedendriehoek scoren doorgaans goed op de functionele kenmerken die Bureau Louter van waarde acht voor de woonaantrekkelijkheid. De goede scores komen vooral voort uit rust en ruimte en harmonieuze omgeving bij de landelijke gemeenten Voorst en Lochem, de economische positie van Apeldoorn en Epe, en de centrumfunctie van Deventer en Zutphen. Brummen biedt een meer 'landelijk' gemiddeld profiel. Ook deze typering doet echter niet volledig recht aan de verschillen tussen woongebieden in de regio, en belicht niet de sociaal-culturele kant van woonvoorkeuren.

*Positie gemeenten in de Stedendriehoek naar woonaantrekkelijkheid 2013 (score 1: beste van Nederland, score >400: slechtste van Nederland)*

	Totaal	Rubrieken woonaantrekkelijkheid						
		Basis-voorzieningen	Plus-voorzieningen	Economie	Natuurlijke omgeving	Rust en ruimte	Harmoneuze omgeving	Lokale bereikbaarheid
Vorst	35	244	210	172	76	59	83	155
Lochem	87	275	284	311	135	40	23	306
Apeldoorn	98	72	89	95	38	331	320	40
Epe	115	231	274	191	75	136	133	239
Deventer	168	92	80	198	134	293	338	63
Brummen	191	188	293	207	142	162	222	281
Zutphen	211	103	90	199	138	266	354	112

*Bron: Bureau Louter Waar willen we wonen 2013.*

Figuur 4: Woonaantrekkelijkheid gemeenten 2013



### Wat ontbreekt aan inzicht?

Omdat kwaliteit van bestaande woonmilieus een belangrijke drager is voor het vestigingsklimaat en dit een belangrijk element is in de afweging die woonconsumenten maken, is het zinvol om de kwaliteiten van gebieden goed te kennen. Waar kiezen mensen voor? Hoe kun je de woongebieden binnen de regio profileren en versterken vanuit de eigen kwaliteiten? Het begrip woonmilieus voedt het denken over die kwaliteiten.

De kracht van de Stedendriehoek is haar verscheidenheid. Als handvat bij de voorraadstrategie, de programmering en bepalen van opgaven voor de bestaande wijken en dorpen, wil de regio een eigen 'kwaliteitskaart' ontwikkelen. In die kwaliteitskaart worden gebieden binnen de regio getypeerd op kenmerken die voor de woonconsumenten van belang zijn: landschap, stedenbouwkundige opzet, historisch karakter, bebouwing, cultuur, sociale samenhang / verenigingsleven, nabijheid werk / voorzieningen, ontsluiting per snelweg / spoor / OV, etc. Door deze aspecten per gebied te benoemen krijgen de gebieden hun unieke en specifieke kleuring. Samen bepalen deze kwaliteiten per gebied de kleur van de regio. Daarom is het zinvol om de 'kwaliteitskaart' regionaal te ontwikkelen.

### Wat gaan we doen?

We gaan kwaliteitskaarten opstellen met de specifieke woonkwaliteiten van de deelgebieden in de regio. De ABF-methodiek is het startpunt. De ontwikkeling van de eerste aanzet ligt primair bij de Tafel Woonkwaliteit. Zij is gestart met het verzamelen van noodzakelijke ingrediënten en maakt combinatie met informatie over doelgroepen en hun woonvoorkeuren in de regio. Met 'het in kaart brengen' heeft de Tafel Woonkwaliteit inmiddels al de eerste ervaring op gedaan. Het blijkt te gaan om het verbeelden door een juiste mix van data, kaart- en beeldmateriaal. Het is waardevol om van daaruit te komen tot een verdere inkleuring van de regio.

### Actoren en afstemmingsniveaus

De kwaliteitskaart van de regio wordt op verschillende geografische niveaus anders ervaren.

- Voor nieuwkomers in de regio is het zoekgebied vaak relatief groot. Zichtbaarheid van verschillende kwaliteiten op (sub)regionaal niveau kan deze nieuwkomers helpen bij hun zoekproces.
- Voor inwoners die binnen de regio verhuizen is de oriëntatie vaak veel meer lokaal (zie woningmarktgebieden). Men kijkt beperkt over gemeentegrenzen heen. De kwaliteiten van woongebieden zijn voor hen vaak wel bekend. Versterken van die kwaliteiten kan wel bijdragen aan trots en binding met de eigen woonplek.
- De gemeenten hebben belang bij een goed vestigingsklimaat. Hierbij hoort ook de aandacht voor het lokale en regionale pallet aan kwaliteiten.
- Voor projectontwikkelaars blijkt identiteit een belangrijk verkoopargument. Mensen zijn op zoek naar authenticiteit. Kennis van regiospecifieke kwaliteiten helpt bij het vormgeven van plannen die de lokale en regionale kwaliteiten versterken.

## 4.2 Voorraadstrategie

### Agenda

#### Doel

- Een goede benutting van de bestaande voorraad / vastgoed
- De juiste woning op de juiste plek op het juiste moment(woonkwaliteit)
- Voorkomen dat (een overmaat aan) verkeerde plannen de gewenste ontwikkeling van de regio frustreren (kwantiteit en kwaliteit)

#### Resultaat

Met een integrale en regionale voorraadstrategie kan de regio haar kwaliteiten beter benutten. Deze woonagenda levert de voorraadstrategie zelf niet, maar bepaald de contouren en zet de lijnen uit om bij het gewenste resultaat te komen. Verder zijn mogelijke ingrediënten verkend van de voorraadstrategie.

De op te stellen voorraadstrategie bestaat uit een visie op hoofdlijnen voor de gewenste samenstelling en noodzakelijke transformatie van de woningvoorraad en uitvoeringsafspraken daarover. Door te sturen op de samenstelling en kwaliteit van de woningvoorraad kan de regio huishoudens aan zich binden die naar tevredenheid wonen. De strategie omvat dus zowel kwantitatieve als kwalitatieve elementen.

Een periodiek actualiseren van deze voorraadstrategie is noodzakelijk vanwege de wijzigende consumentvoorkeuren. Binnen de voorraadstrategie maakt de regio onderscheid tussen de lange termijnambitie en de korte termijnmarktomstandigheden. Welke woningvoorraad is in de toekomst gewenst en hoe verhoudt zich dat tot de korte termijnbehoefte?

1. De beoogde voorraadstrategie is uitgewerkt op een viertal invalshoeken:
2. De relatie tussen de ontwikkeling van huishoudens en de woningvoorraad.
3. De relatie tussen bestaand vastgoed (wonen en bedrijven, gebruikt of leegstaand) en nieuwbouw.
4. De relatie tussen het woonmilieu en het type nieuwbouwwoning.
5. De duurzaamheid van de woningvoorraad.

#### Uitgangspunten

Afstemmingsniveau	Regionaal, samenhangend woningmarktgebied
Type afspraak	Procesafpraak (onderzoek, komen tot aanpak) Resultaatafspraak (afstemming)
Instrumentarium	Ladder, werkwijze planreductie, woningmarktanalyse, monitor
Trekker	regiogemeenten
Betrokken partijen	provincies, Tafel Woonkwaliteit, marktpartijen

Activiteiten	2015		2016		2017	
voorraadstrategie incl. werkwijze						
inzicht in de marktontwikkeling kwantitatief / kwalitatief						
afsprakenkader prov. Gelderland						
(door)ontwikkeling instrumentarium						
(door)ontwikkeling planningsmonitor						
monitoring (jaarcyclus)						
regionale afstemming (jaarcyclus)						
evaluatie en herijking						



# Toelichting

## Invalshoeken

### 1) Huishoudensontwikkeling en de woningvoorraad

De komende 15 jaar verandert de bevolking (en daarmee ook de huishoudens) van samenstelling; meer 1-persoonshuishoudens, meer oudere huishoudens (vergrijzing) en minder jongere huishoudens (ontgroening) zorgt ook voor een verandering in de aard van de woningbehoefte. De vraag is of de huidige woningvoorraad al voldoende aansluit bij deze veranderingen. De huidige woningvoorraad in de regio bestaat namelijk voor bijna 80% uit eengezinswoningen en voor ruim 20% uit appartementen. Van de eengezinswoningen zal een deel geschikt / goed toegankelijk zijn voor ouderen; mede afhankelijk van de mogelijkheid voor het installeren van een traplift. De appartementen met een bouwjaar van na 1965 zijn overwegend voorzien van een lift en daarmee redelijk toegankelijk.

Niet alleen verandert de samenstelling van de huishoudens. Het aantal huishoudens in de regio groeit, volgens verschillende prognoses, de komende jaren nog. Deze groei wordt echter wel minder naarmate de jaren verstrijken. Het neemt af van ca 1.000 per jaar in 2014 tot 300 - 400 per jaar in 2028. De regio accepteert deze aantallen als richtinggevend kader.

De mate waarin de bevolkingsontwikkeling en huidige woningvoorraad op elkaar aansluiten (match of mismatch), zal verder onderzocht moeten worden per samenhangend woningmarktgebied. Hiervoor kan mede gebruik worden gemaakt van beschikbare informatie van de provincie, de Tafel woonkwaliteit en woningmarktonderzoek.

### 2) Het bestaande vastgoed en nieuwbouwcapaciteit

Uitbreiding van de woningvoorraad is beperkt en neemt af. De bestaande voorraad is in aantallen belangrijker. Door in te zetten op de juiste nieuwbouw kan de regio echter wel een gerichte aanvulling doen op de bestaande voorraad, om de totale woningvoorraad zo beter te laten aansluiten op de bevolkingssamenstelling in de toekomst. Daarom wil de regio een duidelijke relatie leggen tussen de bestaande woningvoorraad, het andere (mogelijk) te benutten vastgoed en de gewenste aanvulling voor de langere termijn.

