



Toelichting Afwegingskader woningbouw

Gemeente Zutphen

2024



Zutphen



Colofon

Dit is een uitgave van de gemeente Zutphen

Postbus 41

7200 AA Zutphen

's Gravenhof 2

www.zutphen.nl

Inhoud

Algemene toelichting	4
Aanleiding	4
Rijksbeleid	4
Afspraken gemeente Zutphen in regionale Woondeal Stedendriehoek	5
Provincie / regionaal beleid	6
Woonagenda Clean Tech Regio 2018	6
Lokale vertaling en ambities	6
Concept Omgevingsvisie:	6
Coalitieakkoord:	6
Hoofdstuk 2 Waarom sturen?	7
Meer regie noodzakelijk	7
Woon(zorg) visie / Volkshuisvestingsprogramma	7
Waarom sturen?	7
Hoofdstuk 3 Hoe doen we dat?	8
Opzet afwegingskader woningbouw	8
Aanpak8	
Huidige Woonvisie 'Zutphen: daar wil ik wonen'	9
Grondzaken:	9
Water / groen en klimaat	10
Watertakenplan Zutphen 2021-2025	10
Landelijke Maatlat voor een groene en klimaatadaptieve omgeving	10
Stikstof en overige toetsingskaders	10
Hoofdstuk 4 Woningvraagontwikkeling	11
Voorwaarden / onderzoek om te komen tot een woningbouwprogramma:	11
Woningmarktonderzoek	11

Algemene toelichting

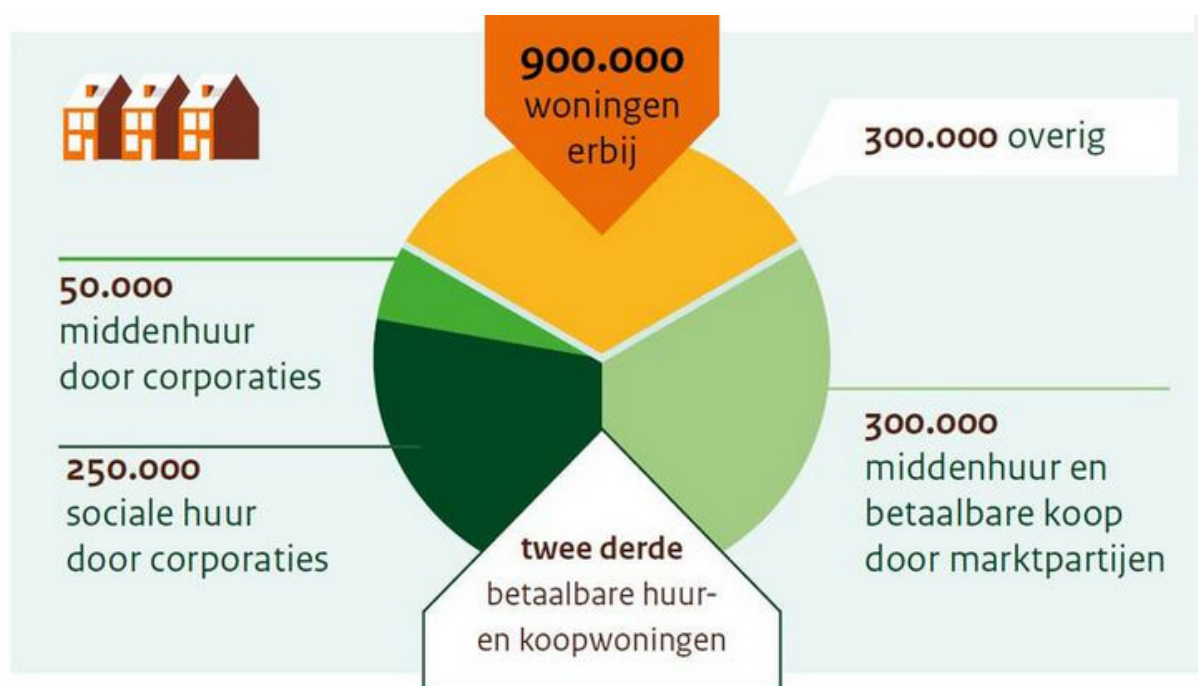
Aanleiding

In Nederland heerst een groot woningtekort. Van de circa 8,270 miljoen huishoudens woont 7,7 miljoen reeds zelfstandig in een (eigen) woning. De resterende 558 duizend huishoudens wonen in bijzondere woonvormen: zij delen bijvoorbeeld een woning, wonen in een recreatiewoning of in leegstaand vastgoed zoals voormalig kantoorgebouwen en winkelruimtes. Van deze groep wordt aangenomen dat de huishoudens van 25 jaar en ouder (circa 320 duizend huishoudens) op zoek zijn naar een zelfstandige woning. Daarnaast zijn er de starters op de woningmarkt zoals jongeren die zelfstandig willen gaan wonen of immigranten. Tot slot zijn er ook huishoudens die de woningmarkt verlaten, zoals emigranten of huishoudens die naar een verpleeghuis verhuizen. Door het verschil tussen starters en woningmarktverlaters komen er per saldo 117 duizend woningvragers bij. De woningzoekers (320 duizend) en de bijkomende starters (117 duizend) tellen samen op tot een totale vraag naar 437 duizend woningen.

