

Zutphen: daar wil ik wonen



Woonvisie gemeente Zutphen
2019-2024



**'Hoezeer
heeft
deze kleine
stad
allure...'**

**Ida Gerhardt
(dichteres 1905-1997)**

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Samenvatting	6
1. Inleiding	8
2. Onze woonopgaven	16
1. Demografische ontwikkeling	16
2. Kwaliteitsslag bestaande woningvoorraad	18
3. Doorgaan met werken aan een beter evenwicht	18
4. Doorstroming en toegankelijkheid van de woningmarkt	20
5. Blijvende aandacht voor wonen en zorg en ondersteuning in de woning	21
6. Nieuwe samenwerkingsverbanden	22
3. Onze woonvisie: Zutphen, daar wil ik wonen	24
Woonambities en strategische acties	24
Ambitie 1: Sterke positie als centrumgemeente	26
Ambitie 2: Ambitieuze in energietransitie en verlaging van woonlasten	30
Ambitie 3: Sociaal-economisch evenwicht in woonwijken	34
4. Zo gaan we samen verder	40
Bijlage 1: Definities	49
Bijlage 2: Doelen Focustraject	51
Bijlage 3: Suggesties voor aanzet wijkuitwerking	52
Bijlage 4: Gebruikte bronnen	53

Voorwoord

Tot ruim honderd jaar geleden kenden we in Nederland geen overheidsbeleid voor volkshuisvesting, pas in 1901 kwam de eerste landelijke Woningwet. Die ontstond niet als een idee van politici, maar was een reactie op de omstandigheden van toen: een slechte volksgezondheid als gevolg van woningtekorten en slechte huizen, angst voor epidemieën en oproer door het armste deel van de bevolking. Nu, ruim honderd jaar later, zijn de woonomstandigheden flink verbeterd, maar nog lang niet voor iedereen om over naar huis te schrijven. De omstandigheden in Zutphen vandaag de dag dwingen ons net zo goed tot het maken van grote keuzes voor de nabije toekomst.

Wat in al die achterliggende jaren ook niet is veranderd, is dat je woning de plek moet zijn waar je je thuis voelt, waar je zonder al te veel zorgen tot rust kan komen en van waaruit je een zeker en waardig bestaan kunt opbouwen. Wie een stevige basis heeft, kan ver springen. Een waardig bestaan begint met een respectabele en fatsoenlijke woning in een fijne buurt. Daarom wil ik iedereen in Zutphen een thuis kunnen bieden, ongeacht levensfase of achtergrond.



Als je kijkt naar de landkaart met de voorspelde bevolkingsgroei- en krimp, dan zie je Zutphen in een grensgebied liggen en op de lange termijn is de verwachting dat ons inwoneraantal iets kleiner wordt. Dat betekent dat, als we slim omgaan met de bestaande woningvoorraad, de slaagkans om een woning te vinden toe zal nemen. Dat is een goede ontwikkeling, maar de uitdaging zit 'm in het slim omgaan met de bestaande woningvoorraad.

Daarom ben ik trots op deze woonvisie die de gemeente in samenspraak met veel betrokkenen opgesteld heeft. Het is namelijk een goed doordacht antwoord op de uitdaging van de huidige woonomstandigheden en de voorspelde woonbehoefte in de nabije toekomst.

- Zo kiezen we ervoor om woningen en buurten stap voor stap energieneutraal te maken. Een klus die we zorgvuldig moeten aanpakken, omdat we het draagvlak voor de energietransitie willen vergroten in plaats van schade toebrengen. Daarom is het nodig dat de verduurzaming van een woning leidt tot een verlaging van de woonlasten.
- Ook gaan we door met de bouw van jongerenwoningen, omdat we zien dat vooral jongeren tot en met 23 jaar nauwelijks een woning kunnen vinden in Zutphen.
- Bovendien pakken we segregatie aan, in al haar vormen. Op dit moment is bijvoorbeeld het gemiddelde inkomen in de ene wijk veel lager dan in een andere wijk, terwijl algemeen bekend is dat wijken die in balans zijn, veel sterker en aantrekkelijker zijn.

Massaal bijbouwen en nieuwe wijken uit de grond stampen is kortzichtig en een slecht antwoord op de huidige Warnsveldse en Zutphense woonomstandigheden. Het komt erop aan om slim om te gaan met de bestaande woningvoorraad, dus dat is wat we gaan doen.

Daarbij is vooral het hoofdstuk over (nieuwe) samenwerkingen van cruciaal belang, want zonder goede uitvoering zijn visies en beleidsstukken geen knip voor de neus waard. *'In geouwehoer kan je niet wonen'**, immers.

Mathijs ten Broeke

Wethouder Wonen
Gemeente Zutphen



*) citaat van J.Schaefer
(1940-1994)

Samenvatting

Deze woonvisie is een actualisatie van de woonvisie 2013-2017. Er is bewust gekozen voor actualiseren in plaats van een geheel nieuwe woonvisie op te stellen: de zes thema's uit de vorige woonvisie zijn nog steeds actueel en behoeven nadere verdieping en uitwerking. We identificeren een aantal opgaven waar we, als het om het wonen in onze gemeente gaat, echt mee aan de slag moeten. Op basis daarvan formuleren we drie woonambities en beschrijven we in zestien strategische acties hoe we onze ambities willen realiseren. We besteden tot slot uitgebreid aandacht aan hoe we dat, samen met onze partners, willen gaan doen.

Onze woonopgaven

Het is in Zutphen en Warnsveld goed wonen. Wel moeten we aan de slag met een aantal woonopgaven:

1. Demografische ontwikkeling;
2. Kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad;
3. Doorgaan met werken aan een beter woonevenwicht;
4. Doorstroming en toegankelijkheid van de woningmarkt;
5. Blijvende aandacht voor wonen en zorg en ondersteuning in de woning;
6. Nieuwe samenwerkingsverbanden.

Aan de hand van deze opgaven is de volgende gemeentelijke visie 2019-2024 op het wonen gemaakt:

Zutphen, daar wil ik wonen

Zutphen gaat uit van drie woonambities die onderling sterk met elkaar samenhangen, elkaar ondersteunen en/of versterken. Deze ambities dragen allemaal bij aan de vier doelen van het gemeentelijke Focustraject om ook met wonen de sociaal economische kracht van de gemeente en haar inwoners te versterken. Voor de uitvoering van de ambities is een aantal strategische acties benoemd.

Ambitie 1: Sterke positie als centrumgemeente

We behouden en versterken onze brede waaier aan woonmilieus voor alle typen huishoudens. We maken daarvoor gebruik van een strategisch woningbouwprogramma waarin plannen staan en/of worden toegevoegd die bijdragen aan de door de gemeente gewenste kwaliteitsslag. Dit doen we door het toevoegen van woningen in het duurdere segment (huur en koop) om het evenwicht in de woningvoorraad (verhouding sociaal en vrije marktsector) en de bevolkings- en inkomensdifferentiatie beter in balans te brengen. We blijven investeren in wonen in de binnenstad en zetten eerste stappen naar een transformatiestrategie voor de bestaande woningvoorraad. Eventuele sloop of vervanging van woningen voor het herstellen van het sociaal-economisch evenwicht wordt daarbij zorgvuldig onderzocht.

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.

Een onderdeel daarvan is het maken van een routeplan voor verduurzaming. Daarmee willen we enerzijds inzetten op fossielvrij en energiezuinig wonen. Anderzijds willen we hoge woonlasten aanpakken van woningen van zowel huurders als eigenaar-bewoners. Bij dit laatste zijn wij als gemeente ons ervan bewust dat stijgende energieprijzen en verschillen in kwaliteitsniveaus in de koopwoningvoorraad ertoe leiden dat de verlaging van woonlasten voor eenieder anders uit zal pakken. We investeren in bewustwording en verandering van houding en gedrag bij energiegebruik, isoleren van woningen en het ondersteunen bij de aanpak. Nieuwbouw wordt (zoveel) mogelijk energieneutraal.

Ambitie 3: Sociaal-economisch evenwicht in woonwijken

We streven naar gebalanceerde wijken met een mix van inkomensgroepen en leefstijlen. We verbeteren het evenwicht tussen de primaire doelgroep en de kernvoorraad. Segregatie vinden we ongewenst en daarom willen we in het bijzonder in het Waterkwartier het sociaal-economisch evenwicht terugbrengen. Ook willen we in de Zuidwijken nog meer aandacht besteden aan leefbaarheid, aanpak van sociale problematiek en benutting van de eigen kracht van de wijk en haar bewoners. We willen met onze partners de slaagkans voor jongeren vergroten en we besteden aandacht aan huisvesting voor senioren. Daarnaast maken we een plan van aanpak voor huisvesting van zorgdoelgroepen. Dit doen we om te bekrachtigen dat we terughoudend zijn met het ruimte bieden voor nieuwe initiatieven voor zorgdoelgroepen, waarvoor in onze gemeente al voldoende aanbod is of dat alleen ter afronding van het aanbod nog wordt toegevoegd. We blijven met woningcorporaties afstemmen over de huisvesting van vergunninghouders. Tot slot stellen we eisen aan gezonde en groene woonwijken.

Zo gaan we samen verder

De integrale woonambities en strategische acties vragen om inzet en investering van alle partijen binnen de gemeente. Daarbij gaan we nogmaals uit van het gemeentelijke Focustraject en vertrekken we vanuit een heldere en gedeelde opvatting over ieders rollen en verantwoordelijkheden.

We gaan de ambities uit deze woonvisie meer dan voorheen gebiedsgericht uitwerken. We kijken wat er in de wijken al aan visie ligt en wat aanvullend daaraan nog nodig is. We werken samen met onze natuurlijke partners (bewoners, woningcorporaties, overige verhuurders, welzijnswerk en marktpartijen). We sluiten waar dat kan aan bij de in het kader van de Omgevingswet te organiseren structuren. Vanwege capaciteit en middelen zullen wij keuzes moeten maken over met welke wijken wij eerst aan de slag gaan. Gezien de meervoudige opgaven in de wijken Waterkwartier en Zuidwijken geven we deze wijken de komende jaren extra aandacht.

Tegelijkertijd geloven we dat voor het verwezenlijken van onze ambities voor de Zutphense woningmarkt op onderdelen ook een brede aanpak op gemeentelijke of regionale schaal nodig is. We maken conform de Woningwet 2015 lokale prestatieafspraken met de woningcorporaties. We houden regie op de woningbouwprogrammering en gaan door met de regionale samenwerking en het versterken van Zutphen als centrumgemeente. Periodiek organiseren we woonbijeenkomsten. We gaan werken met een 'woningmarktdashboard' om ons inzicht te vergroten en om beleid, strategische acties en afspraken periodiek bij te stellen.

Inleiding

“Met elkaar kleuren we Zutphen en Warnsveld en versterken we onze sociaal-economische positie.” Onder die ambitie zette het college van Zutphen in mei 2018 de handtekening (coalitieakkoord 2018-2022). Een ambitie die goed bij onze gemeente past - Zutphen is een kleurrijke samenleving in een prachtige oude Hanzestad - maar ook een ambitie die vraagt om hard werken. Samen gaan het college, de raad, inwoners en andere partners flink aan de slag. We willen een aantrekkelijke gemeente zijn om in te wonen, werken en om te bezoeken. We vinden dat iedereen erbij hoort en mee moet kunnen doen, we investeren in een aantrekkelijk ondernemersklimaat en zijn ambitieus als het gaat om energie en klimaat. Hier dragen we met ons woonbeleid aan bij door te zorgen voor voldoende aantrekkelijke woningen voor iedereen, een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen.

We hebben hiervoor een mooie basis. Het is fijn wonen in Zutphen en de woningen zijn over het algemeen goed betaalbaar. Het is er veilig en groen. Dat betekent niet dat we onze ogen sluiten voor de grote opgaven die ook op onze gemeente afkomen. Ontwikkelingen zoals vergrijzing en ontgroening, klimaatadaptatie, verduurzaming en veranderingen in de zorg hebben invloed op het wonen in Zutphen. Willen we dat het in Zutphen goed wonen blijft en willen we de sociaal-economische positie van onze stad versterken, dan moeten we op deze trends anticiperen en onze woningvoorraad strategisch inzetten om een kwaliteitsslag te kunnen maken.



Wat is een Woonvisie?

Een woonvisie is een document waarin de gemeenteraad het woonbeleid en zijn ambities op het gebied van het wonen vastlegt. Door vaststelling van dit beleid geeft de gemeenteraad het college mandaat om de woonvisie uit te voeren en bijvoorbeeld prestatieafspraken met de corporaties te maken. We hebben de woonvisie als gemeente opgesteld in overleg met woningcorporaties Woonbedrijf ieder1 en woningstichting Ons Huis. Ook hebben we ons in twee wooncafés laten voeren met de ervaringen en ideeën van inwoners, marktpartijen, maatschappelijke partners en gemeenteraadsleden. Het betreft nadrukkelijk de gemeentelijke visie op het wonen, maar de uitvoering ervan is een gezamenlijke opgave van alle betrokken partijen. De bij de voorbereiding betrokken partijen hebben meegedacht en input geleverd, maar kunnen zelf een andere ambitie of visie hebben.

Thema's 2013-2017

1. Duurzaamheid is vanzelfsprekend
2. Zeggenschap; de woonconsument centraal
3. Zorgzaam en betaalbaar
4. Bestaande woningvoorraad; blijvend aantrekkelijk
5. Nieuwbouw; kwalitatief en kwantitatief is elke klap raak!
6. Het centrum van Zutphen; levendig, historisch en vernieuwend

Ambities 2019-2024

1. Sterke positie als centrumgemeente
2. Ambitieuze in energietransitie en verlaging van woonlasten
3. Sociaal-economisch evenwicht in woonwijken

Actualisatie

In 2013 heeft de gemeenteraad van Zutphen de Woonvisie 2013-2017 "Ik woon in Zutphen!" vastgesteld. De afgelopen jaren hebben we hard gewerkt aan de uitvoering hiervan, en met succes. Op basis van deze woonvisie hebben we het wonen in Zutphen kunnen verbeteren; het overgrote deel van onze ambities hebben we naar tevredenheid gerealiseerd. Sindsdien is er veel veranderd op de woningmarkt.

De termijn van de Woonvisie 2013-2017 is afgelopen en veranderingen in de samenleving en van beleid zorgen voor een nieuwe context. We hebben er bewust voor gekozen de visie te actualiseren in plaats van een geheel nieuwe woonvisie op te stellen. De thema's uit de bestaande woonvisie zijn immers nog steeds actueel.

In de woonvisie die nu voor u ligt, verdiepen we deze thema's en werken we ze uit. Daarbij houden we natuurlijk rekening met actuele ontwikkelingen. Ook betrekken we er de Programmabegroting Zutphen 2019-2022 en het coalitieakkoord 2018-2022 bij. Verder speelt het Focustraject een belangrijke rol. Aan de hand van dat traject werken we met elkaar verder aan het versterken van het woonklimaat in Zutphen.