Ondertussen beseft de regio ook dat de huidige plancapaciteit hoger is dan de verwachte toename van het aantal huishoudens. In de statenbrief van 24 april 2014 over de kwantitatieve opgave in de regio geeft de provincie als voorzet voor nadere afstemming aan dat een aantal van 7.500 (exclusief Deventer) netto toe te voegen woningen voor de regio voldoende is om in de woningbehoefte tot en met 2024 te voorzien. De plancapaciteit zal dan ook strategisch ingezet moeten worden om voorraaddoelstellingen te behalen. Dit doel vraagt allereerst om een juiste analyse van de bestaande woningvoorraad en het andere mogelijk te benutten vastgoed. Hoe is de huidige voorraad samengesteld, welk vastgoed (kantoren, industrieel erfgoed, scholen, enzovoort) is of komt beschikbaar en is het bestaande nieuwbouwprogramma daaraan complementair?

### 3) Woonmilieu en type nieuwbouwwoning

De regio heeft een verscheidenheid aan woonmilieus. Deze verscheidenheid is een kracht en onderscheidend vermogen van de regio. Deze verscheidenheid kan worden behouden en versterkt door bij uitbreiding van de woningvoorraad zorgvuldig en "passend" te programmeren. De bouwproductie moet naar stedenbouw en architectuur en uiteraard ook de bewoning aansluiten bij het woonmilieu. Dit geldt ook voor herontwikkeling van bestaand bebouwd gebied. De kwaliteitskaart met typering van woonkwaliteiten, zoals benoemd in paragraaf 4.1, biedt hiervoor een handreiking. De voorkeuren van de woonconsumenten voor deze woonmilieus kan de regio via een woonwensenonderzoek (wensbeeld) en/ of verdere migratieanalyse (feitelijk gedrag) analyseren.

### 4) De duurzaamheid van de woningvoorraad

De regio Stedendriehoek zet onder de noemer Cleantech Regio in op een duurzame samenleving die economisch én ecologisch houdbaar is. De ambities van de Cleantech Regio Stedendriehoek brengen ook verplichtingen met zich op het gebied van duurzaamheid in de bestaande woningvoorraad.

### Wat ontbreekt aan inzicht voor een voorraadstrategie?

Zowel de ambtelijke werkgroep wonen als de publiek-private uitwisseling in de Tafel Woonkwaliteit geven aan dat de nodige informatie voorhanden is om te komen tot een voorraadstrategie op basis van hiervoor genoemde vier elementen. Inventariseren en duiden van deze informatie is een belangrijke eerste stap om te komen tot een voorraadstrategie. Tegelijkertijd missen de werkgroep en de Tafel de nodige verdiepende informatie om een stap verder te komen in een kwalitatieve beoordeling van de voorraadstrategie (welke kwaliteiten in woning en omgeving zijn werkelijk gewild). Om een goede afweging te kunnen maken ten aanzien van de nieuwbouwplanning, afboeking van "slechte" plannen en invulling van herontwikkelingslocaties en gebouwen, is meer specifieke inzicht gewenst over:

- De voorkeuren van de woonconsumenten voor bepaalde woonmilieus en woningen. Dit kan worden geïnventariseerd via een woonwensenonderzoek (wensbeeld) en / of via een verdere migratieanalyse (gedrag) en onderzoek naar de betaalbaarheid van het wonen.
- Verschilanalyse:
  - Per samenhangend woningmarktgebied de mate waarin de huidige woningvoorraad onvoldoende aansluit bij de bevolkingsontwikkeling en huidige woningvoorraad.
  - Aansluiting / complementariteit van de nieuwbouwprogramma's ten opzichte van de bestaande woningvoorraad.
- In te zetten instrumentarium om plannen beter aan te laten sluiten bij de vraag, dan wel plannen te onttrekken aan de planvoorraad.
- De lopende initiatieven in kaart brengen op het gebied van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

### Uitgangspunten

Voor de opzet van een voorraadstrategie en de verbetering van de plancapaciteit kiezen de regiogemeenten voor de volgende uitgangspunten:

- We hanteren een uniforme benaderingswijze voor de gehele Stedendriehoek.
- De inzet is erop gericht dat de kwalitatief goede plannen ten uitvoer kunnen worden gebracht, en tegelijkertijd het planaanbod van mindere plannen wordt gereduceerd.
- Afstemming vindt in de eerste plaats op een voor de woonconsument relevante afbakening van woningmarktgebieden (afstemmingsgebieden).
- Partijen zijn zelf verantwoordelijk voor stappen / rekeningen die uit het verleden resteren.
- We gebruiken de woningbouwaantallen per gemeente zoals opgenomen in de regionale woningmarktmonitor.

### Wat gaan we doen?

Een aanpak wordt opgesteld om te komen tot een voorraadstrategie en specifiek voor de nieuwbouw een stappenplan voor de regionale woningbouwprogrammering voor de periode 2015 t/m 2024.

Verder zal in ieder geval inzet worden gepleegd op de inventarisatie en analyse van de benodigde informatie en de keuzes in de uniformiteit van benaderingswijze cq instrumentarium

#### ***Inventarisatie en analyse***

Ontbrekende informatie wordt in kaart gebracht, zoveel mogelijk met behulp van bestaand materiaal. Hieruit worden conclusies getrokken welke opgave er hoofdlijnen ligt voor bestaande voorraad als nieuwbouw, voor

- de kwantitatieve ontwikkeling: met welke omvang kan de woningvoorraad voldoen aan de behoefte;
- kwalitatieve transformatie: op welke punten is verbetering van de woningvoorraad gewenst;
- de ontwikkeling van de planvoorraad: in hoeverre is bijsturing aan de orde op kwalitatieve verbetering, toevoeging en/of reductie van nieuwbouwplannen.

#### ***Afweging uniforme benaderingswijze en instrumentarium***

Afstemming en sturing in de Stedendriehoek vindt volgens de gedachte van deze Woonagenda plaats op verschillende afstemmingsniveaus binnen de regio. (zie hoofdstuk 3). Een

een uniforme benaderingswijze helpt daarbij. Hierin zal een keuze gemaakt moeten worden, bijvoorbeeld bij het instrumentarium om te sturen op reductie van kansarme of boventallige plannen.

In de aanloop van deze woonagenda heeft een eerste methodische verkenning plaats gevonden met bureau Companen. Het resultaat hiervan is opgenomen als bijlage (bijlage 4).

### Actoren en afstemmingsniveaus

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking geeft expliciet aan dat plannen afgestemd moeten worden op de regionale behoefte. Wat de regio is, verschilt echter per plan en perspectief (woonconsument of overheid).

- Voor de meeste woningzoekenden is primair het kernniveau (of niveau van gewenst woonmilieu binnen de kern) het juiste niveau. Zij overwegen alternatieven in omliggende kernen, meestal is dit het benoemde afstemmingsgebied uit hoofdstuk 3. De gemeente- of regiogrens is voor inwoners meestal enkel een administratieve grens.
- Voor gemeenten is primair het gemeentelijke niveau leidend. Vanuit de eigen visie, autonomie, financiën en verantwoordelijkheid.
- De provincie is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening op provinciaal niveau. Zij wil daarbij niet treden in de lokale verantwoordelijkheid. Op regionaal niveau komt het provinciale en gemeentelijke belang bij elkaar.
- Projectontwikkelaars zijn in beginsel niet gebonden aan administratieve grenzen. Hun belang ligt primair bij de bouwlocaties waar zij een positie hebben. Voor die locaties zoeken zij kansen, op basis van bedrijfseconomische afwegingen en afzetmarkt. Een eenduidige aanpak op regionaal niveau biedt hun zekerheid bij te nemen investeringsbeslissingen.
- De actoren hebben een verschillend perspectief op de regio en de noodzakelijke afstemmingsniveaus. De regio Stedendriehoek werkt toe naar een aanpak die rekening houdt met die perspectieven.

## 4.3 De sociale sector (huur en koop)

### Agenda

#### Doel

- Behoud voldoende aanbod sociale huur- en koopwoningen voor meest kwetsbare doelgroepen.
- Voorbereid zijn op de wijzigingen in de Herzieningswet door kennisdeling.

#### Resultaat

- Een overzicht van de woningmarkt in de sociale sector binnen de regio en relevante ontwikkelingen.
- Een werkwijze voor een structureel beter inzicht in de ontwikkelingen van de sociale sector in de Stedendriehoek.

#### Uitgangspunten

Afstemmingsniveau	Regionaal, samenhangend woningmarktgebied
Type afspraak	Procesafpraak
Instrumentarium	Analyses, communicatiemiddelen
Trekker	werkgroep wonen
Betrokken partijen	woningcorporaties, provincies, marktpartijen

Activiteiten	2015	2016	2017	2018	2019	2020
inzicht ontwikkelingen in vraag en aanbod						
intergemeentelijke kennisdeling						
thematische uitwisseling i.s.m. woningcorporaties (pilot via Tafel)						



Naast de eerder genoemde vergrijzing en ontgroening hebben de gemeenten samen met de woningcorporaties ook een taak in het voorzien in voldoende sociale huisvesting voor mensen die niet op eigen kracht in een woning kunnen voorzien. De economische crisis en het huurprijsbeleid vanuit het rijk zetten de betaalbaarheid van het wonen onder druk. De omvang van de groep huishoudens die op goedkope woningen zijn aangewezen, groeit waarschijnlijk. De roep om betaalbare huur- en koopwoningen blijft dan ook aanwezig.