Rijksbeleid

Om te zorgen dat de woningbouw in Nederland in een versnelling komt, heeft het Rijk hiervoor de Nationale Woon- en Bouwagenda vastgesteld. Deze agenda kent drie kerndoelen:

1. Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven 2/3 betaalbaar.
2. Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.



Bron: Nationale Woon- en Bouwagenda en Programma Woningbouw, BZK/VRO

Om deze doelen te realiseren zijn er landelijk 35 regionale woondeals ondertekend om het woningtekort zo goed mogelijk in te lopen. Deze woondeals vormen de komende jaren de basis voor de volkshuisvestelijke opgaves voor de regio's en gemeenten. Naast het aantal te realiseren woningen zijn in de woondeals ook afspraken over de betaalbaarheid van deze woningen opgenomen. De woondeal zal de komende periode worden aangevuld met aanvullende opgaves zoals het huisvesten van ouderen en aandachtsgroepen.

Afspraken gemeente Zutphen in regionale Woondeal Stedendriehoek

De gemeente Zutphen heeft zich in de woondeal gecommitteerd om in de periode 2022-2030 netto (nieuwbouw minus sloop) 1980 woningen toe te voegen. Van deze 1980 woningen is afgesproken dat de gemeente Zutphen er 69% bouwt in het betaalbare segment.

Betaalbaarheid en aandeel corporaties

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	36	36	59	59	100	195
2023	98	74	71	0	91	260
2024	77	77	10	10	100	187
2025	32	32	16	16	100	148
2026	109	109	10	10	80	199
2027	88	88	10	10	80	178
2028	36	36	10	10	80	126
2029	91	91	21	21	80	192
2030	36	36	21	21	80	137
Totaal	603	579	228	157	791	1.622
	26%	25%	10%	7%	34%	69%

In 2022 en 2023 heeft de gemeente Zutphen zo'n 530 woningen opgeleverd, zodat er nog een opgave open staat van ongeveer 1.700 woningen.

Het realiseren van 1.700 woningen is een enorme opgave. Naast het realiseren van aantallen is het belangrijk dat we sturen op betaalbare woningen. We willen er immers voor zorgen dat er voor iedere woningzoekende een financieel passende woning beschikbaar is.

Provincie / regionaal beleid

Woonagenda Clean Tech Regio 2018

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. Met de Woonagenda Cleantech Regio "Investeren in maatwerk voor goed wonen" zet deze regio in op een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving. Ook met nieuwbouw wordt daaraan bijgedragen met de juiste woning, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek.

De gezamenlijke ambities voor deze Woonagenda richten zich op drie thema's:

- Sterke steden, dynamische kernen en een vitaal platteland;
- Verduurzamen en klimaatbestendig maken van de (bestaande) voorraad;
- Wonen en zorg, met o.a. sturen op de gevolgen die de vergrijzing heeft.

Lokale vertaling en ambities

Concept Omgevingsvisie:

De druk op de woningmarkt is in de gemeente Zutphen voelbaar. Het te kort aan woningen heeft de woningprijs doen oplopen en zijn er minder kansen voor huishoudens die op basis van hun inkomen afhankelijk zijn van goedkoop en middelduur woningaanbod. Onder deze doelgroep vallen veelal jongeren (1- 2 persoons huishoudens) en jonge gezinnen, maar er zijn ook ouderen die op de betaalbare voorraad aangewezen zijn.

De gemeente Zutphen streeft naar een passende schaa sprong, van 48.000 inwoners nu, naar circa 55.000 inwoners in 2040. De ambitie is dan ook om ook na 2030 nog eens 2700 woningen toe te voegen.

Coalitieakkoord:

Vanuit het coalitieakkoord is de ambitie voor de gemeente Zutphen dat zij een aantrekkelijke, groene en toekomstgerichte gemeente is om te wonen. Voor jong en oud, voor mensen met verschillende achtergrond en inkomen. Met plek voor iedereen in alle woonwijken, met cultuur voor iedereen, met gevarieerde woonvormen, en met een aantrekkelijk buitengebied. Naast de lange termijn strategie om nieuwe woningen te realiseren wordt gestreefd naar gevarieerde wijken. Hiervoor is het belangrijk om jongeren en jonge gezinnen aan te trekken en te behouden. Na een periode van aantrekken van vermogende (voornamelijk oudere) inwoners is de huidige maatschappelijke behoefte om de woningbouw meer in balans te brengen, naar meer focus op woningen voor jongeren, starters en jonge gezinnen en om een evenwichtige mix van goedkoop, midden en duur woningaanbod te bouwen.