Naar aanleiding van dit alles hebben we een aantal accenten verlegd. Allereerst concentreert deze woonvisie zich meer op de kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad, ook omdat we met nieuwbouw de komende jaren nog slechts een fractie toevoegen aan de woningvoorraad. Nieuw is ook dat we met deze woonvisie actief nieuwe stappen verkennen richting uitvoering. De opgaven op de woningmarkt vragen immers om een gezamenlijke inzet van gemeente, woningcorporaties, marktpartijen en niet in de laatste plaats onze inwoners. We hebben een aanpak ontwikkeld waarin we met alle betrokken partijen op drie niveaus vorm willen geven aan de uitvoering van de woonvisie: een gebiedsgerichte en tactische aanpak op wijkniveau; een strategische en programmatische maatregelen op gemeentelijk niveau; en op regionaal niveau (de Cleantech regio Stedendriehoek).

We hebben de zes thema's uit de Woonvisie 2013-2017 tegen het licht gehouden. Het resultaat is dit document met daarin een actuele visie op het wonen van de gemeente Zutphen voor de periode 2019-2024. Die visie is opgebouwd uit drie woonambities die onderling sterk met elkaar samenhangen, elkaar ondersteunen en/of versterken. Deze ambities dragen allemaal bij aan de vier doelen van het gemeentelijke Focustraject om ook met wonen de sociaal-economische kracht van de gemeente en haar inwoners te versterken. Voor de uitvoering van de woonambities is een aantal strategische acties benoemd.

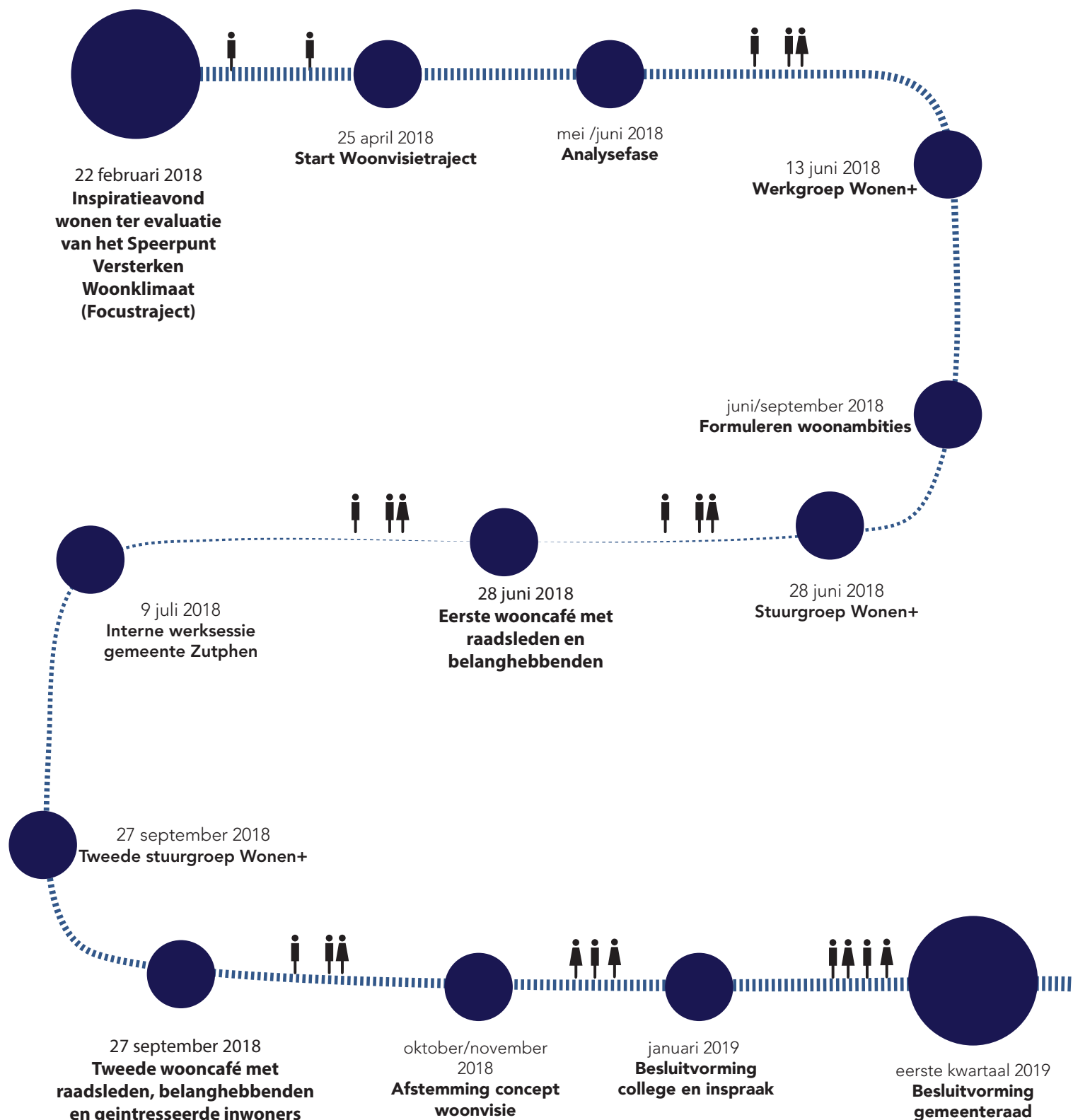
In dit hoofdstuk 1 staat een overzicht waarmee het proces van de totstandkoming van deze woonvisie wordt weergegeven. Op basis van een vooraf bepaald plan van aanpak om tot deze woonvisie te komen is namelijk een intensief en interactief proces gevoerd. Belangrijke momenten daarin waren onder meer:

- het gesprek met de wethouder Wonen direct na zijn start in april 2018;
- een eerste wooncafé met raadsleden (voor wonen), onze lokaal werkzame woningcorporaties en gericht uitgenodigde vakprofessionals in juni 2018;
- diverse interne en externe overleggen (werk- en stuurgroepen) over wonen in Zutphen;
- een tweede wooncafé voor geïnteresseerde inwoners en een breed Zutphens gezelschap in september 2018;
- een sessie met het college in december 2018.

In hoofdstuk 2 wordt de keuze voor de ambities uitgelegd aan de hand van zes opgaven waar wij, als het om wonen in onze gemeente gaat, echt mee aan de slag moeten. In hoofdstuk 3 wordt toegelicht wat wij daarvoor doen (strategische acties). Aansluitend wordt in hoofdstuk 4 uitgelegd hoe en met wie wij dat in onze gemeente willen gaan doen. Bij dat laatste is het van belang om steeds in het achterhoofd te houden dat deze woonvisie een bouwsteen is voor de nog op te stellen omgevingsvisie. In 2019 gaan we verder aan de slag met het opstellen van een omgevingsvisie voor het stedelijk gebied. Daarin worden de verschillende opgaven voor wonen, werken en leven en de gevolgen daarvan op de gebouwde omgeving en openbare ruimte gebiedsgericht in samenhang met elkaar bekeken. Aan het eind van deze woonvisie wordt daarom voor de uitvoering een procesvoorstel gedaan om op die omgevingsvisie voor het stedelijk gebied aan te sluiten.



Proces totstandkoming Woonvisie





Zuidwijken

Stap 1	Stap 2	Stap 3	Stap 4
Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?
Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?
Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?
Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?
Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?
Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?
Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?
Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?
Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?	Wat is de huidige situatie van de wijk?

Opdracht

Werk met een van de presentatoren van Zuidwijken. Bespreek de huidige situatie van de wijk en de toekomstige ontwikkelingen. Wat is de huidige situatie van de wijk? Wat is de toekomstige situatie van de wijk? Wat zijn de uitdagingen voor de toekomst? Wat zijn de kansen voor de toekomst? Wat zijn de rol van de overheid en de private sector? Wat zijn de rol van de burgers? Wat zijn de rol van de bedrijven? Wat zijn de rol van de instellingen? Wat zijn de rol van de media? Wat zijn de rol van de kunst en cultuur? Wat zijn de rol van de sport en recreatie? Wat zijn de rol van de natuur en milieu? Wat zijn de rol van de gezondheid en welzijn? Wat zijn de rol van de onderwijs en onderzoek? Wat zijn de rol van de innovatie en technologie? Wat zijn de rol van de sociale en culturele cohesie? Wat zijn de rol van de economie en werkgelegenheid? Wat zijn de rol van de veiligheid en orde? Wat zijn de rol van de infrastructuur en vervoer? Wat zijn de rol van de energie en milieu? Wat zijn de rol van de water en klimaat? Wat zijn de rol van de landbouw en natuur? Wat zijn de rol van de industrie en handel? Wat zijn de rol van de dienstverlening en recreatie? Wat zijn de rol van de media en cultuur? Wat zijn de rol van de kunst en cultuur? Wat zijn de rol van de sport en recreatie? Wat zijn de rol van de natuur en milieu? Wat zijn de rol van de gezondheid en welzijn? Wat zijn de rol van de onderwijs en onderzoek? Wat zijn de rol van de innovatie en technologie? Wat zijn de rol van de sociale en culturele cohesie? Wat zijn de rol van de economie en werkgelegenheid? Wat zijn de rol van de veiligheid en orde? Wat zijn de rol van de infrastructuur en vervoer? Wat zijn de rol van de energie en milieu? Wat zijn de rol van de water en klimaat? Wat zijn de rol van de landbouw en natuur? Wat zijn de rol van de industrie en handel? Wat zijn de rol van de dienstverlening en recreatie?

De Zutphense woningmarkt in cijfers

Op basis van actuele cijfers is een Woningmarktanalyse Zutphen 2018 gemaakt. Deze dient als onderlegger van de woonvisie. Deze analyse geeft het volgende aan.

Op 1 januari 2018 woonden in Zutphen 47.547 inwoners en 21.184 huishoudens. In Zutphen staan momenteel ruim 21.500 woningen, waarvan ruim driekwart grondgebonden (78%) en 22% gestapeld. De woningvoorraad bestaat voor 46% uit huurwoningen, waarvan 33% in het bezit is van de toegelaten instellingen Woonbedrijf ieder1, Woningstichting Ons Huis en Mooiland. Daarnaast is 13% van de woningen van particuliere verhuurders. De overige 54% betreft koopwoningen.



De omvang van de zogenoemde kernvoorraad (sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 153.000) is 10.770 woningen, 50% van de totale woningvoorraad.



De wijken met de meeste woningen in de gemeente zijn het Waterkwartier (ca 5.040 woningen) gevolgd door Warnsveld en Centrum/Noorderhaven (beiden ca 3.650 woningen). De Hoven is de kleinste 'wijk' met 1.080 woningen.

De afgelopen jaren is de *gemiddelde koopsom* toegenomen. Deze stijging is in Zutphen echter minder sterk dan in andere gebieden: een stijging van circa 8% tegenover gemiddeld 12% in de Cleantech Regio, 13% in Gelderland en 15% in Nederland. In 2017 is de gemiddelde koopsom in Zutphen afgerond € 217.000, in de Cleantech Regio € 256.000, in Gelderland € 255.000 en in Nederland € 263.000. Wel zijn er duidelijke verschillen tussen de woningtypen. Zo lag de gemiddelde koopsom van vrijstaande woningen in Zutphen in 2017 juist beduidend hoger dan in andere gebieden (€ 442.000 in Zutphen, ten opzichte van een koopsom tussen € 392.000 en € 418.000 in andere gebieden).

Het gemiddeld besteedbaar inkomen van de Zutphense huishoudens bedroeg in 2016 € 36.100. De hoogste besteedbare inkomens komen we tegen in Leesten (€ 44.900) en Warnsveld (€ 42.700), het laagste gemiddelde vinden we in het Waterkwartier (€ 29.200).

De doelgroep van beleid omvat alle huishoudens met een belastbaar inkomen tot een bepaalde grens. In 2015 (het in de woningmarktanalyse onderzochte jaar) was die grens € 34.911 en telde de omvang van deze groep in Zutphen 10.960 huishoudens. Ongeveer tweederde daarvan (66%) woonde in een huurwoning en 34% in een koopwoning.

In de periode van de vorige vorige woonvisie, 2013 tot en met 2017, zijn in 5 jaar per jaar gemiddeld 129 woningen (netto) aan de woningvoorraad toegevoegd. Netto betekent dat rekening is gehouden met sloop/onttrekkingen. In de loop van die periode zijn relatief gezien geleidelijk meer middeldure en dure huur- en koopwoningen gebouwd dan sociale huur- en koopwoningen.

Bijna de helft van de woningvoorraad betreft rijwoningen (48%), gevolgd door etagewoningen (22%), vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen (20%) en portiekwoningen (8%).

Nieuwbouw in Zutphen is niet alleen in trek bij de Zutphenaren, maar ook bij mensen uit een wijde regio. Uit een beknopte analyse van de bewoners van recente *nieuwbouwprojecten* (Noorderhaven, Hof van Wesse, Helbergen, Leesten-Oost, Gerard Doustraat en Halvemaanstraat) blijkt dat in Noorderhaven 50-60% van de kopers uit Zutphen of Warnsveld komt en de rest van elders, waarvan het grootste deel buiten de regio. De nieuwe bewoners van Hof van Wesse zijn voor driekwart afkomstig uit Zutphen, waarvan een groot deel uit het Waterkwartier zelf. De kavels in Helbergen zijn voor 72% verkocht aan huishoudens uit Zutphen of Warnsveld. De overige (zes stuks) komen uit het oosten en westen van het land. In Leesten is het beeld gemêleerd. Het algemene beeld is dat ongeveer de helft van de nieuwbouwwoningen daar door Zutphenaren wordt gekocht, met uitschieters naar boven ('t Hummel; 85%) en beneden (Koopmans/Leesten-Oost: 42%).



Een groot deel van de koopwoningvoorraad, 61%, betreft *goedkope woningen* (WOZ-waarde tot € 174.000).

Onze woonopgaven

In Zutphen en Warnsveld is het fijn wonen. Zutphenaren wonen in een bruisende, historische en gezonde omgeving met een groot aanbod aan voorzieningen, waar de gemeenschapszin groot is en mensen naar elkaar omkijken. Dat laatste is zeker ook het geval in Warnsveld, waar het groen en rustig wonen is in een aantrekkelijk dorps woonmilieu. Wie vanuit de Randstad of juist vanuit de Achterhoek of Twente naar Zutphen rijdt, treft er een ware woonoase: een prettige en gevarieerde woonomgeving, een levendige binnenstad met een unieke ligging aan de IJssel en Berkel, met uitstekende culturele voorzieningen en goed onderwijs en op een steenworp afstand van de nationale landschappen Veluwe en Achterhoek.