De Stedendriehoek telt 12 lokale / regionale corporaties. Deze corporaties hebben doorgaans een behoorlijk lokaal werkgebied. Een deel van de corporaties en gemeenten werkt nauw samen op gebied van woonruimteverdeling, volgens het Convenant regionale Woonruimteverdeling. Woonkeus Stedendriehoek voert als gezamenlijke organisatie van corporaties de woonruimteverdeling uit.

In het licht van de Herzieningswet wordt van de gemeenten een visie verwacht op de ontwikkelingen in de sociale sector, zoals de gewenste omvang en samenstelling van de sociale huurvoorraad. Ook stelt de novelle dat gemeenten een opvatting moeten hebben over de werkgebieden van de corporaties. Dit vraagt van gemeenten dan ook extra visie en expertise op het reilen en zeilen van woningcorporaties. Dit vergt nieuwe competenties van de gemeenten. Die expertise is vaak in onvoldoende mate aanwezig.

Overigens betekent dit niet dat corporaties onder het toezicht van de gemeente vallen. Corporaties zijn zelfstandige ondernemingen met autonome beslissingsbevoegdheid, net als ieder bedrijf. Tegelijkertijd zijn het maatschappelijke organisaties met als hoofdtak voorzien in voldoende sociale huurwoningen. Hierbij wordt van corporaties verwacht dat zij in redelijkheid bijdragen aan het gemeentelijke woonbeleid. Dan is het dus noodzakelijk dat gemeenten hierop goed voorbereid zijn.

### Wat ontbreekt aan inzicht?

Willen gemeenten hun verantwoordelijkheden vanuit de Herzieningswet goed oppakken, dan zullen zij zicht moeten hebben op de behoefte aan sociale huur- en koopwoningen. Tot op heden heeft de regio nog weinig zicht op de doelgroepen die extra aandacht verdienen (vanuit betaalbaarheid en beschikbaarheid), of voor hen voldoende sociale huurwoningen aanwezig zijn, welke woningen in de koopsector bereikbaar/beschikbaar zijn voor hen, en wat de mogelijkheden zijn van aanpassing van de bestaande voorraad voor doelgroepen. Op lokaal niveau zijn hier wel (deel) onderzoeken naar gedaan en woonvisies opgesteld. Een integraal beeld ontbreekt nog.

Het is efficiënt om in regionaal verband te komen tot dit integrale beeld. Betrokkenheid van de corporaties hierbij is een "eerste" vereiste; ook richting een proces naar prestatieafspraken. Gelet op de grote mate van interne gemeentelijke verhuizingen in de sociale huursector is het niet logisch om in de bepalingen van de sociale opgave te komen tot regionale afstemming.

Anders is dat bij de introductie van de Herzieningswet en de nieuwe taken die gemeenten en corporaties krijgen. Dat vraagt nieuwe kennis. Die kennisontwikkeling kan efficiënt in samenspraak tussen gemeenten en corporaties opgepakt worden. Ook in de toekomst zullen dergelijke kennisvraagstukken zich blijven aandienen, waarbij regionale kennisuitwisseling meerwaarde biedt.

### Wat gaan we doen?

We gaan de volgende stappen zetten:

- De gemeenten zullen eerst moeten bepalen of zij de 'spreiding' van sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen als regionale opgave beschouwen. In 2015 doen zij hierover als onderdeel van de voorraadstrategie een uitspraak. Daarbij is een regionaal woningmarktonderzoek en eventueel onderzoek naar woonlasten en betaalbaarheid een goede basis voor het gesprek over ambities in deze richting. Voor dit onderzoek zijn de gemeenten, corporaties en Woonkeus logische partners.
- Bij corporaties met een bovengemeentelijke opgave is het zinvol om te kijken of (gedeeltelijke) gezamenlijke prestatieafspraken zinvol zijn. Dit zou dan op thema's moeten zijn die bepalend zijn voor de inzet van de corporatie in een specifieke gemeente. Dit is op z'n vroegst in 2015 aan de orde. De regio heeft hierin op zich geen betekenis, hoogstens als kennismakelaar voor gemeenten die met dit onderwerp te maken hebben. Zij kan die rol reactief oppakken.
- Gemeenten zullen hun verantwoordelijkheid vanuit de Novelle uitbreiden. Dit vraagt expertise per gemeente. De gemeenten zullen die kennis door onderlinge sessies, samen met de corporaties, vergroten.
- Op regionaal niveau vindt, indien gewenst, op ad-hoc-basis kennisdeling tussen gemeenten onderling en tussen gemeenten en corporaties plaats.

### Actoren en afstemmingsniveaus

In het sociale huur- en koopaanbod zijn huurders, woningzoekenden, corporaties en gemeenten de belangrijkste actoren.

- Woonconsumenten zijn vaak sterk lokaal gebonden. Zij zoeken lokaal naar ander woningaanbod. Slechts een 10 tot 15% van de huurders vindt een woning in een andere gemeente binnen de regio. Bij kopers is dat aandeel nog minder.
- Een aantal corporaties in de Stedendriehoek werken puur gemeentelijk. Hun belang ligt dan ook primair in de gemeenten waar zij werken. Anderen werken in meerdere gemeenten. Hun belang ligt breder.
- Als voor woningzoekenden en corporaties weinig reden is om regionaal te denken, dan geldt dat ook voor gemeenten. Hierop zijn drie uitzonderingen:
  - In situaties waarin beleid gericht is op een evenwichtiger spreiding van sociaal huurwoningaanbod over de regio.
  - Bij corporaties die een bovengemeentelijke opgave hebben (Ons Huis, ieder1, Viverion, Sprengeland Wonen, Triada, IJsselland Wonen).
  - Bij kennisvragen, bijvoorbeeld bij de nieuwe 'aansturende' verantwoordelijkheden die de gemeenten krijgen op grond van de Herzieningswet.
- De gemeenten bepalen op lokaal niveau of en in welke mate de stimulerende maatregelen ten aanzien van de betaalbaarheid van de koopsector worden ingezet.

## 4.4 Wonen met zorg

### Agenda

#### Doel

Het vergroten van het gezamenlijk inzicht over de effecten van het scheiden van wonen en zorg.

#### Resultaat

- Een overzicht van 'best practices'
- Een werkwijze voor structurele en incidentele uitwisseling van kennis

#### Uitgangspunten

Afstemmingsniveau	Afhankelijk van type zorg
Type afspraak	Procesafspraken uitwisselen 'best practices'
Instrumentarium	analyse behoefte/aanbod, stoplichtenmodel planaanpassing
Trekker	werkgroep wonen
Betrokken partijen	zorgaanbieders, provincies

Activiteiten	2015	2016	2017	2018	2019	2020
onderzoekbehoefte witte vlekken						
kennisdeling						

## Toelichting

### Achtergrond

Het zorglandschap verandert sterk. Mensen met een lichtere zorgvraag krijgen minder snel een indicatie voor verblijf in een zorginstelling. Gevolg is dat zorgvragers (verpleging en verzorging / V&V, verstandelijk gehandicaptenzorg / VG en geestelijke gezondheidszorg / GGZ) langer in een zelfstandige woonsituatie hun benodigde zorg ontvangen. Zij zijn aangewezen op mantelzorg en thuiszorg. Deze ontwikkeling is al een paar jaar geleden in gang gezet. Vanaf 2015/2016 krijgen ook mensen met een relatief zware zorgvraag minder snel een indicatie voor verblijf in een zorginstelling.

Al vanaf 1 januari 2013 worden geen indicaties Zorgzwaartepakketten (ZZP) 1 en 2 meer afgegeven. Voor de sector V&V zullen ook ZZP 3 en een deel van ZZP 4 verdwijnen. Maar ook mensen met een lichamelijke en / of verstandelijke beperking en GGZ-cliënten krijgen te maken met deze extramuralisering. Bij de extramuralisering houdt het kabinet de volgende planning aan:

Jaar	Extramuralisering	Bijzonderheden
2013	ZZP 1 en 2 VV ZZP 1 en 2 VG ZZP 1 en 2 GGZ	Deze extramuralisering heeft al plaatsgevonden
2014	ZZP 3 VV	
2015	ZZP 3 VG	Voor de cliënten in deze categorie die in staat zijn met begeleiding zelfstandig te wonen (uitgangspunt: 50%)
2016	ZZP 4 VV ZZP 1 en 3 LG	Voor de cliënten VV die in staat zijn met begeleiding zelfstandig te wonen (uitgangspunt: 50%)

Dit betekent een flinke terugloop in de vraag naar intramurale zorg en een navenante toename van het aantal zelfstandig wonende mensen met een (zware) zorgvraag.

De effecten van deze ontwikkeling zijn nog moeilijk te overzien. Vooral nog komen kamers / appartementen in zorgcentra leeg te staan en wordt er bezuinigd op de aan te bieden zorg. Zorgorganisaties krijgen te maken met krimp en zullen competitiever worden en op zoek gaan naar nieuwe marktmogelijkheden. Zorgvragers wegen kritischer de opties af om wonen en zorg te combineren. Een deel van hen zal echter de noodzaak van zorg laten prevaleren boven een optimaal woongenot. Dit kan leiden tot een nieuwe vraag van mensen die zorg boven wonen stellen.

Het effect van scheiden van wonen en zorg is daarmee divers. Senioren kunnen kiezen uit verschillende mogelijkheden: langer thuis blijven wonen, verhuizen naar een passende nulredenwoning, verhuizen naar een verzorgde woonvorm (bijvoorbeeld een aanleunwoning) of kiezen voor een onzelfstandige / zelfstandige wooneenheid in een zorgcentrum (een kamer / appartement dat voorheen onder de AWBZ intramuraal werd verhuurd). De consequenties van deze ontwikkeling, gecombineerd van de eerder geconstateerde vergrijzing zijn ook voor de regio Stedendriehoek nog niet duidelijk. Enkele gemeenten hebben reeds stappen gezet, andere moeten nog beginnen met de inventarisaties en mogelijke maatregelen.