Naast sociale huurwoningen bouwen is er behoefte aan midden huurwoningen. Hieraan is een tekort in Zutphen. Deze categorie is van belang voor starters en ouderen die een koopwoning achterlaten. Door de gestegen grondstofprijzen, staat de betaalbaarheid onder druk. De gemeente Zutphen staat dan ook open voor het inzetten van technische maatregelen zoals modulair bouwen, kleinere woningen, aanpassen van parkeernomen, erfpacht en de realisatie van flexibele woningen. Om snel in te spelen op de krapte op de woningmarkt is de wens uitgesproken om snel flexibel te bouwen en kunnen pilots onderzocht worden waardoor mensen samen kunnen wonen zonder daar financieel (belasting-technisch en op inkomen) erg op achteruit te gaan.

Bovenstaande ambities worden verder uitgewerkt in de omgevingsvisie en het nog op te stellen Volkshuisvestingsprogramma.

Hoofdstuk 2 Waarom sturen?

Meer regie noodzakelijk

Omdat de ambities omschreven in de Nationale Bouw en Woonagenda groter zijn dan ooit tevoren, is het voor overheden en vooral lokale overheden (die daadwerkelijk de locaties aanwijzen waar gebouwd kan worden) van groot belang meer regie te voeren om de omschreven doelen te behalen. Om deze regie terug te pakken is er verschillende wetgeving in voorbereiding en beschrijven de programma's uit de Nationale Bouw en Woonagenda aanvullende taken die lokale overheden moeten gaan uitvoeren. Zo zijn er al landelijke woondeals gesloten die momenteel het aantal te bouwen woningen omvat, alsmede de focus op het realiseren van betaalbare woningen. In de uitgewerkte programma's van de Nationale Bouw en Woonagenda zijn ook de aandachtsgroepen, waaronder ouderen, maar ook verplichte urgenten opgenomen die gemeenten straks met urgentie dienen te huisvesten. Om regie te voeren op deze huisvesting zullen er het komende jaar regionale afspraken worden gemaakt over onder andere wonen en zorg en wordt de woondeal met deze onderwerpen uitgebreid. Het is de bedoeling dat gemeenten een volkshuisvestingsprogramma opstellen die al deze onderwerpen integraal bundelen.

Woon(zorg) visie / Volkshuisvestingsprogramma

Gemeenten nemen de lange termijn visie op het gebied van wonen op in Woonvisies. In deze visie wordt opgenomen hoe gemeenten zich naar de toekomst toe willen ontwikkelen op het gebied van wonen. Deze visies geven aan hoe de gemeente demografisch ontwikkeld, welke groei ambities gemeenten hebben en welke woningen er kwantitatief en kwalitatief bij moeten komen om de demografische ontwikkeling en groei ambities waar te maken. Ook is deze visie de basis voor de lokale prestatieafspraken. Zutphen maakt in 2024 een start met het opstellen van een nieuwe woonvisie, waarvoor het woningbehoefteonderzoek, de woondeal en de gemeentelijke ambities opgenomen in het coalitieakkoord en de omgevingsvisie haar weerslag krijgt. Omdat dit een traject omhelst waarbij verschillende partijen betrokken zullen zijn en omdat participatie de norm is, zal vooruitlopend op deze nieuwe visie een afwegingskader woningbouw ter overbrugging nodig zijn. Dit om afgewogen keuzes op het gebied van wonen te maken in de overgangperiode tot de nieuwe woonvisie gereed is. Naast de actualisatie van de woonvisie loopt een parallel spoor in de regio om een regionale woonzorgvisie op te stellen, welke uiteindelijk lokaal vertaald gaat worden in beleid. Om deze reden stelt Zutphen één integrale visie op, namelijk de Woonzorgvisie. Deze visie zal uiteindelijk haar plek krijgen in het volkshuisvestingsprogramma die verplicht wordt onder de Wet Regie op de volkshuisvesting. Binnen deze integrale visie krijgt ook het beleid voor arbeidsmigranten, woonwagens en mantelzorgwoningen een plek.

Waarom sturen?

Op dit moment wordt er niet proactief gestuurd op het realiseren van het woningbouwprogramma opgenomen in de woondeal en mist er een actueel afwegingskader woningbouw welke het kwalitatieve woningbouwprogramma bevat. Zutphen heeft voor de inkomende initiatieven al een slag gemaakt door het instellen van intaketafel, maar het lukt nog niet om optimaal te sturen, zodat vaak tussentijds aanpassingen in plannen moeten plaatsvinden (tussentijds stapelen van eisen doordat integraliteit/beleid ontbreekt). Daarnaast moet er gezorgd worden dat de plancapaciteit wordt vergroot en is er behoefte om de kwalitatieve gemeentelijke ambities voor het woningbouwprogramma nadrukkelijker en duidelijker te communiceren naar de buitenwacht.

Om tijdens deze overgangsfase (tot vaststelling volkshuisvestingsprogramma) meer grip te krijgen op de woningbouwopgave zal het afwegingskader woningbouw bijdragen om de gemeentelijke doelen op het gebied van wonen in goede banen te leiden.