Zutphen biedt letterlijk en figuurlijk ruimte om te leven en te ondernemen. De gemeente is daarom aantrekkelijk voor alle doelgroepen: voor jongeren die in een binnenstad willen wonen, voor gezinnen die hun kinderen willen grootbrengen in een groene omgeving en ook voor senioren uit dorpen of andere steden die op zoek zijn naar een combinatie van een ontspannen leefritme en een levendige cultuur en open mentaliteit.

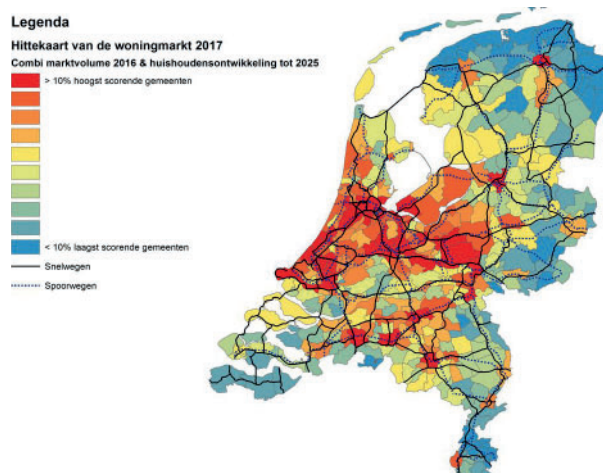
De positie van Zutphen op de woningmarkt is daarom goed. Wel stuiten we op een aantal opgaven. Dit zijn ontwikkelingen die we in de dynamiek van de huidige woningmarkt niet uit het oog mogen verliezen omdat ze de komende jaren in toenemende mate van invloed zullen zijn op de woningbehoefte en het functioneren van de markt. In het interactieve proces van de totstandkoming van deze woonvisie zijn de volgende zes woonopgaven met name benoemd.

1. Demografische ontwikkeling

Tussen groei en krimp

Net als de rest van Nederland heeft Zutphen de komende decennia te maken met een demografische transitie. De bevolkingsomvang en -samenstelling zullen sterk veranderen. In het algemeen is er een sterke trek naar de stad zichtbaar, die zich vooral richt op de grotere steden in de Randstad en de overige grotere steden met een sterke economie en regionale functie zoals Groningen, Eindhoven, Arnhem en Zwolle (zie ook hittekaart van de woningmarkt 2017 van BPD). In de meer landelijke gebieden en kleinere steden is de groei naar verwachting minder en is soms zelfs sprake van bevolkingskrimp.

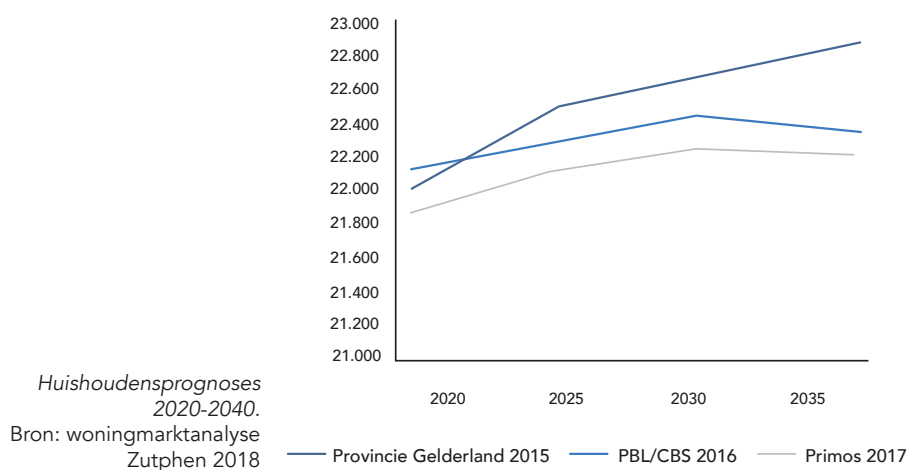
Hittekaart van de woningmarkt
2017.
Bron: BPD



Bijzonder is dat Zutphen zich op de grens tussen groei- en krimpgebieden bevindt. Volgens de meest recente bevolkingsprognoses daalt het aantal inwoners de komende jaren geleidelijk van circa 47.500 nu naar ergens tussen de 46.000 tot 47.000 in 2020 en 44.000 tot 45.500 in 2035 (de prognoses lopen hierbij uiteen), een relatieve daling van zo'n vijf tot acht procent. De afname komt met name door natuurlijk verloop (vergrijzing), want er is de komende jaren naar verwachting nog wel sprake van een gemiddeld migratieoverschot. De inwoners in de leeftijd tussen 15 en 24 jaar vormen een uitzondering en verlaten de gemeente vaker (studie, werk) dan dat ze zich er vestigen.

Huishoudens

Door huishoudensverduunning blijft het aantal huishoudens tot 2040 ongeveer gelijk. Dat geldt niet voor alle typen huishoudens. De groep alleenstaanden groeit met negentien procent tot 2040, maar het aantal tweepersoonshuishoudens daalt met vier procent, het aantal eenoudergezinnen daalt met zeven procent, en het aantal gezinnen daalt zelfs met zeventien procent. Daarbinnen groeit het aantal huishoudens vanaf 65 jaar stevig en neemt het aantal huishoudens van 30-64 jaar in omvang af, tot beide groepen in 2040 even groot zijn (rond de 10.000, ongeveer de helft van het totaal aantal huishoudens). De leeftijdsklasse 75-84 jaar laat absoluut de grootste stijging zien. Relatief is de groep 85+ers de grootste groeier. Naar verwachting neemt het aantal inwoners in de leeftijdsklasse 45-54 jaar het sterkst af (absoluut en relatief).



2. Kwaliteitsslag bestaande woningvoorraad

Woonwensen

Op basis van de bevolkingsprognoses kan worden gesteld dat in kwantitatieve zin zo'n 90-95 procent van de Zutphense woningvoorraad in 2030 en daarna al is gebouwd. Daarmee ligt de woningmarktopgave meer dan ooit in de bestaande woningvoorraad. Daar moet een kwaliteitsslag plaatsvinden om de woningen aan te laten sluiten op de veranderende woonwensen en om ze toekomstbestendig te maken. Ze zullen bijvoorbeeld aangepast moeten worden voor het toenemende aantal senioren en om aantrekkelijk te blijven voor Zutphenaren die binnen de gemeente willen verhuizen en voor vestigers van elders.

Ontspannen

Gezien de huidige bevolkingsprognoses is de verwachting dat de druk op de woningmarkt langzaam maar zeker afneemt en dat de woningmarkt zich op termijn zal 'ontspannen'. Dat kan gunstig zijn voor de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad: mensen kunnen makkelijk instappen. Maar het kan ook tot gevolg hebben dat minder gewilde of niet courante delen van de woningvoorraad vroeg of laat door de markt kunnen zakken. Het is in het belang van alle woningeigenaren dat hun woning en wijk aan blijft sluiten op de veranderende woningvraag. Het is dus nodig om te blijven investeren in de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de woning. Aan de andere kant zal nieuwbouw de komende jaren strategisch moeten voorsorteren op de toekomstige woningbehoefte, zowel in kwantiteit als in kwaliteit. Dat betekent dat er een goede balans gevonden moet worden tussen het bouwen voor de actuele behoefte en het bouwen voor het op gang brengen van de doorstroming.

Energetische kwaliteit

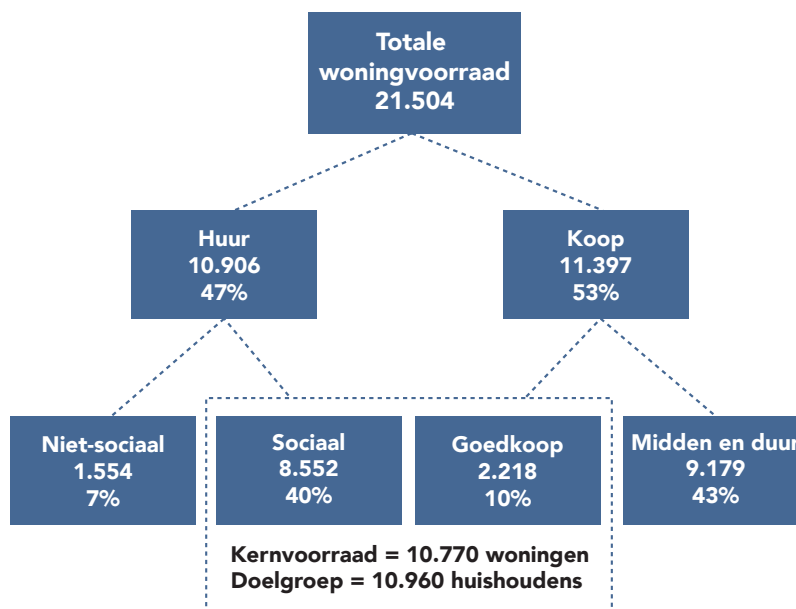
Kwaliteit betekent ook de energetische kwaliteit van de woning. Daarbij gaat het er om hoe duurzaam een woning is. We hebben de ambitie om in 2030 een energieneutrale gemeente te zijn, ook om daarmee de woonlasten voor alle huishoudens zo laag mogelijk te houden. We willen inzetten op fossielvrij, energiezuinig en betaalbaar wonen. Daarbij gaat het zowel om huur- als om koopwoningen. Als gemeente zijn wij ons ervan bewust dat door de stijgende energieprijzen en verschillen in kwaliteitsniveaus in de koopwoningvoorraad er toe leidt dat de verlaging van woonlasten daar voor eenieder anders uit zal pakken. Dat betekent dat we vandaag moeten beginnen met isolatie en energiebesparing en -opwekking in de bestaande woningvoorraad. Dit is een heel grote opgave!

3. Doorgaan met werken aan een beter woonevenwicht

Goedkope woningvoorraad

Zutphen kent een relatief goedkope woningvoorraad. Van de totale woningvoorraad (21.504 woningen op 1 januari 2017) is ongeveer 8.550 een sociale huurwoning. Van de koopwoningen heeft ongeveer een vijfde een WOZ-waarde van minder dan € 153.000 (circa 2.220 woningen, peildatum 1 januari 2017). De Zutphense kernvoorraad bestaat daarmee in totaal uit 10.770 woningen, iets meer dan de helft van de totale woningvoorraad. Dit aandeel is in vergelijking met andere gemeenten binnen de Cleantech Regio, De Achterhoek en elders in het land relatief hoog.

Omvang kernvoorraad en
doelgroep Zutphen 2020-2040.
Bron: Woningmarktanalyse
Zutphen 2018

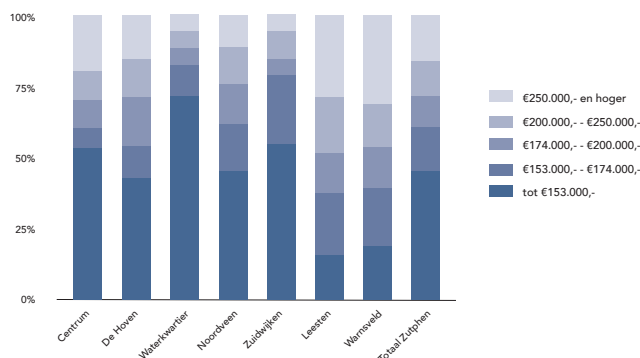


De doelgroep van beleid, die voor het grootste deel is aangewezen op deze kernvoorraad, telde in 2015 10.960 huishoudens: 52 procent van de huishoudens. Dat betekent dat de kernvoorraad dus redelijk in evenwicht is met de behoefte. Bovendien komen er de komende jaren ongeveer honderd goedkopere huur- en/of koopwoningen bij en is de verwachting dat door algemene inkomensstijging de doelgroep de komende jaren naar verwachting kleiner wordt.

Aan de andere kant van de woningmarkt kent de gemeente Zutphen relatief weinig dure koopwoningen (vanaf € 250.000). In 2015 was dit aandeel 15 procent van de koopwoningvoorraad ten opzichte van 23 procent landelijk en 20 procent in gemeenten van vergelijkbare omvang.

Verschillen tussen wijken

Een belangrijk deel van de goedkope woningen is in Zutphen geconcentreerd in een aantal wijken. In het Waterkwartier behoort ongeveer 52 procent van de woningen tot de sociale huurvoorraad en 72 procent van de koopwoningen tot de goedkoopste categorie. In de overige wijken is de samenstelling weliswaar wat gelijkmatiger verdeeld, maar relatief veel goedkope koopwoningen zijn ook te vinden



Woningvoorraad naar WOZ-waarde
per gebied 1 januari 2018
Bron: Woningmarktanalyse Zutphen
2018

in de Zuidwijken (55 procent van de koopwoningen) en het Centrum (53 procent van de koopwoningen). Warnsveld en Leesten zijn de wijken met relatief meer dure woningen. Als het om goedkopere woningen gaat dan behoort respectievelijk 24 procent en 16 procent van de woningen in deze wijken tot de sociale huur en respectievelijk 19 en 16 procent van de koopwoningen valt in het goedkoopste segment.

In de verschillende bijeenkomsten in het kader van deze woonvisie is de zorg geuit dat ontwikkelingen in de samenleving en op de woningmarkt de verschillen in de Zutphense samenleving en de wijken vergroten. Tweedeling vindt steeds meer plaats langs de lijnen van opleidingsniveau en inkomen, in plaats van de 'oude' scheidslijnen van de verzuiling (WRR & SCP, 2018). Deze tweedeling manifesteert zich in het verlengde daarvan steeds meer in de woningvoorraad en tussen buurten en wijken. Gezien de grote verschillen in de woningvoorraad tussen de wijken is daarmee het risico op ruimtelijke segregatie groot. Dat vinden we ongewenst. Juist voor de sociale veerkracht blijft samenhang binnen de samenleving van groot belang.

4. Doorstroming en toegankelijkheid van de woningmarkt

Waar de Zutphense woningmarkt op langere termijn naar verwachting door onder andere de demografische transitie langzaam maar zeker zal ontspannen, is op korte termijn sprake van vraagdruk en een stagnerende doorstroming. Dat geldt niet alleen voor de koopwoningmarkt, maar ook voor de huurwoningmarkt. Daarbij zijn er grote verschillen tussen type huishoudens. Vier groepen vallen daarbij op.

Jonge huishoudens

Ondanks dat we kunnen constateren dat er in Zutphen voldoende woningen zijn in de kernvoorraad, is het voor een deel van de huishoudens die daarop zijn aangewezen lastig om door te stromen of zelfs toegang te krijgen tot de woningmarkt. Uit het Jaarverslag 2017 van Woonkeus Stedendriehoek blijkt dat met name jonge huishoudens met een relatief laag inkomen in Zutphen moeite hebben om een geschikte woning te vinden. Ze hebben opvallend lagere slagingskansen in de sociale huursector: waar de slaagkans voor 65+ers in de sociale huursector uitstekend is (ruim honderd procent), is die voor jongeren tot 23 jaar veel minder gunstig (nog geen tien procent). Bovendien zijn de prijzen in de koop- en vrije huursector vaak te hoog voor hen. Dit probleem staat overigens al langer op de Zutphense agenda. Zo heeft de gemeenteraad in 2017 een motie aangenomen waarin om meer huisvestingsmogelijkheden voor jongeren is gevraagd. Dat heeft geleid tot extra inzet, tot investeringsmiddelen voor (on)zelfstandige jongerenwoningen en tot een toename van het aantal gelabelde woningen in de sociale huursector voor jongeren.