Een belangrijke trend is dat zorgaanbieders bij de zwaardere zorg (care-sector) hun aanbod verder opschalen: dichtbij ziekenhuizen voor specialistische (residentiële) zorg en met enig schaalniveau zodat zorg ook financieel rendabel aangeboden kan worden. Tegelijkertijd versnippert door mededingingswetgeving zorggebruik en daarmee de efficiency voor zorgaanbieders. Onder andere Arbo-wetgeving stelt hoge eisen aan de infrastructuur voor wonen met zorg, waardoor investeringen in woonzorgaanbod enkel rendabel zijn, als hier ook gegarandeerd zorg bij geleverd kan worden. Dit heeft gevolgen voor het zorgaanbod en de spreiding van zorg over de regio.

Het is lastig om die spreiding vanuit de gemeenten effectief te begeleiden. Zorgkantoren (verzekeraars) en zorginstellingen nemen hierin het voortouw. In de regio zijn drie zorgkantoren met elk een eigen afwegingskader. Afstemming tussen zorgkantoren komt tot op heden moeizaam van de grond.



### Wat ontbreekt aan inzicht?

De consequenties van het scheiden van Wonen en zorg, gecombineerd met de eerder geconstateerde vergrijzing zijn zowel kwantitatief als kwalitatief voor de woningvoorraad, zorgvastgoed en zorginfrastructuur nog niet duidelijk. Hierbij gaat het ook om de gevolgen voor de zorgvragers en de wijze waarop die in de nieuwe situatie keuzes gaat maken. Ook dat is nog onduidelijk. Per gemeente is de stand van zaken verschillend in de ontwikkeling van inzicht en kennis over deze ontwikkeling. Vanuit verschillende invalshoeken wordt hieraan gewerkt. En dat is waardevol. Delen van ervaringen die op die wijze worden opgedaan kan bijdragen aan het vergroten van gezamenlijk inzicht. Ook is onvoldoende duidelijk op welke wijze zorgkantoren nu omgaan met de spreiding van intramuraal zorgaanbod.

### Wat gaan we doen?

De gemeenten brengen de ontbrekende informatie en de gewenste woonzorginfrastructuur in beeld. Hiermee zijn de meeste in 2014 reeds gestart. De daaruit blijkende gewenste infrastructuur leggen de gemeenten eind 2014, begin 2015 naast elkaar, met de volgende doelen:

- Leren (succesvolle maatregelen).
- De gevolgen van "het scheiden van wonen en zorg" per gemeente en voor de regio als totaal in kaart brengen.
- Afstemmen over spreiding en witte vlekken in het aanbod.
- Afstemmen over eventuele overlap in het aanbod (efficiëntie).

Op grond van het vlekkenplan dat hieruit ontstaat, gaan de regiogemeenten het gesprek met de gezamenlijke zorgkantoren aan. Samen staan de gemeenten sterk ten opzichte van de zorgkantoren. Hierdoor kunnen zij een beter resultaat bereiken.

### Actoren en afstemmingsniveaus

Per partij in de regio Stedendriehoek verschilt het afstemmingsniveau:

- Voor inwoners is het van belang dat zij zorg in hun 'normale' woonsituatie kunnen krijgen. Dat begint bij de eigen woonplaats. Als de benodigde zorg echter te intensief is, zullen verschillende mensen zich meer richten op centrumkernen waar een volledig basisvoorzieningspakket aanwezig is. Dan zijn de functionele relaties tussen kernen van belang.
- Voor zorginstellingen geldt dat het verzorgingsgebied vaak specifiek is en niet samenhangt met administratieve grenzen.
- Voor gemeenten is vooral een goede spreiding van het woonzorgaanbod over de gemeente van belang, en de bereikbaarheid van zorg in een aantal centrumkernen. Extra belang ligt er waar de gemeente extra financiële inzet moet plegen om een passend aanbod te realiseren. Een aantal gemeenten is binnen het kader van het provinciale Impulsplan Wonen bezig met het verbeteren van de woonzorginfrastructuur.
- In de regio zijn drie zorgkantoren actief, met elk eigen afwegingen ten aanzien van investeringen in zorginfrastructuur. Het gaat om Deventer, Apeldoorn en Zutphen. Door de eigen keuzes van de zorgkantoren is de spreiding van zorgvoorzieningen over de regio suboptimaal. Afstemming is noodzakelijk om een goede spreiding van woonzorginfrastructuur over de regio te krijgen, zeker ten aanzien van zwaardere zorg thuis en vormen van dagbesteding.





# 5 Uitvoering en monitoring

Als rode draad bij de uitvoering van de inhoudelijke agendapunten uit het vorige hoofdstuk speelt steeds weer de samenwerking tussen en binnen het publieke en private domein. Die samenwerking is gestart en krijgt nu verder vorm en inhoud, niet door complexe overlegstructuren. Maar praktisch en op basis van gezamenlijke kennis en monitoring.

## Achtergrond

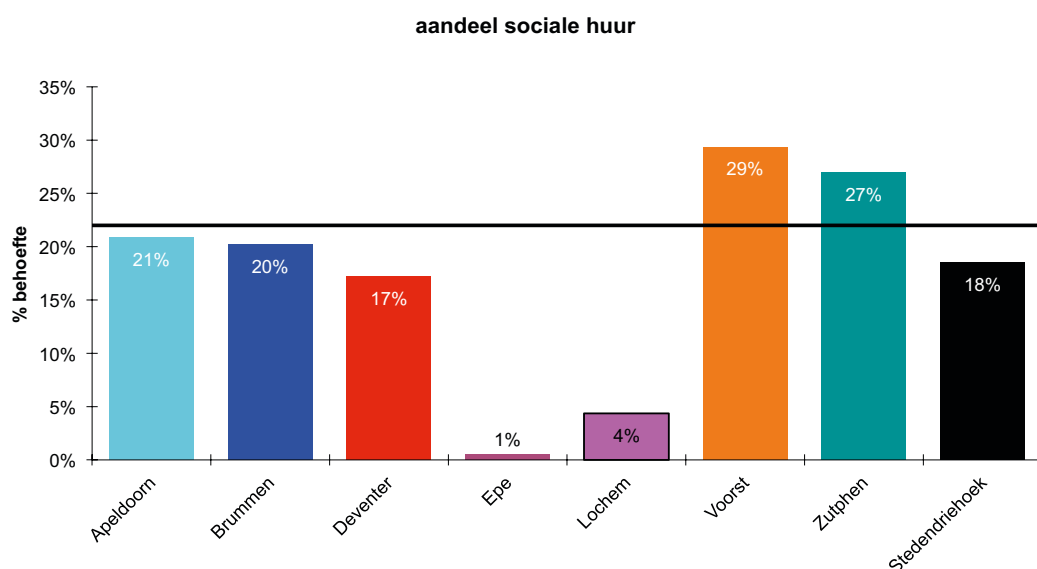
De gemeenten in de regio Stedendriehoek werken al jaren (bestuurlijk) samen. Vanuit de agenda Stedendriehoek is nadrukkelijk de behoefte uitgesproken om de samenwerking met private partners door te ontwikkelen. Co-creatie tussen publiek, privaat en particulier is de opgave. In de Tafel Woonkwaliteit is een eerste inspirerende stap gezet tot deze samenwerking. Daarmee loopt het 'woondomein' voorop in de nieuwe regionale samenwerking. De Tafel Woonkwaliteit heeft echter een tijdelijk karakter. Afhankelijk van de vraagstukken zullen in de toekomst nieuwe samenwerkingsvormen gevonden moeten worden.

Lastig is wel dat zowel (semi-)publieke als private partijen de Stedendriehoek niet als logische samenhangende eenheid beschouwen. Deventer is Overijssel, de andere gemeenten Gelderland, Lochem is Achterhoek en Epe en Brummen zijn Veluwe. De gevonden samenwerking biedt nu wel houvast voor zowel overheden als marktpartijen om samen aan opgaven te werken. Daarbij is niet altijd de functionele samenhang leidend, maar wel de gezamenlijke opgave; samen zoeken naar een nieuwe manier van aanpak bij die opgaven.

Tegelijkertijd is er ook een groot aantal regionale spelers, dat slechts beperkt meedoet op het schaalniveau van de Stedendriehoek. Hun belangrijkste opgaven liggen op een ander schaalniveau, zoals bij woningcorporaties en zorginstellingen die lokaal of in een deel van de regio werken. Hier is weinig animo voor een te complexe regionale samenwerking.

*Figuur:*

*voorbeeld monitoring, aandeel sociale huur in de planvoorraad (netto toevoeging) in de periode 2010–2019*



bron: regiogemeenten Stedendriehoek, juli 2014

In de samenwerking heeft de regio een eerste globale woningmarktmonitor uitgewerkt. Deze wordt periodiek bijgehouden. Aspecten die hierin aan de orde zijn betreffen voor kenmerken van nieuwbouw: oplevering - onttrekking - netto toevoeging, periodes, hardheid, aandeel binnenstedelijk, aandeel bundeling, huur-koop, prijscategorieën, grondgebonden - stapeling. De bevindingen worden gedeeld in de regio en bediscussieerd.