Het opstellen van een afwegingskader woningbouw dient een aantal doelen

- **Meer grip krijgen op woningbouwproductie en het behalen van de ambitie om 1700 woningen met de juiste kwaliteiten te bouwen tot 2030.**
- Naast een interne functie binnen de gemeente heeft een afwegingskader woningbouw ook een belangrijke **externe functie**. Door onze ambities, prioriteiten en keuzes op papier te zetten, creëren we heldere kaders voor initiatiefnemers. Zo is het in 1 oogopslag duidelijk aan welke voorwaarden hun initiatief dient te voldoen (vooral ten aanzien van het woningbouwprogramma en zal dit in het planvormingsproces tot versnelling leiden);
- Tot slot moet het afwegingskader woningbouw bijdragen aan het realiseren van **een constante bouwstroom** door te kijken naar mogelijke locaties voor woningbouw en te zoeken naar versnellingsmogelijkheden van bestaande plannen (denk aan het versnellingsteam van de provincie of subsidiemogelijkheden). Deze zoektocht loopt buiten dit document om en hierover wordt de gemeenteraad apart geïnformeerd.

Hoofdstuk 3 Hoe doen we dat?

Opzet afwegingskader woningbouw

Het afwegen van woningbouwinitiatieven vraagt om een weging van verschillende invalshoeken: wonen (welke woningen willen we realiseren), planologie, archeologie, biodiversiteit (groen/klimaat), parkeren, stedenbouw en optimalisatie van opbrengsten. Het afwegingskader gaat uit van bestaand beleid, kan aanbevelingen voor aanpassingen van beleid voorstellen (maar beleid wordt niet in het afwegingskader gewijzigd), maar geeft wel helderheid in de vorm van een afwegingskader voor nieuwe initiatieven (kwalitatief woningbouwprogramma). Om de versnelling te maken, is het van belang om op dit moment geen nieuw beleid mee te nemen in de woningbouwprogrammering. Nieuw beleid op stellen kost veel tijd en vertraagt de planvorming. Ook zoomen we in dit document in, op de belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten voor woningbouwinitiatieven en is de opsomming niet limitatief. Omdat er veel in beweging is op het gebied van wonen en volkshuisvesting wordt het sturingsdocument een dynamisch document zodat deze aan de actualiteit kan worden aangepast. Zo voorzien we nog aanpassingen door de Wet Regie op de Volkshuisvesting en de actualisatie van de Woonvisie in 2024.

Aanpak

1. Nulsituatie

Voor het opstellen van dit document hebben we vanuit verschillende disciplines het huidige beleid beoordeeld op belemmerende of vertragende factoren. Daarnaast is gekeken naar de huidige werkwijze. Hoe verloopt een aanvraag van indiening tot vergunningverlening en zijn er knelpunten / verbeterpunten? Via de intake tafel vindt een integrale toets plaats op verschillende beleidsvelden. Hierbij wordt ook getoetst op de Woonvisie 2019-2024. Het ontbreken van een volkshuisvestingsprogramma in dit document, is als grootste vertragende factor naar voren gekomen. Door het ontbreken van een volkshuisvestingsprogramma waarin de beleidsvoornemens van de gemeente Zutphen opgenomen zijn (betaalbaar bouwen) sluiten de ingediende woningbouwplannen kwalitatief niet aan op de ambities van de gemeente. Hierdoor is

het lastig afspraken te maken met initiatiefnemers over betaalbaar bouwen en moeten plannen vaak tussentijds aangepast worden.

2. Woningbouwregie korte termijn (tot ca 2027)
Optimaliseren van lopende projecten (daar waar mogelijk). Zijn er knelpunten om tot ontwikkeling te komen? Sluit het programma aan bij de behoefte? Is het programma realistisch en zijn er (contractueel) mogelijkheden om eventueel het plan aan te passen indien nodig?
3. Woningbouw middellange termijn (2027-2030)
Zutphen wil graag voldoen aan de ambitie om de afgesproken aantallen woningen te realiseren en graag de juiste woning voor de juiste doelgroep. Op deze plannen zal actief gestuurd gaan worden.
4. Woningbouw lange termijn na 2030
Om de schaa sprong te maken naar zo'n 55.000 inwoners is het van belang dat er ook na 2030 woningen worden toegevoegd. Omdat dit een vertrouwelijke verkenning is, zal hiervoor een apart traject doorlopen worden om potentiële locaties in beeld te brengen.

Beleid met grootste invloed op woningbouwinitiatieven:

Huidige Woonvisie 'Zutphen: daar wil ik wonen'

De woonvisie 'Zutphen: daar wil ik wonen' gemeente Zutphen 2019-2024 is een actualisatie van de vorige woonvisie 'Ik woon in Zutphen' gemeente Zutphen 2013-2017. Er is bewust gekozen voor actualiseren in plaats van een geheel nieuwe woonvisie op te stellen. De woonthema's uit de vorige woonvisie zijn nog steeds actueel maar zijn verscherpt en nader uitgewerkt. Op basis daarvan zijn drie woonambities geformuleerd en worden zestien strategische acties beschreven om de ambities te realiseren. De drie woonambities zijn:

- Ambitie 1 Sterke positie als centrumgemeente
De gemeente behoudt en versterkt de brede waaier aan woonmilieus voor alle typen huishoudens.
Daarvoor wordt een strategisch woningbouwprogramma gehanteerd waarin plannen staan en/of worden toegevoegd die bijdragen aan de door de gemeente gewenste kwaliteitsslag.
- Ambitie 2 Ambitieuze in energietransitie en verlaging van woonlasten
Zutphen heeft de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. Als onderdeel van de aanpak van de bebouwde omgeving krijgt wonen een prominente plek in het Zutphens Energieakkoord. Nieuwbouw wordt (zoveel) mogelijk energieneutraal.
- Ambitie 3 Sociaal economisch evenwicht in woonwijken
De gemeente streeft naar gebalanceerde wijken met een mix van inkomensgroepen en leefstijlen. We verbeteren het evenwicht tussen de primaire doelgroep en de kernvoorraad. Er worden eisen gesteld aan gezonde en groene woonwijken.

De integrale woonambities en strategische acties vragen om inzet en investering van alle partijen binnen de gemeente. De ambities uit deze woonvisie worden meer dan voorheen gebiedsgericht uitgewerkt. Er wordt samengewerkt met de natuurlijke partners (bewoners, woningcorporaties, overige verhuurders, welzijnswerk en marktpartijen). Er worden conform de Woningwet 2015 lokale prestatieafspraken met de woningcorporaties gemaakt.

In Zutphen is er voorsnog voldoende aanbod voor:

- Ouderen met een zware zorgvraag en/of dementie
- Beschermd wonen en GGZ
- Jongeren met een verstandelijke beperking of complexe problematiek

Grondzaken:

Het voeren van de juiste grondstrategie kan bijdragen aan de ambities om de ambities opgenomen in het woonbeleid te behalen. De gemeente kan kiezen voor faciliterend

grondbeleid. De eigenaren van de grond voert in overleg met de gemeente hun plannen uit, waarbij afspraken gemaakt worden over de openbare voorzieningen en de aanleg hiervan.

Met het voeren van actief grondbeleid koopt de gemeente zelf gronden, om vervolgens deze gronden te verkavelen en daarna uit te geven. Zutphen voert op dit moment volgens haar nota situationeel grondbeleid. Dit betekent dat gekozen kan worden welke rol past bij de gewenste ontwikkeling, faciliterend of actief door middel van grondaankoop.

Naast grondbeleid zijn er nog wettelijke instrumenten die ingezet kunnen worden zoals de Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening (deze procedures moeten altijd voorgelegd worden aan de gemeenteraad). Ook kan het gebruik maken van overeenkomsten ingezet worden. Denk hierbij aan anterieure overeenkomsten of koopovereenkomsten met specifieke afspraken zoals uitgestelde levering.

Water / groen en klimaat

De gemeente Zutphen staat achter de urgentie als het gaat om klimaat, energietransitie, stikstof, energiestrategie. Wij gaan zo veel als mogelijk uit van bodem en watersturend en houden wij bij ruimtelijke ordeningsvraagstukken rekening met de klimaatverandering. Zo koppelen we regenwater af, zorgen we voor waterberging en zijn we zuinig op onze groenstructuren of proberen wij deze te versterken.

Watertakenplan Zutphen 2021-2025

Gemeente Zutphen heeft de ambitie om een groene, gezonde woon- en leefomgeving voor haar inwoners te zijn en zet duurzaamheid hoog op de agenda. Vanuit de gemeentelijke watertaken kunnen we een grote bijdrage leveren aan de ambities van Zutphen. Het Watertakenplan beschrijft daarom hoe zij de aankomende jaren (2021-2025) invulling zullen geven aan hun watertaken en hoe dit bijdraagt aan de ambities een groene, gezonde én klimaatbestendige gemeente te zijn. Het watertakenplan geeft onder andere aan hoe de waterberging uitgevoerd moet worden bij nieuwe ontwikkelingen.

Landelijke Maatlat voor een groene en klimaatadaptieve omgeving

Om ervoor te zorgen dat woningen, maar ook andere gebouwen goed bestand zijn tegen wateroverlast, droogte, hitte en overstroming, heeft de Rijksoverheid de Maatlat klimaatadaptieve gebouwde omgeving opgesteld. De maatlat geeft aan hoe klimaatadaptief bouwen er in de praktijk uit ziet en het afwegingskader gaat over de vraag waar het beste gebouwd gaat worden. Het Rijk verkent momenteel hoe deze opgave juridisch geborgd kan worden. Naar de toekomst toe moet klimaat adaptief bouwen ook geborgd moeten worden in lokaal beleid. Voor de komende periode verankeren we groen / water en klimaat zo goed mogelijk in nieuwe plannen, maar gaan we vooral nog uit van de landelijke eisen en stellen hier op nog geen hogere ambities.

Stikstof en overige toetsingskaders

In Nederland zijn er ruim 160 Natura 2000-gebieden die worden beschermd door de wet natuurbescherming (Wnb). In de Wnb zijn de verplichtingen van de vogel- en habitatrichtlijnen overgenomen. Stikstofdepositie is één van de oorzaken die de soortenrijkdom (biodiversiteit) bedreigt. Daarom wordt er gewerkt aan het verlagen en monitoren van de stikstofdepositie in Nederland om te voldoen aan de eisen in de wetgeving. Indien bij projecten stikstof een belemmerende factor is, wordt per project beoordeeld hoe hier mee omgegaan kan worden.