Middeninkomens

Hetzelfde geldt voor de middeninkomens (huishoudens met een inkomen tussen de € 35.000 - € 45.000). Ook zij komen door toewijzingsregels moeilijk aan bod in de sociale huursector en hebben minder (financiële) mogelijkheden op de (koop)woningmarkt. Tot voor kort misten zij in Zutphen met name huurwoningen net boven de liberalisatiegrens voor sociale huurwoningen (maandhuur tot € 710,68). In verband daarmee zijn sinds 2016 meer middeldure huurwoningen gebouwd; in Noordveen vijftien woningen, in het Waterkwartier 53 appartementen en in Leesten-

Oost 46 woningen. Aanvullend daarop worden ondertussen ook 144 appartementen/eengezinswoningen in de middeldure huur gebouwd in Noorderhaven.

Hogere inkomens

Ook huishoudens die meer te besteden hebben en bijvoorbeeld willen doorstromen naar een andere woning stuiten op barrières. Uit gegevens van de NVM blijkt dat het te koop staande woningaanbod in de gemeente Zutphen de afgelopen vier jaar is afgenomen van ruim 500 woningen in april 2014 naar ruim 240 woningen in april 2018. Dat betekent dat de markt in een paar jaar tijd is omgeslagen in een verkopersmarkt en dat de keuzemogelijkheden van kandidaat-kopers bijna zijn gehalveerd. Makelaars in Zutphen geven aan dat de vraag sterk is aangetrokken en mensen weer vaker willen kopen. Hier ligt uiteraard een relatie met de verbeterde economische situatie in combinatie met de lage marktrente. Volgens de makelaars is er in Zutphen met name krapte in het segment € 250.000 - € 300.000, twee-onder-een-kapwoningen en kleine betaalbare appartementen.

Senioren

Tot slot zorgen de vergrijzing en het rijksbeleid - dat nastreeft dat mensen langer zelfstandig thuis wonen - ervoor dat de vraag naar comfortabele en gelijkvloerse woningen voor senioren de komende jaren toeneemt, zowel in het koop- als huursegment. Het is een kieskeurige groep die een weloverwogen stap moet maken van de (gezins)woning waar men jarenlang heeft gewoond met vaak lage woonlasten, naar een kleinere woning met niet zelden relatief hogere woonlasten. We zullen voldoende betaalbaar én kwalitatief hoogwaardig aanbod voor deze doelgroep moeten hebben om ook ruimte te maken voor andere huishoudens om door te stromen en de slagingskansen voor huishoudens over de gehele linie te verbeteren.

5. Blijvende aandacht voor wonen en zorg en ondersteuning in de woning

Het sociaal domein is grotendeels gedecentraliseerd. Eén van de belangrijkste doelen van de nieuwe wetgeving is 'langer zelfstandig thuis (blijven) wonen' en 'extramuralisering' (uitstroom uit zorginstellingen): mensen moeten de zorg en ondersteuning die zij nodig hebben zoveel mogelijk kunnen ontvangen in hun eigen woning. Daardoor gaan meer zorggebruikers zelfstandig huren (of kopen). Het gaat om drie zorgdoelgroepen (zie ook het onderzoek van BMC Advies 'Naar een evenwichtig aanbod van wonen en zorg in Zutphen' (2018)):

- Ouderen met een lichte of zware zorgvraag en dementerenden;
- Beschermd Wonen en GGZ;
- Jongeren met een verstandelijke beperking en/of complexe problematiek.

Dat betekent dat er voldoende woningen geschikt moeten zijn voor mensen met een zorgvraag. Gezien de vaak lage inkomens van inwoners met een zorgvraag gaat het name om sociale huisvesting. De druk op sociale huurwoningen neemt daardoor toe. Onder meer als onderlegger voor de woonvisie is een analyse gemaakt van het aanbod en de plannen van de convenantpartners die in de gemeente Zutphen doelgroepen met een woon- en zorgvraag huisvesten. Daaruit is naar voren gekomen

dat op dit moment in principe in onze gemeente voldoende aanbod en potentiële plannen zijn om de drie bijzondere doelgroepen te huisvesten.

De uitstroom van cliënten uit instellingen kan effecten op de leefbaarheid hebben als het woongedrag te zeer afwijkt. Daarom is het nodig om betere afspraken over zorg, begeleiding en toewijzing met de betrokkenen te maken.

6. Nieuwe samenwerkingsverbanden

Wie de bovenstaande ontwikkelingen bestudeert, komt tot de conclusie dat we in Zutphen een uitdagende tijd ingaan. De opgave is complex en meervoudig (vergrijzing, verduurzaming, ruimtelijke segregatie) en in belangrijke mate van kwalitatieve aard.

Waar we het woningbouwbeleid de afgelopen eeuw stevig konden laten leunen op bevolkingsgroei en ruimte om nieuwe woningen toe te voegen zal de gewenste kwaliteitsslag nu met name in de bestaande woningvoorraad (huur en koop) gemaakt moeten worden.

Hiermee is het werken aan een gezonde woningmarkt steeds meer een opgave en verantwoordelijkheid van ons allemaal: van ons als gemeente, maar ook van onze twee lokale woningcorporaties (Woonbedrijf Ieder1, Woningstichting Ons Huis) en een landelijk werkzame woningcorporatie (Mooiland), particuliere verhuurders zoals de Stichting Beheer Onroerende Goederen (BOG, 413 huurwoningen), Serviceflat De IJssel (144 huurwoningen) en Stichting Woningmaatschap Zutphen (103 huurwoningen), van onze huurders, eigenaar-bewoners, zorg- en welzijnsorganisaties én niet in de laatste plaats ook van de markt. De nieuwe opgaven en de verlegging van de focus op de bestaande woningvoorraad betekent daarmee ook een aanpassing van beleid, sturings- en samenwerkingsmodellen.

We constateren daarbij een extra uitdaging in de financierbaarheid. Meer dan de helft van de koopwoningen in Zutphen heeft een WOZ-waarde van minder dan € 174.000. Een deel van deze woningen wordt bewoond door mensen met beperkte middelen om in hun woning te investeren. Bovendien bevindt een deel van deze voorraad zich markttechnisch in een kwetsbare positie op de woningmarkt. Het vraagt van alle partijen op de Zutphense woningmarkt inzet en creativiteit om ervoor te zorgen dat ook in dit deel van de woningmarkt de komende jaren op een goede manier wordt geïnvesteerd.



Onze woonvisie: Zutphen, daar wil ik wonen

Woonambities en strategische acties

Dagelijks wordt er in onze gemeente gewerkt aan het verbeteren van de kwaliteit en toegankelijkheid van de woningvoorraad. Met nieuwbouw en transformatie op locaties zoals in Noorderhaven, Leesten-Oost, Helbergen en door middel van herstructurering van het Waterkwartier. Zutphen staat daarnaast steeds beter op de kaart bij woningzoekenden van elders; gezien de gunstige verhouding tussen de woonkwaliteit en relatief lagere woonlasten is wonen in Zutphen voor veel huishoudens van buiten de gemeente een uitstekend alternatief.

We kunnen echter nog meer vooraan staan als eerste keuze voor mensen die verhuizen naar deze regio. Bovendien hebben we in het vorige hoofdstuk gelezen dat er een aantal belangrijke ontwikkelingen op ons afkomt. In het kader van deze woonvisie hebben we daarom samen nagedacht over de toekomst: hoe moet Zutphen er in 2030 als woongemeente uitzien? Wat voor woongemeente willen we zijn? Waar liggen kansen om het Zutphense woningaanbod te verbeteren of aantrekkelijker te maken? En waar hechten we de meeste waarde aan?

Dat hebben we gedaan in twee wooncafés. Aan de hand van een scenariostudie, die op de volgende bladzijde wordt uitgelegd, hebben we samen met gemeenteraadsleden, geïnteresseerde inwoners, huurdersbelangenvertegenwoordigers, maatschappelijke partners en ondernemers gewerkt aan een perspectief op het wonen in de stad Zutphen en het dorp Warnsveld in 2030. We hebben gezocht naar een verbindend verhaal om keuzes te kunnen maken en een integrale aanpak vorm te geven. Dit heeft geresulteerd in de formulering van de volgende drie integrale woonambities, die de komende zes jaar het richtpunt zijn voor ons gemeentelijk woonbeleid.

Ambtie 1 Sterke positie als centrumgemeente

Ambtie 2 Ambitieuze energietransitie en verlaging van woonlasten

Ambtie 3 Sociaal-economisch evenwicht in woonwijken

Deze woonambities hangen onderling sterk samen en ondersteunen en/of versterken elkaar. De drie ambities dragen allemaal bij aan de vier doelen van het gemeentelijke Focustraject om ook met wonen de sociaal-economische kracht van de gemeente en haar inwoners te versterken. Per ambitie wordt in dit hoofdstuk een toelichting gegeven. Voor de uitvoering hebben we een aantal strategische acties benoemd.



Met vier mogelijke toekomstscenario's hebben we actief onze visie op Zutphen als woongemeente verkend. De scenario's waren een hulpmiddel om onze ambities op het gebied van wonen voor onze gemeente scherp te stellen. Het was daarbij op voorhand niet de bedoeling om uitsluitend één scenario te kiezen en daarop vol in te zetten. Het is een mix van mogelijkheden geworden.

De scenario's zijn ontwikkeld binnen een assenstelsel met als horizontale as de positie en rol van de overheid (en indirect daarmee ook de andere partijen binnen de gemeente) en verticaal de demografische groei of stabilisatie. De scenario's zijn ingevuld aan de hand van de trends, ontwikkelingen en opgaven zoals geschetst in het vorige hoofdstuk en de identiteit en positie van Zutphen en Warnsveld op (boven) regionaal niveau:

1. Urbanisatie; groei huishoudens, verstedelijking, stevige regie gemeente;
2. Maakstad; groei huishoudens, bouwen op cultuur en identiteit maakindustrie, faciliterende, flexibele gemeente;
3. Energieke stad; stabilisatie van groei, stevige inzet op duurzaamheid, stevige regie gemeente;
4. Oase: stabilisatie groei, stad van de menselijke maat en ruimte voor iedereen, faciliterende en ondersteunende gemeente.

We hebben aan de hand van het bovenstaande met elkaar drie ambities geformuleerd voor de toekomst van het wonen in de gemeente Zutphen.

Sterke positie als centrumgemeente

Zutphen heeft een sterke positie als centrumgemeente binnen de Cleantech Regio en als poort tot de Achterhoek. We willen die positie verder invullen en versterken door het aanbieden van een breed scala aan woonmilieus. Dat betekent dat we een voldoende en kwalitatief hoogwaardige woningaanbod hebben voor de inwoners van onze gemeente en daarbuiten. Met de goede prijs-kwaliteitsverhouding die men van Zutphen gewend is.

We willen daarbij voor elk wat wils blijven bieden. Er liggen kansen om het bruisende wonen in de prachtige historische binnenstad met kronkelige straatjes en statige koopmanshuizen toegankelijk te maken voor meer huishoudens die bijdragen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw en inkomensdifferentiatie. In combinatie met het verder te ontwikkelen en moderne woonmilieu Noorderhaven, hebben we ook in regionale en nationale context een uniek stedelijk woonmilieu binnen onze gemeentegrenzen. In Warnsveld bieden we een breed palet aan woningtypen in een dorps woonmilieu. Aan de andere kant van de IJssel ligt De Hoven, een wijk met een dorps karakter dat functioneert als een buurtschap. We zien kansen om het dorpse wonen in Warnsveld en De Hoven mee te laten bewegen met de veranderende woningbehoefte en om tegelijkertijd de unieke eigenschappen te behouden.

Wie houdt van modern wonen kan uitstekend terecht in Leesten. Dit is een wijk met een hoog voorzieningenniveau en woningen met een relatief hoge energetische kwaliteit. Het Waterkwartier, Zuidwijken en Noordveen zijn tot slot stedelijke woonmilieus met uiteenlopende woningtypen in verschillende prijsklassen en een divers palet aan stedenbouwkundige kwaliteiten. Het zijn wijken met een eigen karakter, goede voorzieningen en met een relatief groen karakter.

Met dit brede aanbod van diverse woonmilieus, stedelijke en dorpse kwaliteit en betaalbaarheid nemen we een unieke positie in tussen de grotere steden en kleinere kernen in een ruimere regio. Niet zelden wordt Zutphen gezien als de stad met de menselijk maat; waar de kwaliteiten van stedelijk en dorps wonen zijn gecombineerd. Dat beschouwen we als een enorme troef in een land met een toenemende druk op en concurrentie tussen stedelijke regio's.

We willen deze kwaliteit versterken en uitbreiden en een aantrekkelijke woningvoorraad blijven bieden voor alle type huishoudens. We bouwen de komende jaren woningen om de vraag op te vangen, nieuwe woningtypen toe te voegen en om het voor huishoudens van buiten mogelijk te maken om te komen wonen in onze mooie gemeente. Zoals gezegd zullen we stevig inzetten op een kwaliteitsslag bij de nog toe te voegen nieuwbouw en tegelijkertijd in de bestaande woningvoorraad. De demografische transitie en de daarmee veranderende woonbehoefte vraagt ons om daarbij extra in te zetten op woningen voor kleine huishoudens. We willen voldoende aanbod creëren voor (jong) talent en huishoudens met keuzemogelijkheden, om op die manier ook aantrekkelijk te blijven voor bedrijven om zich verder te ontwikkelen of om zich in Zutphen te vestigen.



In lijn met het eerste doel uit het Focustraject 'We zijn een aantrekkelijke gemeente om te wonen en te bezoeken' en het tweede doel: 'We stimuleren een goed ondernemersklimaat', wordt om Woonambitie 1 uit te voeren uitgegaan van de volgende strategische acties:

1. Strategisch woningbouwprogramma

Om onze positie als centrumgemeente verder te versterken hanteren wij een strategisch woningbouwprogramma. Ons woningbouwprogramma staat geheel in de lijn met het 'Focustraject', het toevoegen van kwaliteit staat voorop!

Woningbouwplannen die bijdragen aan kwaliteitsverbetering in de binnenstad en onze drie prioritaire locaties (Noorderhaven, Leesten-Oost en het herstructureringsgebied Waterkwartier) zijn erg belangrijk. We houden ons lokale woningbouwprogramma daarbij altijd kritisch tegen het licht van de woningbehoefte op korte en (middel)lange termijn. We willen vooral toevoegen wat we in de bestaande voorraad echt missen en zo bouwen voor de doorstroom. Het bouwen voor doorstroom vraagt betrokkenheid van alle partijen.