## Wat gaan we doen?

### Samenwerking organiseren

De regio ziet samenwerking in regionaal verband niet als doel op zich. Samenwerking is nuttig waar sprake is van een afstemmingsvraagstuk, of waar kennisuitwisseling aan de orde is. Hierbij maken we onderscheid tussen een structurele en meer incidentele vorm van samenwerking.

- Structureel zijn er nu de bestuurlijke afstemming tussen portefeuillehouders in de Bestuurlijke Carrousel en de ambtelijke werkgroep wonen. Deze gremia hebben hun functie in het bewaken van de voortgang van de uitvoering van de woonagenda en de monitoring van ontwikkelingen op de woningmarkt. Verder zal er frequent ambtelijk overleg plaatsvinden over knelpunten op de regionale woningmarkt.
- Ook structureel is de samenwerking in de woonruimteverdeling via Woonkeus. In dit kader is er jaarlijks een bestuurlijke afstemming tussen de gemeenten en corporaties.
- Voor de samenwerking publiek-privaat is er weinig animo om dit in structureel verband op te pakken; een institutie op zich. Hier is een meer incidentele vorm van samenwerking aan de orde. Rond actuele onderwerpen zoeken partijen elkaar op, zoals bij de Tafel Woonkwaliteit. Maar ook toekomstige (nieuwe) thema's kunnen vragen om een dergelijke verdieping. Daarbij kan het gaan om kennisuitwisseling tot het oppakken van een gezamenlijk project. Het initiatief voor deze vorm van samenwerking ligt breed in de samenleving. De gemeenten stellen zich daarbij wel uitnodigend op; wij doen graag mee in initiatieven die uit de regionale samenleving naar voren komen.
- Mogelijke onderwerpen voor de korte termijn waartoe de gemeenten nadrukkelijk de uitnodiging neerleggen: kennis over toezicht woningcorporaties, instrumentarium woningbouwprogrammering, kwaliteiten van de regio, enzovoort.

### Agenda

- Voortzetten van de huidige bestuurlijke en ambtelijke overleggen, met aansturing vanuit het kernteam Leefomgeving.
- Samenwerking met de Tafel Woonkwaliteit.
- Vanuit bestuurlijke en ambtelijke overleggen uitnodigend zijn naar partners om samenwerking op (sub)regionaal niveau aan te gaan, afhankelijk van het afstemmingsniveau.
- Thema's voor 2015/2016: effecten / beïnvloedbaarheid migratiestromen, kennis over toezicht woningcorporaties (samen met de corporaties), instrumentarium woningbouwprogrammering (samen met ontwikkelaars, provincie, kennis regionaal / toepassing per samenhangend woningmarktgebied), kwaliteiten van de regio (publiek-privaat / subregionaal insteken).

### Kennis: monitoring procesmatig inbedden

Ondersteunend aan de afstemming heeft de regio nu een gemeenschappelijke woningbouwmonitor. Deze monitor is met name bedoeld om vooruit te kijken naar de planvoorraad. Vooral nog kiest de regio voor voortzetting van de huidige monitor. Afhankelijk van ervaringen in andere regio's werkt zij op termijn de monitor verder uit; ervaringen benuttend uit andere regio's.

De overzichten uit de monitor zijn onderwerp van discussie: voegen we de juiste kwaliteiten toe, en is de geografische spreiding potentieel concurrerend (is er sprake van gemeentegrensoverschrijdende marktgebieden)? Zo ja, vraagt dit aanpassing van planning? Deze benaderingswijze wordt ambtelijk voorbereid en jaarlijks in het najaar in een bestuurlijke themabijeenkomst afgestemd. Naast beoordeling van woningbouwplannen kan tijdens deze bijeenkomst ook getoetst worden of recente gerealiseerde woningen voldoen aan de regionale kwaliteitscriteria en uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Bij de verdere uitwerking van de monitor op termijn zou vooral aandacht moeten zijn voor het kwalitatieve element in de monitor. Idealiter zou binnen de monitor minimaal de volgende informatie in beeld gebracht moeten worden:

- Bevolkingsontwikkeling (omvang en samenstelling) en migratiestromen.
- Voortgang uitvoering woningbouw en herstructurering naar type en prijsklasse (sociaal en nultreden in het bijzonder).
- Overzicht geprogrammeerde woningbouwplannen en herstructurering naar type en prijsklasse (sociaal en nultreden in het bijzonder) en kern. Jaarlijks bundelen gemeenten de woningbouwplannen in een regionaal planningsoverzicht.
- Aanbodontwikkeling wonen met zorg.
- Signaleren gevolgen van uitvoering woningbouwherstructureringsplannen op enerzijds de bevolkingsontwikkeling en anderzijds de ruimtelijke structuur van de verschillende woonmilieus.

**Agenda:**

In 2015 ontwikkelen de gemeenten (waar mogelijk samen met partners) een woning-marktmonitor. Doel is om dicht op de markt te kunnen programmeren en adaptief te zijn. Dus geen 'administratief' instrument. Naast de kwantiteiten groeit ook de behoefte aan een goede kwalitatieve afstemming. Om dit te laten landen is samenwerking met corporaties, ontwikkelaars en beleggers van meerwaarde, om zo de woningmarkt verder te helpen. De regio sluit hierbij aan bij bekende monitors van de provincie en andere regio's, met de mogelijkheid van regionaal maatwerk afhankelijk van de vraagstukken die er spelen. Opzet is regionaal vullen, lokaal verdiepen (maatwerk / modulair).

Activiteiten	2015	2016	2017			
opzet/uitbreiden monitor						
toepassing monitor						
evaluatie monitor						





# Bijlage 1: Activiteitenoverzicht woonagenda

1) woonkwaliteit	2015	2016	2017			
Opstellen kwaliteitskaart						
Benutting kwaliteitskaart: - voorraadstrategie - profilering						
Doorontwikkelen kwaliteitskaart						

2) voorraadstrategie	2015	2016	2017			
(werkwijze) voorraadstrategie						
inzicht in marktontwikkeling kwantitatief / kwalitatief						
afsprakenkader prov. Gelderland						
(door)ontwikkeling instrumentarium						
(door)ontwikkeling planningsmonitor						
monitoring (jaarcyclus)						
regionale afstemming (jaarcyclus)						
evaluatie en herijking						

3) sociale sector	2015	2016	2017			
inzicht ontwikkelingen in vraag en aanbod						
intergemeentelijke kennisdeling						
thematische uitwisseling i.s.m. woningcorporaties (pilot via Tafel)						

4) wonen met zorg	2015	2016	2017			
onderzoekbehoefte witte vlekken						
kennisdeling						

Uitvoering: kennis	2015	2016	2017			
opzet/uitbreiden monitor						
toepassing monitor						
evaluatie monitor						

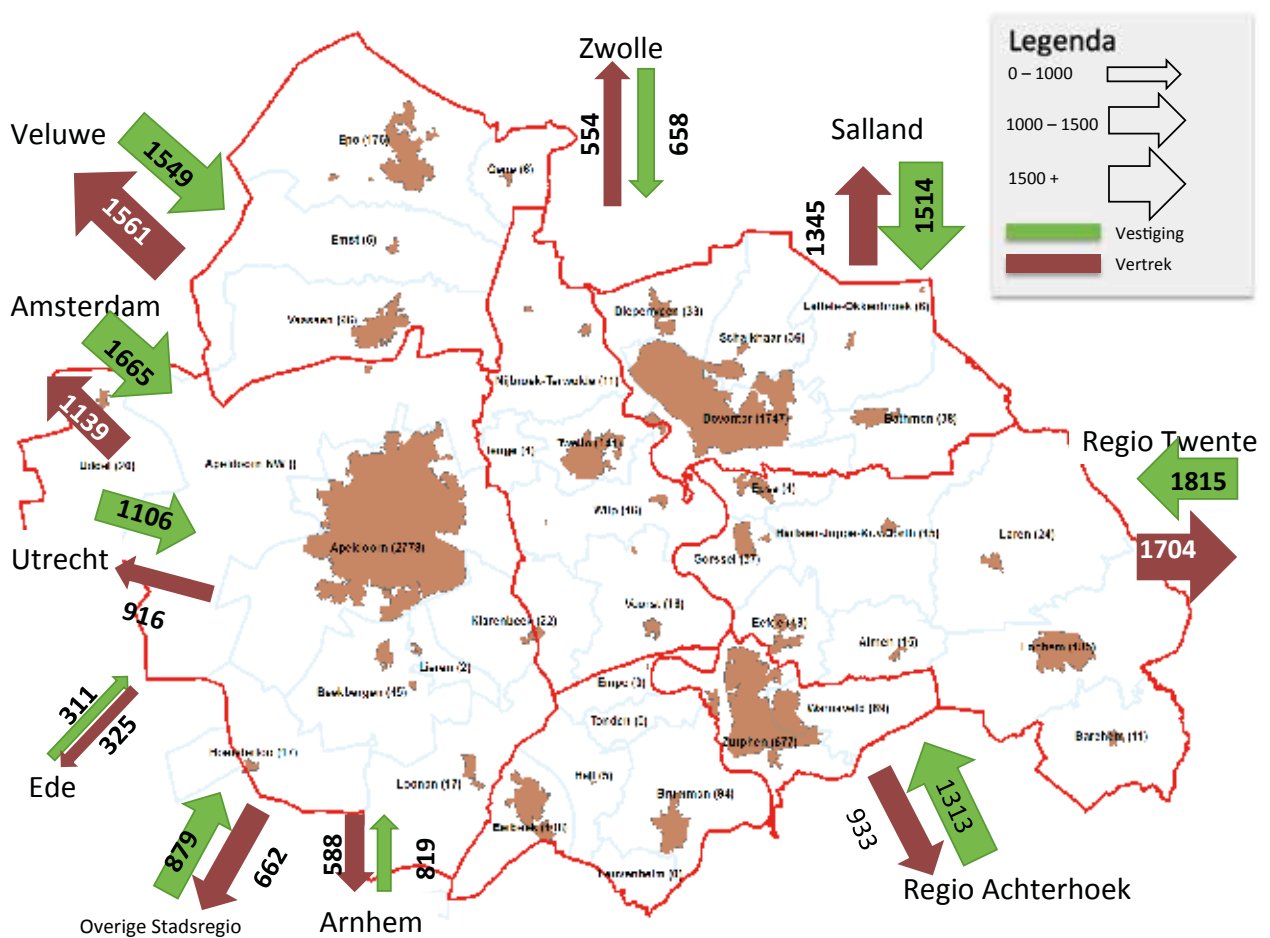




De meeste verhuisbewegingen vinden plaats binnen de grenzen van een kern of stad. De belangrijkste verhuisbewegingen tussen kernen zien we tussen de drie grote steden (Apeldoorn, Deventer, Zutphen). Dit zijn echter ten opzichte van alle verhuisbewegingen relatief beperkte stromen. Ook tussen de steden en enkele omliggende plaatsen zien we veel verhuisbewegingen: Apeldoorn - Vaassen, Apeldoorn - Beekbergen, Deventer - Twello, Deventer - Schalkhaar en Zutphen - Warnsveld.