De overige toetsingskaders zoals ecologie, cultuurhistorie, bodem enzovoorts worden hier niet nader benoemd. Hiervoor is specifiek beleid die uitgewerkt wordt bij het uitwerken, aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Veelal gebeurt dit door middel van het opstellen van een omgevingsplan of een ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 4

Woningvraagontwikkeling

Voorwaarden / onderzoek om te komen tot een woningbouwprogramma:

In de woondeal zijn afspraken gemaakt over het aantal toe te voegen woningen in de regio Stedendriehoek, vertaald naar gemeenten en dus ook voor Zutphen. Van belang is om te weten aan welke woningen voor welke doelgroep er de grootste vraag is. Door de juiste woningen voor de juiste doelgroepen toe te voegen, kan er een verhuisketen starten tot wel 24 verhuisbewegingen. Hierdoor worden de woningzoekenden maximaal bediend. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de Woondeal tussentijds herijkt wordt op basis van nieuwe inzichten en prognoses. De actualisatie staat voor eind 2024 op de planning met de afronding in maart 2025.

Woningmarktonderzoek

Kwantitatief regio:

De 8 deelnemende gemeenten aan de Regio Stedendriehoek (voormalig Cleantech Regio) hebben in gezamenlijkheid en in afstemming met de provincies een Regionale Woonagenda opgesteld. Een bouwsteen van deze agenda betreft het kwantitatieve woningbouwprogramma waarbij meer dan voorheen sprake is van flexibel programmeren. Basis voor het programma was destijds de Primosprognose en de bandbreedte voor Zutphen betreft 1700 tot 2700 toe te voegen woningen voor de periode 2020 – 2030. Dit aantal is ook opgenomen in de afgesloten Woondeal.

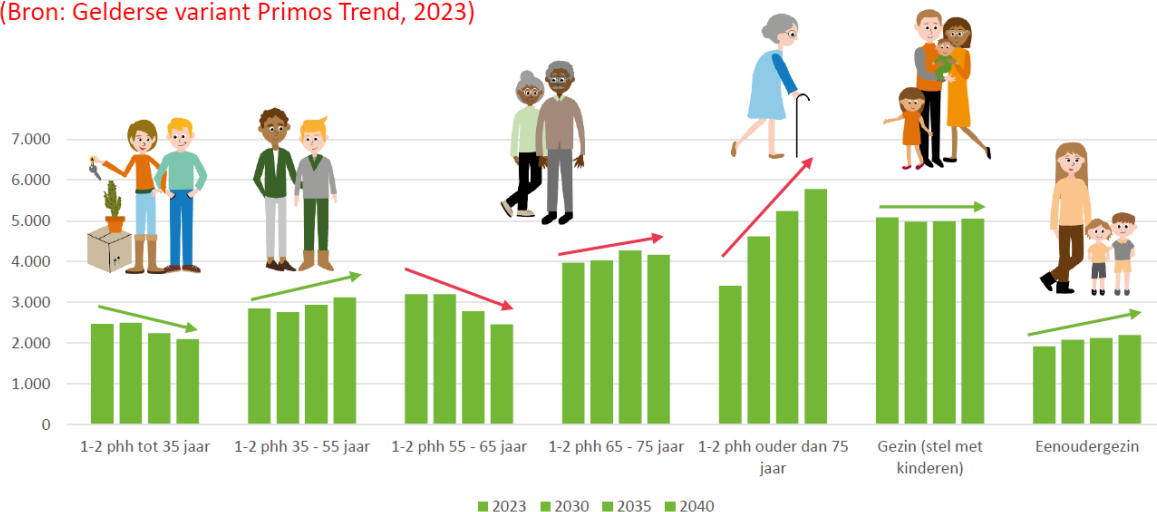
Zutphen heeft, om haar woonbeleid te actualiseren een woningbehoeftesonderzoek laten uitvoeren bij Companen. Gevraagd is om Zutphen zowel kwantitatief (hoeveel woningen), als kwalitatief (voor wie) te duiden.

lokaal onderzoek (belangrijkste conclusies):

- Het aantal inwoners is sinds 2015 gegroeid (alsmede het aantal huishoudens)
- De groei blijft procentueel wel achter op de landelijke groei
- Zutphen groeit door migratie want er is een negatief geboortesaldo
- De vergrijzing zet door en het aantal inwoners van 65 jaar en ouder wordt groter.
- De 1-2 phh (persoonshuishoudens) tot 35 en de groep 35-55 neemt af.
- De gezinnen blijven ongeveer in dezelfde mate vertegenwoordigd, maar we zien wel een groei bij de eenoudergezinnen.
- De vestigers komen uit nabijgelegen gemeenten, vooral Arnhem waarbij de overloop vanuit het westen beperkt is.
- Zutphen is aantrekkelijk voor gezinnen, het aantal vestigende gezinnen is hoger dan het aandeel vertrekkende gezinnen. Ditzelfde geldt voor ouderen, deze groep groeit door migratie.
- Jonge huishoudens verlaten, net als in veel andere gemeenten, de gemeente Zutphen