De kwaliteitsslag die we in de afgelopen jaren al met ons woningbouwprogramma hebben gemaakt zetten we voort. Dit doen we door het toevoegen van woningen in het duurdere segment (huur en koop) om het evenwicht in de woningvoorraad (verhouding sociaal en vrije marktsector) en de bevolkings- en inkomensdifferentiatie meer in balans te brengen. Woning-toevoegingen of transformaties in de binnenstad en daarbuiten worden dan ook specifiek op hun kwalitatieve aspecten gewogen. Zo houden wij als gemeente de regie en de vinger aan de pols.

Ons woningbouwprogramma is in afstemming met de provincie en de gemeenten in de Cleantech Regio Stedendriehoek vastgelegd in de Woonagenda Cleantech Regio 2018 'Investeren in maatwerk voor goed wonen'. Naast kwantitatieve afspraken staan daarin ook kwalitatieve afspraken. De tien richtinggevende kwalitatieve toetsregels (CTR) die in de regionale woonagenda staan, sluiten aan bij de werkwijze die wij in Zutphen sinds 2009 hanteren. De voortgang van de regionale woonagenda wordt gemonitord en in 2020 volgt een integrale herziening en bijstelling.

De ruimte in ons woningbouwprogramma wordt overigens voor een belangrijk deel ingevuld met woningbouwcapaciteit die is vastgelegd in bestemmingsplannen waarover al contractuele afspraken zijn gemaakt met ontwikkelende partijen.

2. Investeren in de binnenstad

De Zutphense binnenstad is uniek door het Hanze-karakter, de zichtbare geschiedenis en de vele unieke winkels en horecagelegenheden. Een woonmilieu met (boven)regionale allure. Wonen in de binnenstad is bovendien populair onder vrijwel alle huishoudentypen. Naast 'singles' willen ook in toenemende mate jonge gezinnen en senioren dichtbij voorzieningen en een bruisend stadsleven wonen. We zien het als een kans om hierin verder te investeren. We blijven, zoals geformuleerd in het speerpunt "Investeren in de binnenstad", extra inzetten op wonen in de binnenstad. Dat doen we ook omdat het een vliegwieltje kan zijn voor

het behoud en versterken van het winkel- en voorzieningenaanbod en voor het versterken van de sociaal-economische positie van de stad (bijvoorbeeld de ontwikkeling van Noorderhaven en Halvemaanstraat).

In de gebieden met hoofdfuncties horeca en winkels zal de woonfunctie zich vooral richten op jongeren, kleine huishoudens en tijdelijke bewoning. In de aanloopstraten is ruimte voor woon-/werkcombinaties, jongeren en experimentele concepten. In de gebieden daaromheen is weer meer ruimte voor gezinnen.

Er is al veel belangstelling van ontwikkelaars en inwoners om historische panden te transformeren tot unieke woonmilieus. We hebben de kans om nog meer woningen toe te voegen: in stedelijke woonmilieus en woningen in het middeldure huur en het dure koopsegment (vanaf € 250.000 koop of vanaf € 710 huur). Samen met ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners geven we daar sturing aan en investeren we in verdere verbetering van kwaliteit.

3. Transformatiestrategie bestaande woningvoorraad

Behalve via nieuwbouw zullen we het evenwicht in en kwaliteit van de woningvoorraad ook beïnvloeden via transformatie en sloop-nieuwbouw. De komende jaren willen we eerste stappen zetten naar een transformatiestrategie voor de bestaande woningvoorraad. We kijken voor transformatie specifiek naar de binnenstad, Waterkwartier en Zuidwijken.

De binnenstad krijgt een kwaliteitsimpuls wanneer oude panden die niet meer voor hun huidige functie geschikt zijn een woonfunctie krijgen. In de binnenstad zijn vele voorbeelden zichtbaar, maar het proces moet versneld en geïntensiveerd worden. De huidige trends (trek naar de steden) en de huidige woningmarkt bieden volop kansen en die willen wij benutten.

In het Waterkwartier en de Zuidwijken bevinden zich relatief veel goedkope woningen die naar verwachting op termijn minder goed zullen verhuren of verkopen. We zijn echter ook realistisch: het verduurzamen en klimaatbestendig maken van op termijn inadequate woningen is het paard achter de wagen spannen. Wij zien binnen de bestaande goedkope voorraad panden/complexen die op termijn niet meer voldoen aan redelijkerwijs te stellen wooneisen (zoals verouderde complexen met portieketagewoningen zonder lift en galerijwoningen). Daar ligt sloop/nieuwbouw of transformatie meer voor de hand dan verduurzaming van de bestaande woningen. Bij deze keuze is zorgvuldigheid noodzakelijk en kan er alleen sprake zijn van sloop zodra voor huidige bewoners een goed alternatief gevonden is.

4. Rood-voor-rood

Vanwege de krimp en het voorkomen van leegstand, in de stad of in het landelijk gebied, wordt de mogelijkheid herzien om na sloop van vrijgekomen agrarische bebouwing één of meerdere extra woning(en) te mogen realiseren (rood-voor-rood). Rood-voor-rood wordt toegepast op locaties waarbij de huidige situatie in ernstige mate afbreuk doet aan de landschappelijke of de milieukwaliteit. Ter compensatie van de sloop van bebouwing en de verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit kan nieuwbouw van één of meerdere woningen worden toegestaan. Het aantal woningen wordt één op één afgestemd op de dekking van de kosten die worden gemaakt voor sloop en de kwaliteitsverbetering (Visie Landelijk Gebied Zutphen 2015).

Ambitieuus in energietransitie en verlaging van woonlasten

Zutphen heeft hoge ambities als het gaat om de energietransitie. We hebben ervoor gekozen om als gemeente in 2030 energieneutraal te zijn. Er moet de komende jaren fors geïnvesteerd worden in een groot deel van de ruim 21.500 huur- en koopwoningen. Zodra wonen de energietransitie raakt is naast de wethouder Wonen ook portefeuillehouder H. Matser betrokken.

Tegelijkertijd willen we de verduurzaming inzetten om de woonlasten te verlagen en de kwaliteit van de woningen te verbeteren. Verduurzamen van woningen moet een vanzelfsprekendheid worden waarbij energiezuinig en betaalbaarheid hand in hand gaan. Het streven is verlaging van woonlasten. Mensen hebben hierdoor direct concreet (financieel) profijt van het verduurzamen van hun woning. Bovendien neemt tegelijkertijd ook het draagvlak voor de energietransitie toe.

In verschillende projecten en pilots zoals de 'Cleantechwoningen' in Leesten-Oost, het Woningabonnement, de Energiecoaches en de Zutphense Energiewinkel laten we al resultaat zien. We zijn onder de vlag van 'Wijk van de toekomst' aan de slag met bewustwording over de verduurzaming van bestaande woningen en aardgasloos bouwen in Noordveen. In Transform 1.0 werken we samen met Apeldoorn, Deventer en Zwolle om 40.000 woningen van het aardgas af te halen. We proberen hierin opgaven mee te koppelen om gelijktijdig met verduurzaming de kwaliteit van de woonomgeving, ecologie en klimaatadaptatie aan te pakken. Met investeringen willen we niet alleen verduurzamen, maar beogen we ook dat de woonlasten van mensen door energie te besparen zichtbaar lager worden.

Momenteel werken we aan het Zutphens Energieakkoord, dat eind 2019 gereed is. Binnen dit programma heeft de transitie van de gebouwde omgeving speciale aandacht. Samen met onze partners verduurzamen we de bestaande woningvoorraad en zetten we ons in voor een betaalbare energietransitie. We verkennen daarbij welke ambities voor wonen te realiseren zijn. De wijze waarop het Rijk de energietransitie denkt te financieren, is hierbij belangrijk. De woningcorporaties zijn voor hun woningbezit (door wettelijke verplichting) al een eind op dreef. De grootste uitdaging zit in het laten aanhaken van de overige woningeigenaren. In de komende jaren willen we samen met investerende bewoners/eigenaren gericht hun woningbezit verduurzamen. Het is ons streven om dit te doen met een gebiedsgerichte aanpak: wijken klaarmaken voor de energietransitie en wijkprogramma's in uitvoering brengen die in de volle breedte de energetische kwaliteit van huur- en koopwoningen in de wijken verbetert. Als onderdeel daarvan willen we het historische centrum als bijzondere pilot naar voren trekken.



In lijn met het vierde doel uit het Focustraject 'We zijn ambitieus in de energietransitie en de klimaatagenda' wordt om Woonambitie 2 uit te voeren uitgegaan van de volgende strategische acties:

5. Zutphens Energieakkoord

Als onderdeel van het grotere programma voor Energietransitie wordt het Zutphens Energieakkoord opgesteld en uitgevoerd. In dat kader ontwikkelen we een transitiepoor (routeplan) voor de gebouwde omgeving, waarin we onze ambities met betrekking tot het verduurzamen van de woningvoorraad verder uitwerken.

6. Verduurzamen van de gebouwde omgeving en het verlagen van woonlasten

De komende tijd zetten we een aantal ferme stappen richting het verduurzamen van de woningvoorraad en het verlagen van woonlasten. Als gemeente zijn wij ons ervan bewust dat door stijgende energieprijzen en verschillen in kwaliteitsniveaus in de koopwoningvoorraad ertoe leidt dat verlaging van woonlasten daar voor eenieder anders uit zal pakken. Als het om de woningcorporaties gaat, dan willen wij samen met hen nagaan welke plannen/projecten er zijn die wat betreft duurzaamheid en levensloopbestendigheid op elkaar kunnen worden afgestemd. Samen met hen gaan we zoeken naar synergie. Vervolgens werken we een routeplan uit, samen met de corporaties en huurdersverenigingen. Het gaat ons om zowel energiebesparing als -opwekking en we verbinden daar percentages aan.

Voor het einde van 2021 zal de gemeenteraad een warmtetransitieplan vaststellen. Daarin staat wanneer welke wijk aardgasloos wordt. Ook staat daarin wat de nieuwe duurzame warmtebron wordt.

7. Investeren in bewustwording en ontzorgen eigenaar-bewoners

We maken eigenaar-bewoners bewust van de voordelen van verduurzaming en verleiden hen om maatregelen te nemen door hen te wijzen op de voordelen die energiebesparing heeft voor henzelf. Lopende activiteiten zoals het woningabonnement, de Energiecoaches en gerichte energiescans en adviezen voor verduurzamen van woningen worden voortgezet, verbreed en waar nodig geïntensiveerd. Deze acties zijn laagdrempelig, ontzorgen, spreken bewoners aan en er wordt veel kennis mee opgebouwd.

8. Nieuwbouw aardgasloos en energieneutraal

Op dit moment zijn nog niet alle nieuwbouwwoningen in onze gemeente aardgasloos en energieneutraal. De komende jaren willen we er echter wel naar streven om dat zoveel mogelijk te bereiken. Dat doen we in goed overleg met onze partners en we houden natuurlijk steeds rekening met de richtlijnen vanuit het Rijksbeleid.



Sociaal-economisch evenwicht in woonwijken

Naast het versterken van onze positie als centrumgemeente en de kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad hebben we tot slot de ambitie om te blijven werken aan evenwichtige wijken met een mix van inkomensgroepen en leefstijlen. Op dit moment heeft een groot deel van de Zutphense huishoudens een zwakke sociaal-economische positie. Met name het Waterkwartier springt er hierbij uit. Daarbij komt dat ongeveer de helft van de woningen goedkoop is of een lage huur heeft. De combinatie van deze twee vraagt om een brede inzet voor meer sociaal-economisch evenwicht in de gemeente en wijken.

Om de sociaal-economische structuur te verbeteren is een raadsbreed omarmd Focustraject "Krachtig Zutphen" van start gegaan. In dat traject richten wij via een aantal speerpunten (waaronder "Versterken woonklimaat" en "Investeren in de binnenstad") de gezamenlijke focus van ondernemers, inwoners, gemeente en organisaties op een sociaal-economisch krachtig Zutphen. Dat heeft inmiddels tot een flinke aanscherping van het woningbouwprogramma geleid: er is en wordt al volop in het dure koopsegment en het middeldure huursegment gebouwd. Dat gebeurt bijvoorbeeld langs de IJssel zoals in Helbergen en op prioritaire locaties zoals in Noorderhaven, Leesten-Oost en in de wijk Waterkwartier.

Het aandeel van de kernvoorraad ten opzichte van de totale voorraad willen we beter in balans brengen. Op de langere termijn willen we de omvang van de sociale woningbouw relatief verminderen. Dit lukt doordat we momenteel alleen nog maar woningen in de vrije sector toevoegen. Er wordt dus geen extra sociale nieuwbouw gerealiseerd naast wat nog op de gemeentelijke planningslijst staat. Het vertrekpunt is dat we de sociale woningvoorraad de komende jaren absoluut in omvang op het huidige niveau houden, maar dat we wel een kwaliteitsslag willen maken. Dit betekent niet dat we de bouw van nieuwe sociale woningbouw belemmeren, want ook in de sociale sector is behoorlijk wat vastgoed gedateerd of energetisch sterk onder de maat. Voor met name jonge huishoudens willen we meer mogelijkheden creëren op de huurwoningmarkt.

Evenwicht betekent voor ons ook dat we extra aandacht hebben voor de kwetsbare wijken. Daarbij werken we niet alleen samen met woningcorporaties, maar ook met zorgpartners en welzijnsorganisaties. Dit vraagt om maatwerk; in elke wijk valt de balans nu anders uit en zijn dus andere maatregelen nodig. In sommige wijken kan het toevoegen van een ander type woning bijdragen aan een betere balans van het woningaanbod. In andere gebieden willen we wellicht kwalitatief minder goede woningen inruilen voor nieuwe woningen of andere functies. In de wijken Waterkwartier en de Zuidwijken gaan we nog meer aandacht besteden aan leefbaarheid en de aanpak van sociale problematiek, maar ook aan versterking en benutting van de eigen kracht van wijken en bewoners ('empowerment'). De toestroom van huishoudens met een zorgvraag kan effecten op de leefbaarheid hebben als het woongedrag te zeer afwijkt. Het is onze ambitie om de overlast die in zo'n geval veroorzaakt wordt drastisch te verminderen. De extra aandacht voor de wijken Waterkwartier en Zuidwijken betekent niet dat het dorp Warnsveld en ook de andere wijken 'in goede of redelijke balans' geen aandacht meer krijgen. Daar zal de vinger aan de pols worden gehouden zodat ingespeeld kan worden indien het nodig blijkt te zijn (dit ter voorkoming van het zogenaamd 'waterbed-effect').