De Stedendriehoek heeft ook relaties met omliggende regio's (Salland, Twente, Veluwe, Achterhoek en Stadsregio). De verhuisrelaties met omliggende regio's zijn zelfs sterker dan de relaties binnen de regio. Wat verder opvalt, is dat Stedendriehoek een positief migratiesaldo heeft ten opzichte van Amsterdam. De eerdere analyses van de regio laten zien dat dit voor alle gemeenten het geval is.

Figuur 2: Verhuisrelaties tussen met omliggende regio's en Stedendriehoek (betreft aantal personen 2011, 2012)

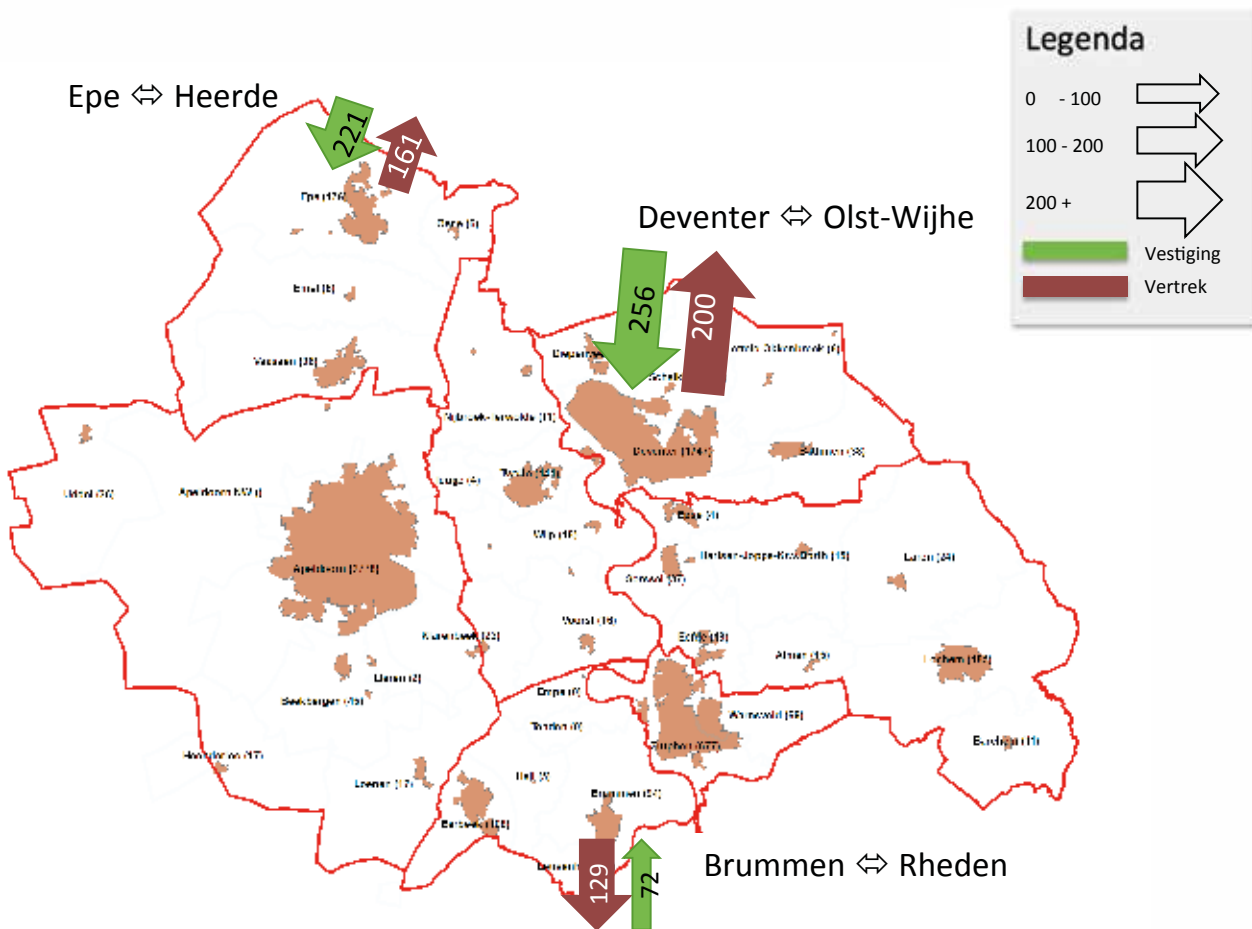


Bron: CBS (2011, 2012), bewerking Companen



In een aantal specifieke kernen is de verhuisrelatie met de kern buiten de regio groter dan binnen de regio. Als voorbeelden hiervan staan in onderstaande figuur de relaties tussen Epe en Heerde, Brummen en Rheden en Deventer en Olst-Wijhe weergegeven.

Figuur 3: Verhuisrelaties tussen met omliggende regio's en Stedendriehoek (betreft aantal personen 2011, 2012)



Bron: CBS; verhuisbewegingen in 2011/2012

### Stedendriehoek als samenhangend woningmarktgebied?

De verhuisrelaties van en naar de drie steden zijn zowel op hun "eigen achterland" gericht als op de Stedendriehoek zelf. De Stedendriehoek als totaal is daarmee een behoorlijk open woningmarkt. Het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen is verreweg het hoogst. De relaties tussen de gemeenten onderling is beperkt. Ook wanneer we inzoomen op de relaties tussen de kernen onderling, zien we dat eigenlijk alleen tussen de volgende kernen een bovengemeentelijke en relatief sterker verhuisrelatie van betekenis bestaat:

- Deventer ↔ Twello
- Apeldoorn ↔ Vaassen
- Zutphen ↔ Brummen
- Zutphen ↔ Eefde

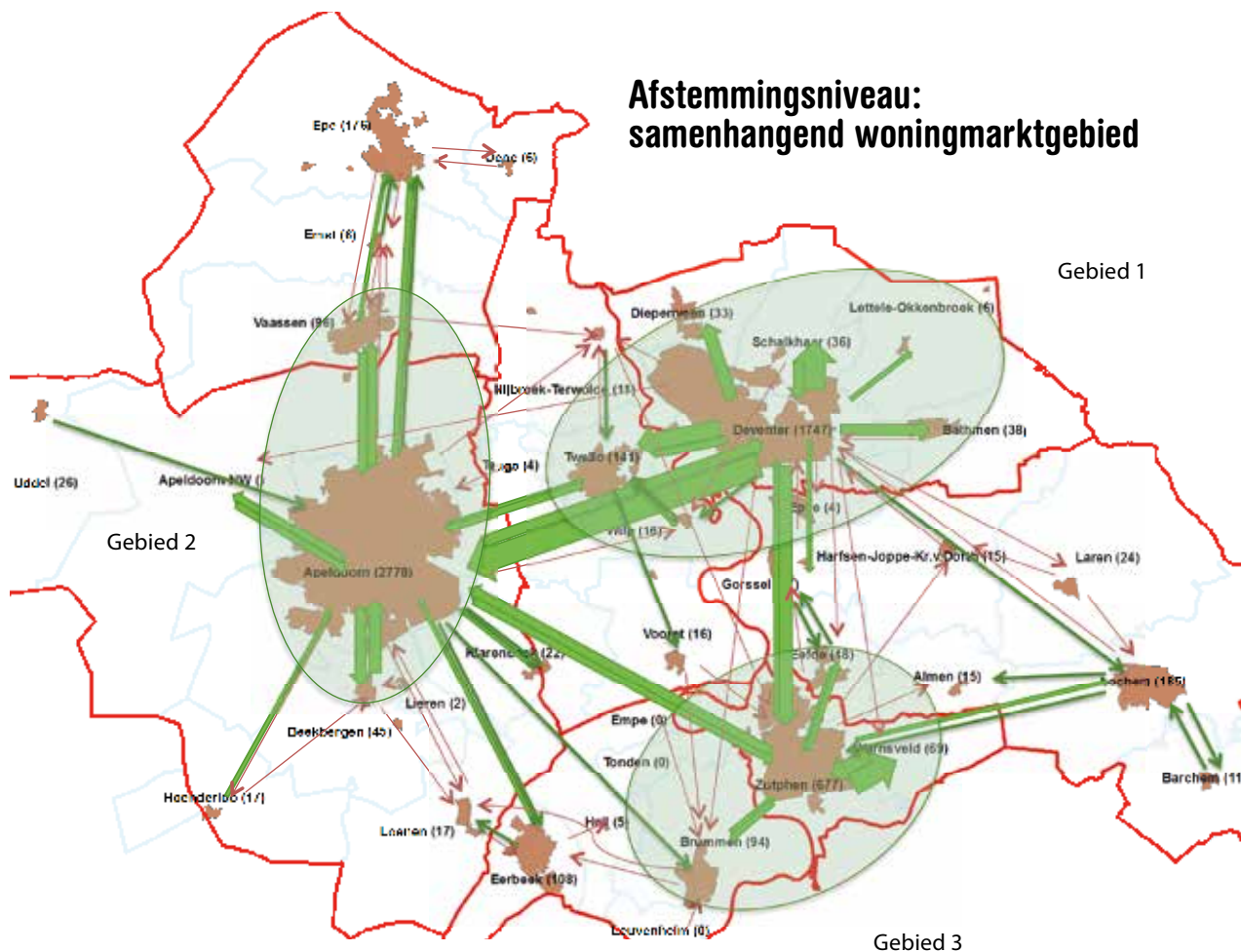
De andere sterke verhuisrelaties zijn vooral binnen een gemeente, zoals