Huishoudensprognose; vergrijzing en verjonging

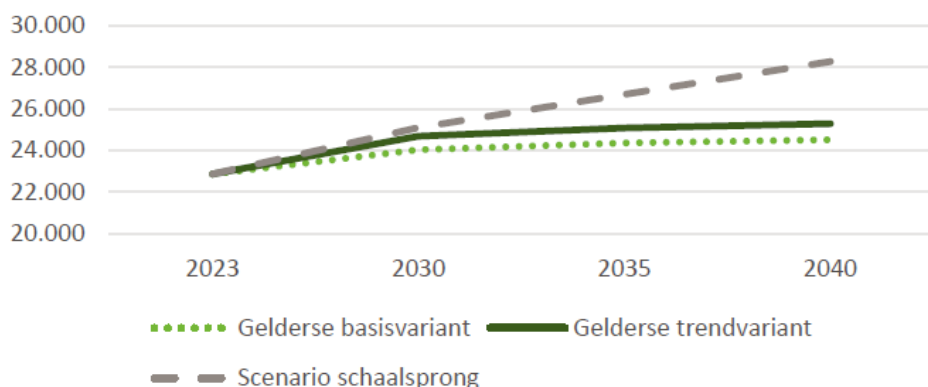
(Bron: Gelderse variant Primos Trend, 2023)



Prognose op basis van trendmatige ontwikkelingen

Kwantitatief lokaal:

Om een prognose te kunnen maken voor de aantallen toekomstige woningen zijn verschillende varianten mogelijk. Een variant waarbij men uitgaat van alleen demografische ontwikkelingen (de basis variant), een variant waarbij men uitgaan van trendmatige invloeden (zoals de verwachte toekomstige migratie) en in Zutphen is de schaa sprong variant onderzocht (is het haalbaar om te groeien naar 55.000 inwoners). Vanuit de bovenstaande varianten is onderstaande tabel tot stand gekomen:



	2023	2030	2035	2040	Tot 2030	2030-2040	Tot 2040
Gelderse basisvariant	22.870	24.040	24.350	24.510	+ 1.170	+ 470	+ 1.640
Gelderse trendvariant	22.870	24.690	25.080	25.280	+ 1.820	+ 590	+ 2.410
Scenario schaa sprong	22.870	25.090	26.680	28.270	+ 2.220	+ 3.180	+ 5.400

De scenario schaa sprong met toename van +5400 huishoudens tot 2040 zit flink hoger dan de trendvariant en vraagt dan ook een trendbreuk in binnenlandse migratie. Zutphen dient bij de scenario schaa sprong nieuwe inwoners vanuit de omgeving aan te trekken. De schaa sprong biedt kansen om naast ouderen ook meer gezinnen met kinderen aan

te trekken en is er meer compensatie voor de toenemende vergrijzing. Hieronder in de tabel is dit zichtbaar.

Vergrijzing en verjonging per scenario

(Bron: Gelderse variant Primos, 2022)

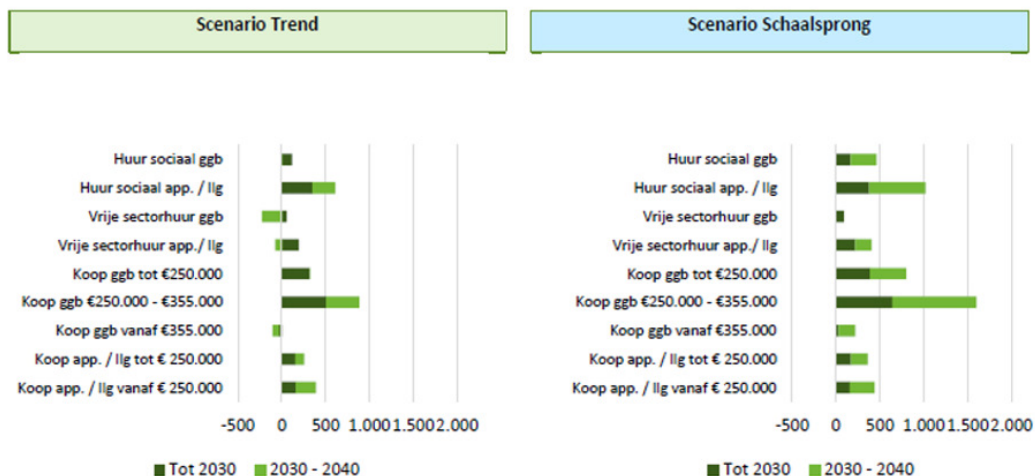
Tot 2040	Basis	Trend	Schaalsprong
1-2 phh tot 35 jaar	-370	-260	+ 90
1-2 phh 35 - 55 jaar	+ 230	+ 360	+ 800
1-2 phh 55 - 65 jaar	-800	-720	-570
1-2 phh 65 - 75 jaar	+ 90	+ 220	+ 600
1-2 phh ouder dan 75 jaar	+ 2.240	+ 2.390	+ 3.060
Gezin (stel met kinderen)	-30	+ 100	+ 840
Eenoudergezin	+ 280	+ 320	+ 580
Totaal	+ 1.680	+ 2.410	+ 5.400