In lijn met het tweede doel uit het Focustraject 'Iedereen hoort erbij en kan meedoen' wordt om Woonambitie 3 uit te voeren uitgegaan van de volgende strategische acties:

9. Woonlastenaanpak

In Zutphen geven inwoners gemiddeld 32 procent van hun inkomen uit aan woonlasten. Dit is in lijn met het gemiddelde in de andere gemeenten van de Cleantech Regio en in Nederland (hoewel het inkomen in Zutphen gemiddeld lager ligt). Om de inclusieve gemeente te blijven die we zijn, willen we door verduurzaming de woonlasten verlagen. Daarbij gaat het om huur- en koopwoningen. We kijken naar de totale woonlasten: huur en hypotheeklasten, energielasten en gemeentelijke belastingen.

We willen de woonlasten monitoren en maken daarbij gebruik van bestaande informatie (onder andere van het Nibud). We maken afspraken met de woningcorporaties en huurdersbelangenverenigingen over de woonlasten en hanteren die als belangrijk uitgangspunt bij de verduurzaming. Dit doen we in de jaarlijkse prestatieafspraken.

10. Verbeteren evenwicht doelgroep-kernvoorraad

We zorgen samen met de corporaties voor voldoende en kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningen voor de primaire doelgroep. Voor de sociale woningvoorraad staan nog ongeveer honderd woningen in de planning. Daarnaast zetten wij in op een kwaliteitsslag in de bestaande voorraad. Waar nodig via herstructurering.

11. Vergroten slaagkans voor jongeren

Hoewel de gemiddelde slaagkans in Zutphen in de sociale huurwoningvoorraad met 32 procent goed is ten opzichte van andere gemeenten, zijn er grote verschillen tussen doelgroepen: waar de slaagkans voor 65+ers ruim honderd procent is, is die voor jongeren tot en met 23 jaar nog geen tien procent. We willen de positie van jongeren en jonge huishoudens op de woningmarkt verbeteren. Als het om huisvesting van jongeren in de gemeente Zutphen in het algemeen gaat dan betreft dat, conform het onderzoek naar Jongerenhuisvesting uit 2016 (Jong wonen in Zutphen) jongeren in de leeftijdsgroep 18 tot en met 30 jaar

Daarom hebben we geld gereserveerd voor het realiseren van (on)zelfstandige jongerenwoningen. Momenteel is een concreet aantal locaties in beeld om die jongerenwoningen te realiseren. Al naar gelang de 'onrendabele top' kunnen de middelen hiervoor worden ingezet. We onderzoeken of we dit in samenhang kunnen doen met het provinciale subsidieprogramma SteenGoed Benutten. In de binnenstad werken we mee aan mogelijkheden voor specifieke jongerenhuisvesting binnen de bestaande voorraad. We laten meer woningen voor jongeren labelen, verkennen en benutten met de woningcorporaties (in de regio) mogelijkheden voor een selectiever woonruimteverdelingsbeleid dat de kansen voor jongeren verbetert. Tot slot onderzoeken we in dat verband de mogelijkheden van het toepassen van tijdelijke contracten voor jongeren.

12. Toegankelijkheid en actieve aandacht voor huisvesting van ouderen

Op 14 juli 2016 trad het VN-verdrag handicap in Nederland in werking. Doel van dit verdrag is het bevorderen, beschermen en waarborgen van de mensenrechten van mensen met een beperking. Centrale begrippen in het verdrag zijn inclusie, persoonlijke autonomie, toegankelijkheid en volledige participatie. In het verdrag is in artikel 9 aangegeven wat de overheid moet doen om ervoor te zorgen dat de positie van mensen met een beperking verbetert.

In de lijn daarvan hebben wij in Zutphen aandacht voor de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de woonomgeving voor ouderen en mindervaliden zoals de openbare ruimte en openbare gebouwen. Want die moeten beter. Bepaalde zaken kunnen snel worden aangepakt, andere duren helaas wat langer. Bij toekomstige projecten houden wij al zoveel mogelijk rekening met toegankelijkheid en inclusie.

Ouderen kunnen, ook als zij hulpbehoevend raken, nog zelfstandig blijven wonen, onder de voorwaarde dat hun woning en de omgeving dit toelaten. Soms vraagt dit om tijdige aanpassingen in huis, in andere gevallen om een verhuizing. Dit is alleen mogelijk als er voldoende mogelijkheden zijn om de eigen woning aan te passen en moet er ook voldoende aanbod zijn van geschikte woningen voor ouderen. Het beleid dat we in Zutphen hanteren is erop gericht dat bij nieuwbouw alle appartementen en een percentage van de eengezinswoningen (afhankelijk van de te huisvesten doelgroep) moet voldoen aan de gemeentelijke beleidsnotitie multifunctioneel bouwen Zutphen.

We gaan aan de hand van reeds beschikbare bronnen de lokale woonopgave door vergrijzing verder in beeld brengen. We gaan daarbij het concept van zorgbuurthuizen onderzoeken. We helpen ouderen geschikt te wonen en bevorderen waar mogelijk doorstroming door actieve gerichte informatie over ouderenhuisvesting in de gemeente Zutphen onder de aandacht te brengen.

13. Plan van aanpak huisvesting zorgdoelgroepen

In 2009 hebben de gemeente, de woningcorporaties en diverse partners uit het veld van wonen, welzijn en zorg (de achttien convenantpartners) een convenant huisvesting voor zorgdoelgroepen opgesteld. Dit convenant is in 2016 geactualiseerd. Bij die actualisatie is afgesproken dat verzoeken voor de huisvesting voorzien worden van een integraal advies vanuit het principe 'Nee, tenzij'. We willen namelijk het sociaal-economisch evenwicht verbeteren. In Zutphen in het algemeen en in bepaalde wijken zoals het Waterkwartier in het bijzonder. Daarom zijn we in beginsel terughoudend met het ruimte bieden aan nieuwe initiatieven voor huisvesting van zorgdoelgroepen waarvoor in onze gemeente al voldoende aanbod is, er wordt alleen nog ter afronding van het aanbod toegevoegd.

We concretiseren daarom het uitgangspunt 'Nee, tenzij' samen met de convenantpartners door een plan van aanpak huisvesting bijzondere doelgroepen te maken. In dat plan van aanpak nemen we binding met Zutphen als voorwaarde voor huisvesting op. In regioverband moet het mogelijk zijn om adequaat te reageren en wil Zutphen tot verdere afspraken komen over de verdeling van bijzondere doelgroepen.

We maken in het plan van aanpak ook afspraken over Zutphense inwoners die vanuit een instelling weer zelfstandig gaan wonen. We spreken in het vervolg onder de opstapwoningregeling – net als vroeger onder het oude protocol Maatschappelijke Opvang - jaarlijks een maximaal aantal woningen af dat met voorrang naar deze doelgroep gaat. Daaraan koppelen we afspraken over de begeleiding bij het weer zelfstandig wonen.

Daarnaast onderzoeken we of in het goedkope segment prikkelarme woningen gerealiseerd kunnen worden. Want juist voor mensen met een psychische kwetsbaarheid, die in toenemende mate zelfstandig moeten wonen, kan een rustige woonomgeving helpen om psychisch stabiel te blijven.

Voor de doelgroep die door complexe problematiek niet in staat is zich als een goede buur te gedragen, maar ook niet in een instelling thuishoort, willen we onderzoeken of er in Zutphen 'Skaeve Huse' (huisvesting voor mensen die zware overlast geven) kunnen komen.

14. Blijvend afstemmen huisvesting vergunninghouders

De gemeente Zutphen heeft de afgelopen jaren voldaan aan haar taakstelling om vergunninghouders te huisvesten. Dat is gelukt door de prima samenwerking met de corporaties. Zij stellen tijdig voldoende woningen beschikbaar. We zetten deze werkwijze de komende jaren voort. Deze krijgt een plek in de prestatieafspraken. Naast huisvesting blijft daarbij de integratie een belangrijk aandachtspunt. Aan die integratie werken in Zutphen talloze organisaties mee. Zo voelen vergunninghouders zich snel thuis in Zutphen.

15. Woonwagens

Een specifieke woonvorm binnen Zutphen vormen de woonwagens. In onze gemeente zijn zestien standplaatsen. Op al deze plaatsen staan op dit moment woonwagens (totaal zestien wagens dus). Twaalf wagens zijn in particulier eigendom, vier wagens zijn in bezit van Woonbedrijf ieder1. We hebben geen wachtlijst. Als er een plek vrij is op een woonwagenlocatie, regelen de bewoners onderling wie de nieuwe bewoner wordt. Uit ervaring is gebleken dat dit de beste toewijzingsmethode is. We houden op die manier rekening met en geven ruimte aan het woonwagenleven van woonwagenbewoners. Op basis van de uitspraak van het College van de Rechten van de Mens en het rapport 'Woonwagenbewoner zoekt standplaats' van de Nationale Ombudsman, handhaven we het

huidige beleid voor woonwagens. Uitgangspunt daarbij blijft dat we woonwagengedwonen van Zutphen de mogelijkheid willen bieden te leven in een woonvorm die past bij hun culturele identiteit.

16. Gezonde en groene woonwijken

Zutphen biedt de unieke combinatie van stedelijk en dorps wonen. Die kwaliteit koesteren we. De aanwezigheid van groen in de wijken vormt daarom een de rode draad. Voldoende groen in de stad is belangrijk voor het beschermen van klimaat, flora en fauna en de luchtkwaliteit, en heeft een sociale functie. Groen biedt gelegenheid om te recreëren, te bewegen, spelen en elkaar te ontmoeten. Hierdoor heeft groen een belangrijke invloed op de gezondheid van mensen en kan het dienen om de stad inclusiever te maken en de tweedeling in de samenleving tegen te gaan.

We streven naar 75 m² beleefbaar, toegankelijk groen per inwoner binnen een straal van 500 meter van de woning, dit is een toetssteen bij nieuwe ontwikkelingen. We borgen de ecologische kwaliteiten bij ontwikkelingen en ingrepen waarbij natuurinclusief plannen, ontwerpen en bouwen of aanleggen de nieuwe norm vormt. Dat betekent dat bij elk project steeds wordt gezocht naar kansen om de biodiversiteit per saldo te vergroten (Natuurvisie Zutphen, 2018).

Zo gaan we samen verder

Vormgeven aan nieuwe samenwerkingsverbanden

Zoals al eerder geconstateerd, vragen de bovenstaande integrale woonambities en zestien acties om inzet en investering van alle partijen van de gemeente, de woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties, maar ook van eigenaar-bewoners en marktpartijen. Om tot resultaat te komen en de acties als strategische agenda tot uitvoering te brengen, is samenwerking van groot belang. We zullen gedeelde belangen, kennis, inzet en investeringen bij elkaar moeten brengen. Met deze woonvisie zetten we meer dan ooit actief in op het verkennen van deze nieuwe samenwerkingen en een gebiedsgerichte aanpak. Dat werken we in dit hoofdstuk verder uit.

Heldere rollen en verantwoordelijkheden

Een goede samenwerking vertrekt vanuit een heldere en gedeelde opvatting over de rollen en verantwoordelijkheden van partijen op de woningmarkt. Op die manier kunnen partijen elkaar beter vinden en begrijpen. Ook kunnen partijen elkaar dan aanspreken op de rol die zij vervullen en op het leveren van prestaties.

Tijdens het opstellen van deze woonvisie hebben we gemerkt dat alle partijen streven naar een maximale inzet. Ook willen zij investeren en samenwerken vanuit hun positie en binnen de mogelijkheden van de huidige wet- en regelgeving (Woningwet, Huisvestingswet, Huurwet, etc.). Partijen daagden elkaar daarbij uit om de grenzen op te zoeken. Op die manier creëren zij nieuwe kansen en verbindingen. Dit hebben we als volgt vertaald.

Gemeente Zutphen

Als gemeente bezitten we geen woningen. We stellen ons daarom nadrukkelijk op als betrouwbare partner van alle partijen die willen investeren in bestaande woningen en nieuwbouw. Het is onze taak de juiste prioriteiten te stellen en goede condities te scheppen voor lokaal samenwerkende partijen, maar ook de samenwerking te zoeken met rijk, provincie en andere investerende partners. Waar alle partijen individueel verantwoordelijk zijn voor afzonderlijke onderdelen van de woningmarkt, zijn we als gemeente verantwoordelijk voor de samenhang, de som der delen. Naar wat we kunnen waarmaken hebben we de ambitie om zowel de rol van regisseur, facilitator, supporter en kennismakelaar op ons te nemen.

Hierbij zien wij voor onszelf als gemeente een belangrijke rol weggelegd. We kiezen ervoor een actieve én faciliterende overheid te zijn, om partijen te ondersteunen en te stimuleren. We zijn tegelijkertijd realistisch over hoeveel we kunnen doen. In de prestatieafspraken geven we ieder jaar aan waar onze prioriteiten liggen. We beschouwen onszelf als trekker en duwer van lokale en regionale opgaven. Ook zien we ons als één van de deelnemers en als facilitator van een gebiedsgerichte uitwerking en samenwerking. We geven ruimte aan initiatieven uit de samenleving en faciliteren deze. Tegelijkertijd nemen we - wanneer dat nodig is - ook zelf initiatief. We realiseren ons dat de grote opgaven waar we voor staan - maatschappelijk en klimaattechnisch - ook een ondernemende overheid verlangen. We beschouwen dat als onze verantwoordelijkheid. De komst van de Omgevingswet biedt daarbij nieuwe instrumenten en manieren van samenwerken. Ook biedt deze wet meer ruimte voor initiatief en maatwerk. Deze kans willen we benutten. Deze woonvisie zien we daarom als voorbereidend werk en als input voor de omgevingsvisie.

We hebben wettelijke taken in het fysieke én in het sociale domein. We investeren in de openbare ruimte en in de zorg. We zetten beheercapaciteit in voor een schoon, heel en veilig Zutphen, maar stimuleren ook het welzijnswerk. Zo kunnen we nog wel even doorgaan. Wij zijn daarbij supporter van initiatieven van burgers of ondernemers die zich inzetten voor de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de woningvoorraad.

Voor ons is het strategisch woningbouwprogramma erg belangrijk. Daarom houden we regie over de nieuwbouw. Wij hebben daar, in afstemming met de regio en de provincie, de rol van marktmeester. Lokaal sturen we op kwaliteit en complementariteit en we dagen partijen uit (unieke) kwaliteit te realiseren.

De komende jaren zullen we de ambities en strategische acties uit deze Woonvisie gaan uitvoeren. Dat doen we niet alleen met de woningcorporaties maar ook met zorg- en welzijnsorganisaties, vertegenwoordigers van de huurdersbelangen, eigenaar-bewoners en marktpartijen.

Tot slot zien we een belangrijke rol voor ons in het signaleren, delen en ontwikkelen van kennis. Om partijen hun rol goed te kunnen laten invullen, is immers een gedeelde basis van kennis en inzicht over de huidige situatie en toekomstige ontwikkelingen noodzakelijk.

Woningcorporaties

De lokaal werkzame woningcorporaties Woonbedrijf ieder1 en Woningstichting Ons Huis zijn samen met de huurdersbelangenvertegenwoordigers onze natuurlijke partners als het gaat om het realiseren van onze ambities voor de sociale woningvoorraad.. Op basis van deze woonvisie maken we met de woningcorporaties jaarlijks afspraken over volkshuisvestelijke kerntaken, zoals geregeld is in de Woningwet 2015.

De komende jaren willen we met de corporaties actief afstemmen over:

- de verduurzaming van hun woningen;
- de transformatie en sloop/nieuwbouw van kwalitatief slechte woningen;
- de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de sociale huurvoorraad voor met name jongeren en huishoudens net boven de liberalisatiegrens;

- de huisvesting van zorgdoelgroepen;
- het langer zelfstandig thuis wonen;
- het gezamenlijk optrekken in het versterken en bevorderen van de leefbaarheid in de buurten waar de corporaties veel bezit hebben.

Inwoners

De belangrijkste partners in de wijken zijn onze inwoners. Zij zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun eigen woning. Zij dragen (en nemen) echter ook steeds meer verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van hun wijken. Inwoners voeden ons met hun kennis over hoe het er in de wijken aan toe gaat, wat nodig en wat haalbaar is. Wanneer inwoners zelf initiatief nemen om woningen en wijken te verbeteren, moedigt de gemeente dat in principe aan, mits het initiatief niet in strijd is met het publiek belang en de bredere ambities van de gemeente. In het bijzonder willen we de komende jaren gericht samenwerken met eigenaar-bewoners. Met hen willen we kijken op welke manier we hen kunnen ondersteunen en stimuleren om te investeren in de energetische kwaliteit van hun woning.

Marktpartijen

Marktpartijen zoals makelaars, hypotheekadviseurs, banken, ontwikkelaars, bouwers en architecten zijn onze partners als het gaat om (her)ontwikkeling door middel van nieuwbouw en transformatie. Zij voeden ons met hun inzichten over de praktijk van de woningmarkt. Zij hebben samen met de gemeente belang bij een gezonde, inclusieve en duurzame woningmarkt voor alle (toekomstige en huidige) Zutphenaren. We zien het als een gezamenlijk uitdaging van de markt en de overheid om niet alleen te investeren in de actuele vraag en behoefte op de markt, maar ook strategisch te investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad en woonomgeving. Als overheid zien we het als onze taak om heldere kaders te stellen en indien nodig de markt hierbij uit te dagen.

Zorg en welzijn

Als het gaat om wonen, welzijn en zorg (en de invloed daarvan op leefbaarheid) zijn de zorginstellingen, welzijnswerk en belangenorganisaties medeverantwoordelijk. Met hen werken wij in de wijken - onder andere in de wijkteams - aan goed wonen voor iedereen. Met onze achttien convenantpartners maken we afspraken over de huisvesting van doelgroepen die bij het wonen zorg nodig hebben.

Cleantech Regio

Op het niveau van de Cleantech Regio (WGR Stedendriehoek) participeert Zutphen in verschillende samenwerkingsverbanden en wordt gewerkt met een regionale woonagenda. De woonagenda past binnen de kaders en de koers van de betrokken provincies (Gelderland en Overijssel). Het bevat kwalitatieve afspraken over het regionale woonbeleid en geeft kwantitatief het kader aan voor onze woningbouwprogrammering. We geloven in het belang van een sterke regio en we stellen ons dan ook op als partner van steden en kernen binnen de regio bij het verwezenlijken van hun ambities. Andersom vragen we van de regio aandacht en steun voor de bijzondere opgaven die we als gemeente de komende jaren hebben, zoals het versterken van de sociaal-economische positie en het investeren in onze wijken.

Provincie

De provincie Gelderland vervult in het woonbeleid de rol van regisseur. We stemmen de woningbouwprogrammering met de provincie af. De provincie zien we als een belangrijke partner voor het verwezenlijken van onze ambities, zoals het versterken van onze sociaal-economische positie, de transformatie van de bestaande woningvoorraad, de wijkaanpak, ruimte voor het toevoegen van bijzondere woonmilieus en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

Rijk

De rijksoverheid houdt zich bezig met wet- en regelgeving die direct dan wel indirect het woonbeleid in de gemeenten beïnvloedt. We houden rekening met de komst van de Omgevingswet, maar zijn ook in overleg met het rijk over wet- en regelgeving in het gedecentraliseerde sociaal domein. Wijzigingen daarin zijn ook van invloed op onze woonopgaven. Waar mogelijk zullen we het Rijk wijzen op het belang van regionaal gedifferentieerd woonbeleid en steun voor de versterking van onze sociaal-economische positie.

Gebiedsgerichte aanpak, aansluitend op de Omgevingsvisie

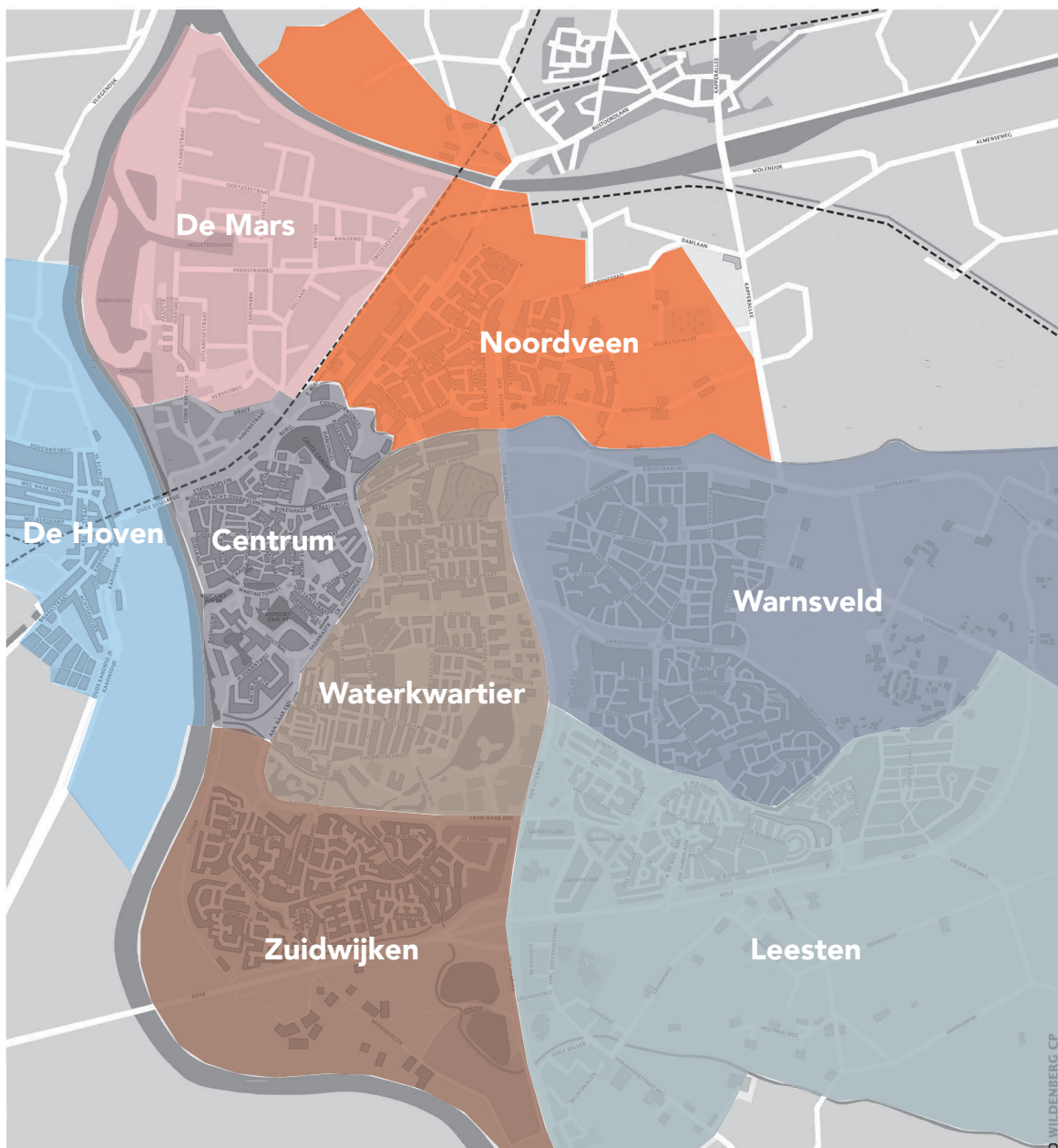
Zutphen heeft al een rijke traditie van gebiedsgericht werken. Daarmee hebben we veel resultaat geboekt als het gaat om een integrale aanpak en het aangaan van samenwerkingen tussen overheid, maatschappelijke partijen, markt en inwoners. We weten dat naast de lokale of regionale schaal het schaalniveau van de wijk of buurt extra handelingsperspectieven biedt voor woningeigenaren en huurders. Het biedt bovendien kansen om het benodigde maatwerk te leveren en de uitvoering af te stemmen op de ambities, het karakter en de kracht van de wijk. We zien het als een kans om ook de ambities uit deze woonvisie nog meer dan voorheen gebiedsgericht uit te werken.

Onze gebiedsgerichte aanpak willen we de komende jaren gebruiken en versterken met een integrale aanpak van de woningmarkt. We zien deze werkwijze als een onderdeel van de integrale gebiedsgerichte aanpak die we als gemeente ontwikkelen in het sociale en fysieke domein. Ook bij de nog op te stellen omgevingsvisie voor het stedelijk gebied willen we zo werken.

Dit vraagt maatwerk: we kijken in de wijken wat er al aan visie ligt, welke interventies nog meer nodig zijn en hoe we een diverse groep mensen betrekken om mee te denken over en te werken aan de wijk. We willen geen dingen overdoen of dubbel doen, maar samenhang aanbrengen. Wat al bestaat, versterken we en we geven het waar mogelijk een extra impuls mee.

De omgevingsvisie wordt, als gezegd, opgesteld op basis van een gebiedsgerichte aanpak. We bekijken wat de wijkspecifieke opgaven zijn. Dat doen we samen met bewoners, woningcorporaties, andere verhuurders, marktpartijen en zorgpartijen. Met elkaar beoordelen we welke ingreep in een wijk nodig en/of gewenst is. Dit wordt geregisseerd in samenspel tussen diverse vakambtenaren en wijkregisseurs.

In het interactieve proces om tot de woonvisie te komen, hebben bewoners en andere partijen ideeën en suggesties aangedragen voor



De wijk als vindplaats van oplossingen

De grote opgaven van de 21e eeuw - zoals energietransitie, klimaatadaptatie, gezonde leefomgeving en sociale problematiek - manifesteren zich en vragen steeds meer om oplossingen op wijkniveau. De verhouding tussen overheid, inwoners, maatschappelijke partijen en het bedrijfsleven verandert. Er ontstaan op wijkniveau steeds meer nieuwe coalities die de samenwerking 'door het midden' zoeken, met overheden en (maatschappelijke) partners. Door op wijkniveau samen te werken kunnen integrale, gedragen en uitvoerbare oplossingen tot stand komen. In Zutphen is er door de lange traditie van wijkgericht werken veel potentie om volgens deze nieuwe wijkaanpak aan de slag te gaan.

aandachtspunten en kansen in de verschillende wijken. Deze kunnen als aanzet dienen voor de wijkuitwerking van de woonvisie. Deze suggesties zijn 'als een cafetariamodel' opgenomen in bijlage 3.

Gezien onze capaciteit en middelen zullen wij moeten kiezen met welke wijken wij als eerste aan de slag gaan. In de wijken Waterkwartier en Zuidwijken zijn meervoudige opgaven. Daarom geven we deze wijken de komende jaren extra aandacht.

Waterkwartier

Woonbedrijf ieder1 en de gemeente hebben de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de woonkwaliteit en het verduurzamen van de woningen in Waterkwartier. Het is een mooie wijk, met ook veel armoede en veel sociale problematiek. Door het zogenoemde "passend toewijzen" is deze problematiek de laatste jaren alleen maar toegenomen. Deze woonvisie geeft voor Woonbedrijf ieder1 en de gemeente aanleiding om te verkennen of verdere herstructurering en verduurzaming van de woningen in het Waterkwartier noodzakelijk en haalbaar is. Daarbij leggen we ook een koppeling met leefbaarheidsvraagstukken en de bestaande samenwerking met Stichting Perspectief, en Het Plein. We denken onder meer aan:

- buurtconciërges;
- een gerichte aanpak van allerlei zaken die met woonkwaliteit te maken hebben;
- wijkspport;
- extra inzet op (woon)overlast;
- aanpak erfafscheidingen en
- het betrekken van bewoners bij bestaande of nieuwe activiteiten in de wijk en het aangrenzende Emerpark.

Zuidwijken

De Zuidwijken is een zeer herkenbare wijk, met veel goedkope en betaalbare koopwoningen. Geclusterd aan de randen ligt veel sociale woningbouw. Net als in het Waterkwartier vraagt de omvang van de sociale problematiek in delen van de wijk met goedkope sociale huurwoningen nauwe samenwerking tussen bewoners en instanties. Op termijn ligt hier een behoorlijke opgave in het verduurzamen van het vastgoed van met name veel eigenaar-bewoners.

Lokaal en regionaal

Voor het verwezenlijken van onze ambities voor de Zutphense woningmarkt is een brede aanpak op gemeentelijke of regionale schaal nodig is. In het vorige hoofdstuk hebben wij al een aantal strategische acties genoemd. Die gaan we lokaal en afgestemd met de regio uitvoeren. Daarnaast moeten we niet vergeten dat op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad inzet op op hoger schaalniveau nodig is. Het gaat dan om bijvoorbeeld collectieve winning van energie. Het leggen van slimme en uitvoeringsgerichte verbindingen tussen het schaalniveau van de wijk tot en met die van het Rijk is de tweede pijler in onze uitvoeringsstrategie.

Prestatieafspraken

We handhaven de werkwijze van de gemeente en de woningcorporaties in een stuurgroep en werkgroep. We scherpen de samenwerking aan met de woonvisie. De prestatieafspraken die we jaarlijks als gemeente maken

met de woningcorporaties Woonbedrijf ieder1 en Woningstichting Ons Huis zijn een belangrijk instrument om onze gezamenlijke ambities te verwezenlijken. Zowel gemeente als woningcorporaties hebben de behoefte om hierin geen nieuw beleid te ontwikkelen, maar met name te komen tot concrete acties. Om dit te bereiken brengen de woningcorporaties jaarlijks een zo goed en concreet mogelijk bod uit op de opgaven die we in deze woonvisie hebben geformuleerd. Dit vormt het vertrekpunt van nieuwe afspraken.

Grondparagraaf

Deze woonvisie geeft geen aanleiding om het gemeentelijk woonbeleid en de uitvoering ervan sterk te wijzigen. Daardoor heeft deze woonvisie geen substantiële invloed op de omvang, samenstelling en waardering van de gemeentelijke grondportefeuille.

Regie op woningbouw

In het kader van de woningbouwprogrammering voeren we regie op alle nieuwe woningtoevoegingen. We sturen op kwaliteit en complementariteit. Elke toevoeging moet kwaliteit met zich meebrengen en dat wordt gedegen en structureel afgewogen.

Cleantech Regio

De gemeenten uit de Cleantech Regio hebben onlangs hun Regionale Woonagenda geactualiseerd. In deze agenda staan drie thema's centraal:

1. een sterke diversiteit aan woonmilieus;
2. het verduurzamen in combinatie met klimaatbestendigheid;
3. wonen en zorg.

Met het regionaal afgestemde woonbeleid vergroten de gemeenten hun effectiviteit. Binnen de afspraken is ruimte voor maatwerk voor elke gemeente.

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland zet in op regionale afstemming en kennisuitwisseling en het maken van woonagenda's. Ondertussen hebben de CleanTech regiegemeenten in november 2018 gezamenlijk een woonagenda opgesteld. Daarnaast wil de provincie lokaal het verschil maken door concreet een aantal wijkgerichte plannen te ondersteunen. De provincie gelooft in de kracht van een samenhangende wijkaanpak, maar soms kan een regionale of zelfs nationale aanpak effectiever zijn. Juist op dit bovenlokale niveau kan de provincie meerwaarde bieden.

Woningmarktdashboard

Jaarlijks stellen we de zogenoemde Factsheet Wonen en Bevolking op. We vergroten daarmee ons inzicht op de woningmarkt. Daarnaast hebben we, samen met de woningcorporaties, de Woningmarktanalyse 2018 op laten stellen. De gegevens die in beide stukken staan geven ons een gedegen inzicht feiten en de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad op basis van actuele informatie (Statistische cijfers en informatie van onze lokale makelaars). Naar aanleiding daarvan bouwen we in de komende jaren samen met onze partners aan een Woningmarktdashboard. Daarmee kunnen we ontwikkelingen op de woningmarkt nog meer gedegen monitoren. Het gaat dan om onderwerpen als:

- de woningbehoefte/-aanbod (zowel huur als koop);
- de vraagdruk op de sociale woningvoorraad;
- de slaagkansen van huishoudens op de woningmarkt en
- leefbaarheidsvraagstukken.

Impressie van een dashboard.
Bron: RUIMTEVOLK, 2018



We letten jaarlijks ook scherp op de verduurzaming, dat kan bijvoorbeeld op basis van de Aedes Benchmark Prestatieveld Duurzaamheid. Dat betreft de jaarlijkse verbetering van de EnergielIndex van de huurvoorraad en de jaarlijkse vermindering van het energieverbruik per vierkante meter van de huurvoorraad. We beginnen in 2019 met een inventarisatie van gegevens die we - in verschillende bronnen - al beschikbaar hebben. Ook bekijken we welke gegevens we nog nodig hebben. Op basis van deze monitoring en evaluatie kunnen koers, strategie, acties en afspraken bijgesteld worden.

Woonbijeenkomsten

We blijven woonbijeenkomsten organiseren, waarin we met woningcorporaties, marktpartijen, huurders en woningeigenaren de stand van zaken op de woningmarkt doornemen op specifieke woonthema's. Dit wordt gedaan om de lijnen kort te houden, om van elkaar te leren en elkaar te inspireren. Dit kan bijvoorbeeld een thematisch wooncafé zijn, maar ook een bijeenkomst met lokale makelaars over de ontwikkeling van onze woningmarkt.

Profilering 'Zutphen, gemeente om in te wonen'

We gaan door met het duidelijk positioneren van onze gemeente. Dit doen we in samenwerking met Stichting Zutphen Promotie. De aantrekkelijkheid van Zutphen als stad om in te wonen houdt meer in dan alleen een gedifferentieerd woonmilieu met voldoende aanbod aan bestaande en nieuwbouwwoningen. Het gaat om het 'totale' plaatje:

- werkgelegenheid (in de maakindustrie) binnen bereik;
- een aantrekkelijke binnenstad (erfgoed);
- een mooi en uitgebreid winkelbestand;
- goede en gastvrije horeca;
- uitgebreide culturele en sportvoorzieningen;
- kwalitatief goede evenementen/festivals;
- een ruim onderwijsaanbod;
- een fraaie, afwisselende omgeving;
- aantrekken van meer koopkrachtige inwoners en jonge gezinnen
- Mensen met een beperking of handicap moeten ook kunnen genieten van onze gemeente.

Als onderdeel van 'Onderwijs en arbeidsmarkt' wordt daarnaast ook gewerkt aan de ontwikkeling van een marketingstrategie ter promotie van het onderwijs in Zutphen om naar Zutphen te komen als bewoner of als bedrijf.



de Keerweer

DOUWENHOF 1 1/2 75

Definities

Actief woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden is het aantal unieke woningzoekenden dat binnen een bepaalde categorie en periode minimaal één keer op een woning heeft gereageerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de reactie in het systeem is ingevoerd. Elke woningzoekende die een reactie heeft geplaatst op een woning telt dus mee als actief woningzoekende. (bron: Jaarverslag Woonkeus Stedendriehoek 2017)

Doelgroep van beleid

Woningcorporaties moeten jaarlijks tachtig procent van de vrijkomende woningen aan de doelgroep voor sociale huur verhuren. Deze groep huurders bestaat uit een primaire en secundaire doelgroep. De primaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens:

- € 22.400 voor alleenstaanden
- € 22.375 voor alleenstaanden ouder dan de AOW-leeftijd
- € 30.400 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd
- € 30.400 voor meerpersoonshuishoudens ouder dan de AOW-leeftijd.

De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 36.798,- (prijsspeil 2018). (bron: Belastingdienst)

Energie neutraal

In een energieneutrale gemeente Zutphen is het energieverbruik (in Joule) in gemeentelijke gebouwen, openbare verlichting, rioolpompen en gemalen, woningen, utiliteit, bedrijven, de agrarische sector en het verkeer en vervoer zo laag mogelijk en wordt het restant duurzaam opgewekt, waarbij opwekking zo veel mogelijk binnen de gemeentegrenzen plaatsvindt. Dit betekent dat CO₂-compensatie door bomenaanplant of opslag van CO₂ niet aan de orde is. (Bron: Woonvisie Gemeente Zutphen 2013-2017: Ik woon in Zutphen!)

Energietransitie

Energietransitie is de geleidelijke overstap van fossiele naar hernieuwbare (duurzame) energiebronnen, terwijl je rekening houdt met alle betrokken partijen en mogelijkheden. Die energietransitie is al jaren aan de gang en zal zeker nog tientallen jaren duren. Energietransitie is dus geen modeverschijnsel.

Kernvoorraad

De kernvoorraad bestaat uit de voorraad sociale huurwoningen en goedkope koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 153.000.

Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is een strategische visie voor de lange termijn voor de gehele fysieke leefomgeving. De gemeente stelt zo'n omgevingsvisie op. Daarbij betreft zij verschillende actoren.

Particulier opdrachtgeverschap

Het voor eigen rekening en risico realiseren van eigen woonplannen door een privépersoon (particulier). Als dit gebeurt door meerdere personen gezamenlijk, dan is sprake van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Dat betekent dat samen (collectief) als een groep een opdracht wordt gegeven. (Bron: Woonvisie Gemeente Zutphen 2013-2017: Ik woon in Zutphen!)

Prestatieafspraken

Afspraken die de gemeente jaarlijks maakt met de woningcorporaties. Deze afspraken gaan over allerlei onderwerpen die met de woningmarkt te maken hebben. De woonvisie is de basis van deze prestatieafspraken.

Segregatie

Het proces van het ruimtelijk groeperen van de bevolking met gemeenschappelijke kenmerken (b.v. inkomen, sociale klasse, cultuur, etniciteit, huishoudensamenstelling) in bepaalde wijken of grotere ruimtelijke delen.

Slaagkans

De slaagkans wordt gevormd door het aantal verhuringen te delen door het aantal actieven. De slaagkans is een maat voor het aandeel actief woningzoekenden dat in de gevraagde periode een woning heeft gevonden. (bron: Jaarverslag Woonkeus Stedendriehoek 2017)

Vergunninghouder

Verblijfsgerechtigde vreemdeling die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten dan wel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende vergunning of over een voorwaardelijke vergunning tot verblijf. (Bron: Woonvisie Gemeente Zutphen 2013-2017: Ik woon in Zutphen!)

Woonlasten

Woonlasten zijn alle kosten die het wonen (bij zowel huur als koop) met zich meebrengt, inclusief stookkosten, de kosten voor nutsvoorzieningen, eventuele servicekosten, reserveringen voor onderhoud, onroerende zaakbelasting en verzekeringen.

Zoektijd

De zoektijd van een geslaagde woningzoekende is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende waarbij alleen jaren waarin minimaal één keer is gereageerd worden meegenomen. Verhuringen die tot stand zijn gekomen zonder publicatie tellen bij deze berekening niet mee. (bron: Jaarverslag Woonkeus Stedendriehoek 2017)

Zorgdoelgroepen

1. Ouderen met een lichte of zware zorgvraag en dementerenden;
2. GGZ en beschermd wonen;
3. Jongeren met een verstandelijke beperking en/of complexe problematiek.

(bron: BMC advies (2018): Naar een evenwichtig aanbod van wonen en zorg in Zutphen. Inventarisatie en analyse.)



Doelen Focustraject

Zutphen heeft veel mogelijkheden. Zo zit er veel talent op de bank, dat we graag willen inzetten. Gemeente Zutphen versterkt zijn sociaal economische kracht.

Wij stellen ons vier doelen:

1. We zijn een aantrekkelijke gemeente om te wonen en te bezoeken

We hebben mensen nodig die zich financieel weten te redden, regie hebben over hun eigen leven en sociaal en cultureel actief zijn. Zij zijn belangrijk voor de (economische) kracht en de dynamiek van Zutphen en Warnsveld.

2. Iedereen hoort erbij en kan meedoen

Wij helpen mensen die het in hun leven niet op eigen kracht redden. Die voor inkomen, werk en woning aangewezen zijn op de gemeente. We zorgen dat zij hun zelfstandigheid kunnen vergroten.

3. We stimuleren een goed ondernemersklimaat

Wij willen bedrijven blijvend binden en starters een kans geven. Meer bedrijven betekent meer werken voor inwoners van Zutphen en Warnsveld.

4. We zijn ambitieus in de energietransitie en de klimaatagenda

We gaan voor een energie neutrale gemeente in 2030. Daarbij nemen we een voorbeeldrol in naar inwoners, ondernemers en de regio.

Suggesties voor aanzet wijkuitwerking

In het interactieve proces hebben bewoners en andere partijen suggesties aangedragen voor aandachtspunten en kansen in de verschillende wijken, die als aanzet kunnen dienen voor de wijkuitwerking van de woonvisie. Deze suggesties geven we hieronder in 'een cafetariamodel' met mogelijkheden weer. Ze dienen nadrukkelijk als inspiratie voor de zaken waar de wijken de komende jaren mee aan de slag kunnen gaan.

	Ambitie 1: Sterke positie als centrumgemeente	Ambitie 2: Ambitieuze in energietransitie en verlaging woonlasten	Ambitie 3: Sociaal-economisch evenwicht in woonwijken
Noordveen	Meer diversiteit woningvoorraad	-Wijk van de Toekomst -Kans: restwarmte van De Mars	Verminderen concentratie zorgdoelgroepen
Waterkwartier	-Ombouw of nieuwbouw (tijdelijk) voor jongeren -Bij vervanging meer diversiteit	-VvE's ondersteunen bij verduurzaming -Woningabonnement ook voor VvE's	-Focus op jongeren en ouderen -Jongerencontracten -Onderzoek overlast
Centrum (incl. Noorderhaven)	-Differentiatie woningaanbod -Wonen in voormalige winkels -Wonen boven winkels	VvE's ondersteunen bij verduurzaming	-Ruimte voor jonge gezinnen -Focus op eenpersoonshuishoudens
De Hoven	-Transformatie -Levensloopbestendigheid -Goedkoop en duur toevoegen	Financiering en samenwerking particuliere eigenaren organiseren	-Focus op jonge gezinnen -Doorstroom op gang
Warnsveld	Breed inzetbare driekamerwoningen	Verduurzaming voor lagere woonlasten	-Inzet op doorstroom: focus op ouderen en jongeren -Opstapwoningen -Zorgbuurthuis
Zuidwijken (incl. Helbergen)	-CPO stimuleren -Stimuleren levensloopbestendig en middensegment -Leegstand transformeren tot wonen	Leningen en leaseconstructies voor jonge gezinnen en verouderde woningen	-Doorstroom -Jongerenhuisvesting
Leesten	Bouwen voor senioren	-Focus op energieopwekking -Meer groen, minder steen	Focus op starters en senioren

Gebruikte bronnen

Coalitieakkoord gemeente Zutphen 2018-2022: 'Met elkaar kleuren we Zutphen en Warnsveld' (Gemeente Zutphen, 2018)

Gescheiden werelden: een verkenning van sociaal-culturele tegenstellingen in Nederland (SCP & WRR, 2014)

Jaarverslag Woonkeus Stedendriehoek 2017.

Naar een evenwichtig aanbod van wonen en zorg in Zutphen. Inventarisatie en analyse (BMC Advies, 2018)

Policy Brief 'Van verschil naar potentieel. Een realistisch perspectief op de sociaaleconomische gezondheidsverschillen' (WRR, 2018)

Samen werken aan een sociaal economisch krachtige gemeente: Strategische Agenda 2017-2020 (Gemeente Zutphen, 2017)

Woningmarktanalyse Zutphen 2018 (Team Kennis en Verkenning, Gemeente Deventer, 2018)

Woonagenda Cleantech Regio 2018: 'Investeren in maatwerk voor goed wonen' (Cleantech Regio, 2018)

Woonvisie Zutphen 2013-2017: 'Ik woon in Zutphen!' (Gemeente Zutphen, 2013)

Colofon

Deze woonvisie is een document van de gemeente Zutphen. Aan de woonvisie hebben verschillende partijen meegewerkt, waaronder Woningstichting Ons Huis en Woonbedrijf ieder1 (in de stuurgroep+ en werkgroep+) en een breed gezelschap van marktpartijen, zorgpartners, makelaars en (vertegenwoordigers van) inwoners (in de Wooncafés).

Opdrachtgever: Gemeente Zutphen, Team Ruimte, Economie en Duurzaamheid

Advies en begeleiding: RUIMTEVOLK

Foto's:

- Voorkant, pagina 11, 21, 29, 31, 33, 48: Gemeente Zutphen
- Pagina 5: Gerbrand Pot
- Pagina 4: Captain luchtfotografie
- Pagina's 10, 25: RUIMTEVOLK

28 maart 2019