- Deventer ↔ Schalkhaar
- Deventer ↔ Diepenveen
- Zutphen ↔ Warnsveld
- Apeldoorn ↔ Beekbergen

Daarmee komen we tot de definitie van de volgende samenhangende Woningmarktgebieden:

1. Deventer en omliggende kernen (Twello, Diepenveen, Schalkhaar en Bathmen)
2. Zutphen en omliggende kernen (Warnsveld, Eefde en Brummen)
3. Apeldoorn en omliggende kernen (Vaassen en Beekbergen)

Figuur 4: Aanduiding afstemmingsniveau Samenhangend woningmarktgebied



### Functionele relaties van belang voor wonen

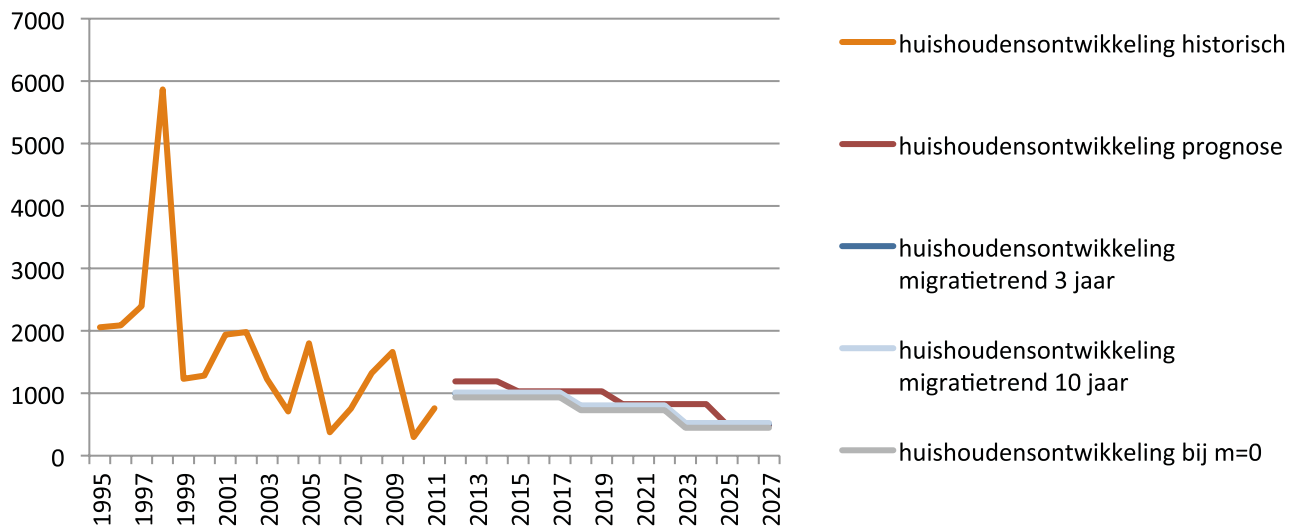
Naast de verhuisrelatie bestaan er functionele relaties tussen gebieden. Deze functionele relaties zijn gebaseerd op de oriëntatie van de consumenten op steden in de Stedendriehoek. Het gaat hierbij om woon-werkrelaties en het gebruik van voorzieningen zoals middelbare scholen, winkels en culturele voorzieningen. Deze functioneel samenhangende gebieden bevinden zich langs de verbindingsroutes A50, A1, IJssel en de provinciale wegen.

In de verdere uitwerking van de woonagenda zullen we de relaties tussen de gebieden benutten om het relevante afstemmingsniveau te bepalen, zodat een effectieve samenwerking en afstemming van de grond komt.



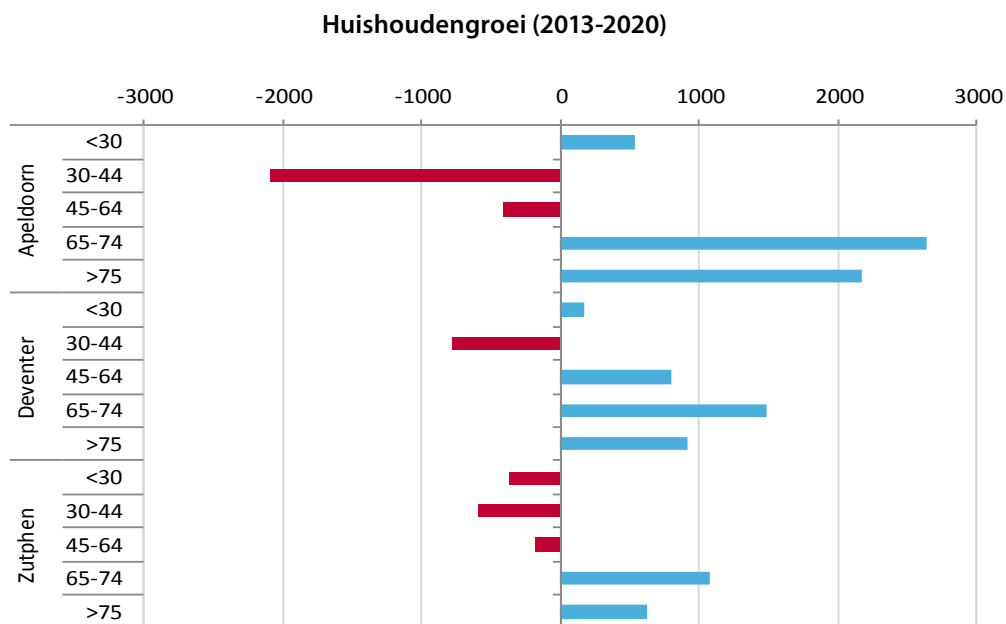
# Bijlage 3: Bevolkingsontwikkeling

Komende 15 jaar zal, volgens verschillende prognoses, het aantal huishoudens in de regio blijven toenemen. De groei wordt echter wel minder naarmate de jaren verstrijken. Het neemt af van ca. 1.000 per jaar in 2014 tot 300-400 per jaar in 2028. De grafiek geeft deze afname van de behoefte weer. Deze trend kent een behoorlijke mate van zekerheid, gelet op de (afvlakkende) trends uit het verleden.



Bron: Primos/Provincies/Companen

De groei van het aantal huishoudens zal voornamelijk plaatsvinden bij huishoudens vanaf 55/65 jaar. Het aantal huishoudens in de leeftijdscategorie 30-44 jaar neemt af. Uit de figuur van de Tafel Woonkwaliteit blijkt voor Apeldoorn, Deventer en Zutphen in welke leeftijdscategorieën groei (blauwe balken, rechts) en welke krimp (rode balken, links) zal plaatsvinden.



Bron: Tafel Woonkwaliteit, CBS, Socrates Prognose (Crisis Scenario). ABF



# Bijlage 4: verkenning werkwijze instrumentarium

## Stoplichtenmodel

Verbeteren en reduceren van de plancapaciteit kan plaats vinden via drie stoplichten. De afzonderlijke plannen worden langs deze stoplichten getoetst. Drie keer een groen licht betekent doorgaan met het plan, drie keer rood betekent dat het plan kan worden afgevoerd. Andere kleurcombinaties vragen om een nadere beschouwing. De methodiek bevat de volgende stappen:

### Stap 1: lokale toets (markt en uitvoering)

Essentieel is om op lokaal niveau dicht bij de voorkeuren van de consument aan te sluiten en woonmilieus te versterken. Hier ligt ook de primaire verantwoordelijkheid van de gemeentelijke overheid. Als op lokaal niveau evenwicht is in behoefte en planaanbod (kwantitatief en kwalitatief) is bovenlokale afstemming niet nodig. Tenzij een situatie in nabijgelegen gemeenten toch vraagt om afstemming. nieuw planaanbod gerealiseerd moet worden dat niet in bestaand stedelijk gebied ligt (plan dat niet voldoet aan de vereisten van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking).

Voor de kwantitatieve aansluiting van behoefte en aanbod gaan we uit van de verdeelafspraken die binnenregionaal met de provincies zijn/worden gemaakt.

De kwalitatieve aansluiting van behoefte op aanbod heeft nadere verdieping, zowel naar woningtypologie (korte en lange termijn) als naar behoefte aan woonmilieus. Dit is hiervoor aangegeven.