Kwalitatief:

Zutphen heeft Companen opdracht gegeven om in beeld te brengen wat een goede kwalitatieve invulling van de woningbouwaantallen zou kunnen zijn. Dit is gebeurt door een analyse te maken van de samenstelling van de huidige voorraad, de demografische- en inkomensontwikkelingen, het nieuwbouwprogramma en de opgaven voor Zutphen. Daarbij wordt nader ingezoomd op een aantal specifieke onderwerpen zoals de middenhuur, vraag en aanbod voor jongeren, ouderen en sociale huurwoningen.

Uit het kwalitatieve woonbehoefte onderzoek is naar voren gekomen dat de vergrijzing in Zutphen doorzet, er ontgroening plaats vindt, maar Zutphen met het juiste aanbod aantrekkelijk kan zijn om ook gezinnen aan te trekken.

Vanuit de kwalitatieve duiding geeft het rapport de volgende conclusies en aanbevelingen:



Vanuit de bovenstaande tabellen zien we de grootste vraag bij de huur appartementen en de grond gebonden koopwoningen. Ook komt naar voren dat we door middel van migratie (bij trend en schaalsprong) meer gezinnen (maar ook ouderen) aantrekken. Naast het type woning is het van belang welke prijs de huishoudens kunnen betalen om met hun inkomen ook een financieel passende woning te kunnen betrekken (kiezen tabel).

- **Uitbreidingsbehoefte van + 1.170 tot + 2.200 woningen tot 2030.** In de meest recente basisprognose van de provincie Gelderland wordt voor Zutphen tot 2030 een groei van + 1.170 woningen voorspeld, vooral door vergrijzing. In de trendprognose van de provincie Gelderland groeit Zutphen met +1.820 woningen tot 2030 sterker, mede door komst van gezinnen. In het geval van de schaalsprong, waar extra inzet nodig is op het aantrekken van jongeren en gezinnen is er behoefte aan +2.200 woningen tot 2030. In alle scenario's blijft er vraag naar woningen na 2030.
- **Boventrendmatige groei lijkt realistisch.** Het realiseren van een schaalsprong vraagt aanzienlijke inspanning om vestigers naar Zutphen te trekken en hangt sterk samen met het geboden woonproduct. De aanwas van mensen van buitenaf hangt samen met de huidige druk op de woningmarkt. Bij gebrek aan betaalbaar aanbod kijken woningzoekenden uit naar andere regio's dan Zutphen (Apeldoorn/Deventer). Bij onvoldoende inzet op de woningbouwopgave ontstaat mogelijk verdere risico op verdringing van lokale woningzoekenden. Vestigers en lokale woningzoekenden concurreren dan om dezelfde schaarse woning.
- **Tekorten aan goedkope en middeldure koopwoningen.** De druk op de koopmarkt is flink opgelopen en de gemiddelde koopprijzen zijn flink gestegen. In Zutphen ook, maar wel minder hard dan in omliggende gemeenten. De koopmarkt is voor lage en middeninkomens steeds minder bereikbaar. Er is de komende tijd behoefte aan meer woningaanbod in het goedkope tot middeldure koopsegment (tot € 250.000 en tot € 355.000). Het gaat grotendeels om appartementen door het groeiend aantal alleenstaanden op de woningmarkt en grondgebonden woningen om gezinnen aan te trekken.
- **Vraag naar meer en snel beschikbare sociale huurwoningen.** Ook in de huursector neemt de druk toe door meer vragers (groeiende aandachtsgroep) dan vrijkomend aanbod op de markt. De behoefte aan sociale huurwoningen varieert van +335 tot +545 sociale huurwoningen tot 2030 en om +555 tot +1.480 woningen tot 2040.
- **Behoeft aan appartementen/toegankelijke woningen voor doorstroming ouderen.** Ouderen hebben behoefte aan appartementen of toegankelijke grondgebonden woningen (met een klein tuintje), zowel in de koop- als in de huursector. Nabijheid

van voorzieningen is van belang en het liefst dichtbij de bekende en vertrouwde woonomgeving.

- **Groei van Zutphen zet druk op huidige voorzieningen.** De groei van Zutphen met de toestroom van jonge huishoudens en gezinnen zorgt er samen met de ouder wordende bevolking voor dat de druk op voorzieningen toeneemt. Zonder toestroom van buitenaf (zie basisscenario) zal Zutphen sterk vergrijzen en is er mogelijk sprake van vraaguitval bij voorzieningen. Het is belangrijk om te beseffen dat niet alle ontwikkelingen die van invloed zijn op de vitaliteit door de gemeente beïnvloedbaar zijn. Ontwikkelingen als individualisering of digitalisering hebben ook veel invloed op de uiteindelijke vraag naar voorzieningen.