### Stap 2: markttoets op niveau van afstemmingsgebied

Na de lokale toets wordt op het niveau van afstemmingsgebieden op vergelijkbare manier gekeken naar de kwantitatieve en kwalitatieve afstemming. Gemeenten kunnen elkaar helpen door onderling te komen tot een juiste programmering en fasering. Hoe zij dit doen is hun onderlinge verantwoordelijkheid.

### Stap 3: beleidsprogramma op regionaal niveau

Naast de markttoets wil de regio een aantal specifieke ontwikkelingen de ruimte geven. Het gaat dan in ieder geval om de volgende kwaliteiten die zij wil benutten. Te denken is aan:

Aandacht voor functieverandering beeldbepalende panden binnen bestaand stedelijk gebied.

Specifieke woonmilieus die het regionale economisch beleid versterken (ten behoeve van bijvoorbeeld kenniswerkers of MOE-landers).

Functieverlies van zorgvastgoed en toevoeging van specifieke woonzorgvormen (voor een bovenlokale vraag) in bepaalde kernen.

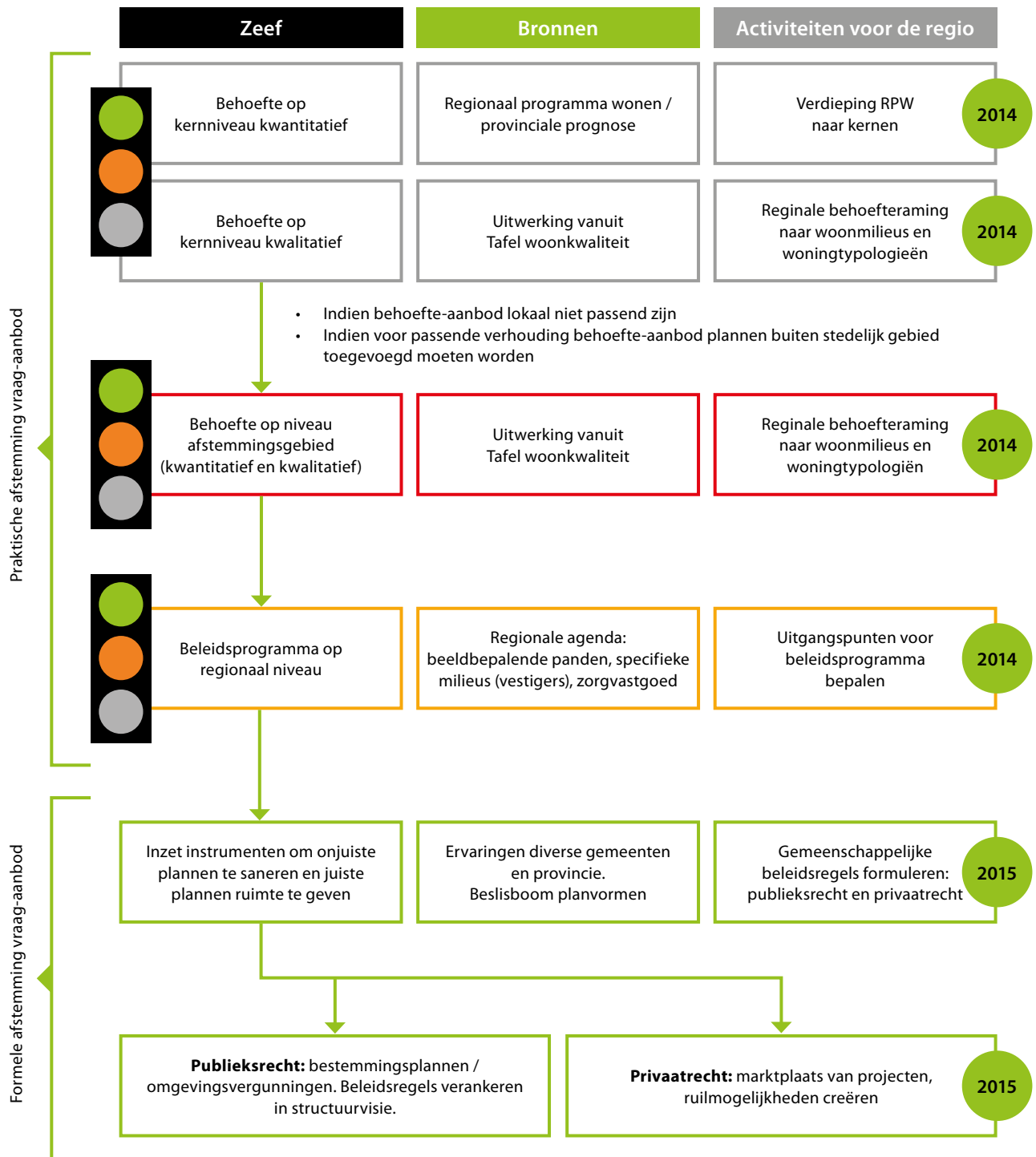
Verduurzaming van de woningvoorraad.

Voor de eerste drie mogelijke ontwikkelingen zou extra behoefte aangetoond moeten worden, of kan gedacht worden aan een 'afslag' op de totale lokale behoefte, zodat er ruimte blijft voor dit type initiatieven.

### Stap 4: inzet van instrumenten

Uit de stappen 1 tot en met 3 volgt een mismatch tussen plannen en behoefte. Herschikking van de planvoorraad is nodig om de juiste plannen volgens voorgaande stappen uit te kunnen voeren. Hiervoor is het schema van harde en zachte plannen sturend.

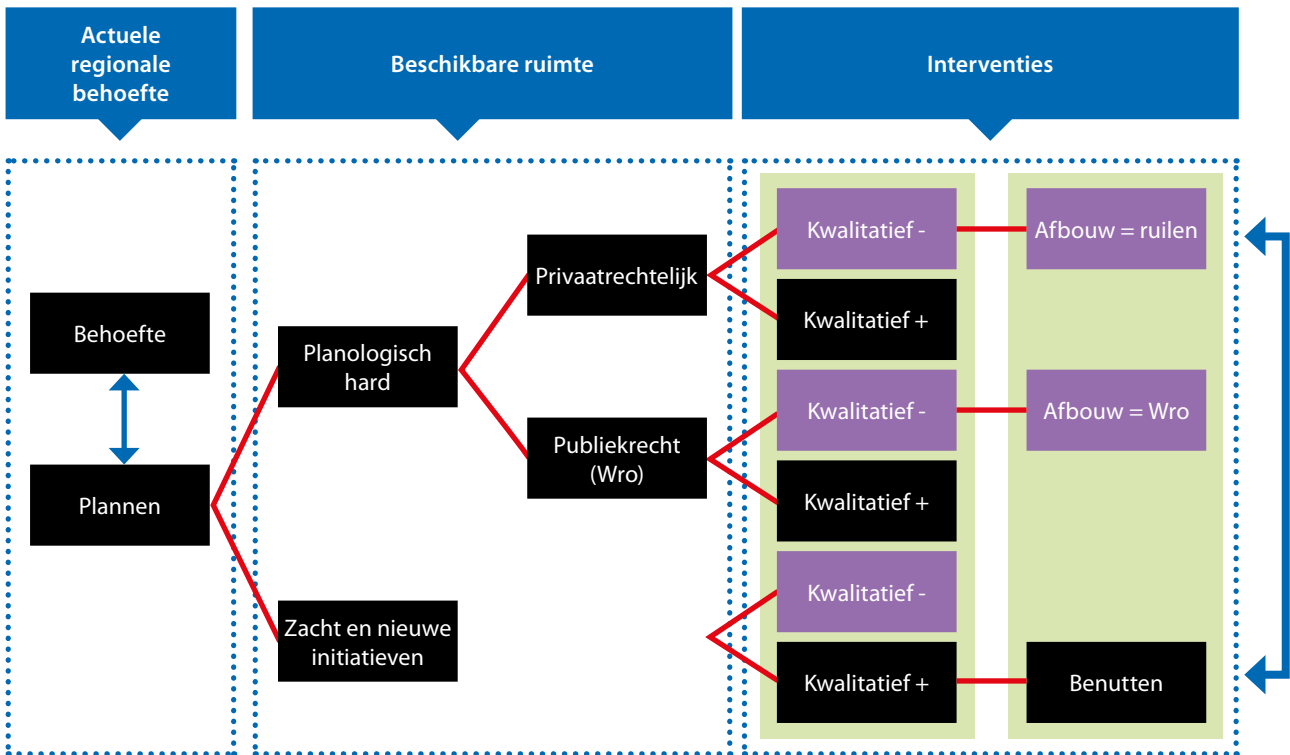
Hieronder een schematisch overzicht.



### Werkwijze planreductie

De ontwikkeling van een gezamenlijke uniforme werkwijze en delen van kennis hierover helpen gemeenten bij het op orde brengen van de plancapaciteit. Het schema hierna biedt een overzicht van hoe deze uniforme werkwijze er uit zou kunnen zien.

De (snelle) afbouw van kwalitatief slechte plannen met een privaatrechtelijke overeenkomst wordt door gemeenten als lastig ervaren. Op termijn "wegbestemmen" is een optie, maar vraagt in de praktijk vaak meer tijd dan gewenst. Zeker wanneer op kansrijke locaties zich nieuwe bouwmogelijkheden voordoen. Onderhandeling en uitruil van plannen kan dan een oplossing zijn (zie blauwe pijl rechts in het schematische overzicht). Dit ruilen vindt volgens deze methodiek primair op het lokale niveau plaats. Dit zal niet altijd mogelijk blijken. Regionaal overleg blijft nodig om op hoger schaalniveau te komen tot een ruilmechanisme. De monitoring kan een belangrijke rol vervullen in het inzichtelijk maken van te ruilen plannen.











STEDENDRIEHOEK

COMPANEN ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING