



WONINGMARKT- ONDERZOEK EN BEHOEFTEVERKENNING APELDOORN

In opdracht van
Overlegplatform Wonen Apeldoorn
& de gemeente Apeldoorn



CONCEPT



Koöperatieve
Architecten
Werkplaats

AUTEURS

Daniel Depenbrock | d.depenbrock@kaw.nl

Jeroen Drewes | j.drewes@kaw.nl

Peter Leliveld | p.leliveld@kaw.nl

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN

FOTOVERANTWOORDING

Siebe Swart | Titelpagina

Mirador-Apeldoorn | Samenvatting

Paul van de Velde | Hoofdstuk 1

Holland Luchtfoto | Hoofdstuk 3

Certitudo | Hoofdstuk 4

Spartahof | Hoofdstuk 5

Uit in Apeldoorn | Hoofdstuk 6





INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING EN ADVIEZEN	4
1 INLEIDING	8
2 APELDOORN GETYPEERD	14
3 AANBOD VANUIT LOCATIES	28
4 VRAAGONTWIKKELING DOELGROEPEN	33
5 INTERVIEWS	49
6 ADVIES	54



SAMENVATTING

MANAGEMENTSAMENVATTING

Apeldoorn groeit

Apeldoorn staat aan het begin van een nieuwe groeispurt. In de komende 20 jaar heeft de gemeente Apeldoorn een woningbouwopgave van 7.950 woningen tot 2030, oplopend tot 12.500 in 2040. Dit uitgangspunt komt voort uit het onderzoek van de Regio Stedendriehoek. Deze groeiafspraken geven antwoord op de druk op woningmarkt: inlopen van het tekort, rekening houden met instroom van werknemers en een aantrekkelijke positie van de Regio Stedendriehoek in landelijk perspectief.

Dit onderzoek: woonvraag en plekken matchen

In dit onderzoek richten we ons op het beter leren kennen van woonbehoeften, en het komen tot een goed advies voor het inzetten van beschikbare ruimte / locaties daarvoor (woning, woonmilieu). Daarbij analyseren we de doelgroepen en hun behoeften, volgens het 'Whize' model (zie hoofdstuk 1): keuzes

van huishoudens hangen niet alleen samen met de precieze woning maar zijn ook afhankelijk van levensfase en de voorkeur voor het soort locatie. We analyseren wat Apeldoorn kenmerkt en succesvol maakt als woonstad, maar verkennen ook welke groepen Apeldoorn toekomstig nog beter kan bedienen: doorstromers, instromers en (behoud van) uitstromers. Daartegenover verkennen we de ruimtelijke mogelijkheden van Apeldoorn. De uitkomsten van de data-analyse hebben we verrijkt met gesprekken met marktkenner uit Apeldoorn en omgeving. Dit samen leidt tot een advies voor Apeldoorn, met daarin speciale aandacht voor de inzet van de belangrijkste ontwikkellocaties: centrum, sporzone, kanaalzone, zuid, maar ook voor de potentie van andere gebieden in Apeldoorn.



Match tussen
doelgroepen
(Whize) en
ontwikkelgebieden



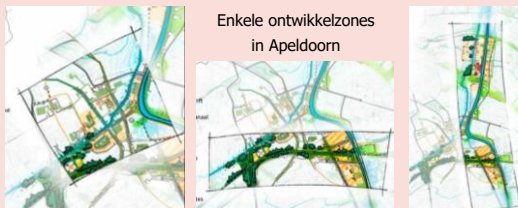
Kenschets: Apeldoorn is *niet* gemiddeld

We beginnen in ons denken bij wat Apeldoorn nu is en succesvol maakt. Apeldoorn is door gericht (woon)beleid een unieke stad geworden: een ontspannen sfeer die tegemoet komt aan de wensen van velen om grondgebonden (en groen!) te wonen. Deze insteek leidt nu wel tot een opgave. Waar veel huidige woningen gebouwd zijn voor de eerste generatie huizenkopers (jaren 70-80) en grotendeels gezinswoningen betreft, is de bevolking van Apeldoorn door de jaren heen veranderd, en vooral ouder geworden. Er is een bovengemiddeld groot tekort ontstaan aan andere woningtypes.

MANAGEMENTSAMENVATTING

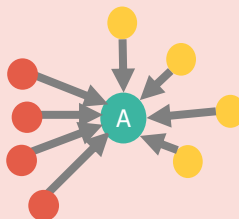
Locaties en programma

Apeldoorn heeft in haar omgevingsvisie enkele grote locaties aangewezen waar de komende jaren de nadruk op zal liggen. Dit betekent niet dat er geen oog is voor de bestaande ontwikkelingen verspreid door de stad; wel dat de grootste intensiteit en nadruk zal liggen op de Kanaalzone en de Spoorzone (centrum). Op de langere termijn verschuift de focus naar Zuid en Noord. Kijkende naar bekende plannen van Apeldoorn, dan ligt de focus qua product de komende jaren sterk op appartementen en sterk op (sociale) huur. Ook dit hangt sterk samen met de focus op centrumlocaties.



Behoefteprofiel 1: herhaal waar je goed in bent

Apeldoorn heeft het profiel om ook toekomstig gezinnen aan te trekken. Omliggende steden (Zwolle, Enschede, Deventer) leverden al langer veel gezinnen. In toenemende mate de laatste jaren zijn dat ook gezinnen uit de Randstad. Apeldoorn biedt de voorzieningen die passen bij een grote stad, waaronder ook Orpheus en Omnisport, en tegelijk is er de mogelijkheid om groen en ruim wonen te wonen tegen redelijke prijzen. Voortbouwen op dit thema 'ontspannen stedelijk' wonen kan die instroom voorlopig in stand houden. Als enige strategie is dit echter te beperkt...



Bekende stroom gezinnen uit middelgrote steden in de omgeving en toenemend toestroom uit de Randstad

Behoefteprofiel 2: voeg toe wat ontbreekt

Er liggen in Apeldoorn grote kansen voor meer doorstroming. We hebben gemeten dat een deel van de eigenlijke vraag niet kon ontstaan door gebrek aan aanbod. De toevoeging van alternatieven is nog onvoldoende om de doorstroming echt op gang te helpen. De locaties in en rond het centrum kunnen hierin een rol spelen, maar niet alleen daar liggen kansen. Een deel van de ouderen wil in de wijk blijven, nabij sociaal netwerk en voorzieningen. Hier liggen kansen voor toevoeging, met versterking van draagvlak onder wijkvoorzieningen als bijeffect. Dit betreft met name de Maten-buurt en Sluisoord. Het is belangrijk te benoemen dat de woonvraag onder ouderen gevarieerd is: niet alleen appartementen. En andersom: dat jongere groepen niet altijd een traditionele gezinswoning wensen.



Uitstroom van ouderen naar omliggende kernen, maar vooral: beperkte doorstroming

MANAGEMENTSAMENVATTING

Acht adviezen

Op basis van de analyse en de gesprekken met gemeente, corporaties en marktkenners, komen we tot acht adviezen. Deze kunnen benut worden in de woonvisie en bij het verder uitwerken van plannen.

1. Verander, verstedelijk

Focus op verstedelijken en voeg daar vooral appartementen toe. Hiermee bedienen je eigen groepen: ouderen, maar ook jongeren met nu een lage slaagkans op de (huur- en koop)markt. Ook ligt er een instroompotentie voor stedelijk georiënteerde groepen, toenemend uit de Randstad. Bovendien komen door doorstroming zo meer bestaande gezinswoningen vrij – een bestendiging van het succesvol aantrekken van gezinnen. Tot slot: het verstedelijken past stedenbouwkundig goed bij de grotere ontwikkellocaties en de wens om een meer stedelijk profiel aan te bieden.

2. Ontwikkel stads-breed

Er liggen juist ook in de bestaande wijken veel kansen voor verdichting. Zo is er een behoefte voor doorstroming binnen de eigen wijk en heeft Apeldoorn veel goede wijkcentra die onder druk komen staan door huishoudensverdunding en webshops. Juist door hier te verdichten creëer je een betere basis voor de wijkcentra en kunnen ouderen ook beter oud worden in de eigen wijk. Ook hier kan de doorstroming van ouderen zorgen voor extra instroom van buitenaf door het vrijkomen van betaalbare gezinswoningen. Daarnaast creëert verdichting in de bestaande wijken ook speelruimte in de ontwikkelzones voor een breed programma, van hoog-stedelijk tot ontspannen-stedelijk.

3. Fasering

De huidige (ambtelijke) focus ligt op de BSK-gebieden. Dit is verklaarbaar en tevens wenselijk. Hier zijn grote aantallen te realiseren, en is ook het toevoegen van appartementen logisch.

We raden aan om hierna de focus breder te maken en de bestaande stad te benutten. De uitdagingen in de bestaande stad zijn groot, verduurzaming van de woningen en passendheid van de woningen bij de levensfase van de bewoner is een groot aandachtspunt. We pleitten voor een hernieuwde focus op de bestaande stad, en dan met name het toevoegen van levensloopbestendige flexibele woningen (appartementen) in buurten die momenteel gedomineerd worden door grondgebonden oudere woningen.

MANAGEMENTSAMENVATTING

4. Bouw ook ontspannen-stedelijk

Voeg op de nieuwbouwlocaties niet alleen maar een zeer-stedelijk programma toe met veel appartementen, maar kijk ook naar een mix waarbij er ook ruimte is voor ruimere woningen en de kwaliteit van de omgeving hoog is. Zo is het logisch dat dicht bij het centrum verdichting plaatsvindt, maar verder van het centrum af ook ruimte is voor stadse bouwblokken en meer laagbouw. De vraag naar woningtypes en woonmilieus is divers, het aanbod moet dit ook zijn. Er zijn voorbeelden genoeg waarin stads wonen voor gezinnen gelukt is.

5. Benut het Apeldoorns kanaal

Er liggen grote nieuwbouwlocaties aan het Apeldoorns kanaal, zoals de Kanaalzone en een deel van de Spoorzone. Gebruik het water en het doortrekken van groen Apeldoorn voor hoge ruimtelijke kwaliteit. Vooral bij appartementen is de buitenruimte erg belangrijk.

Ook gesloten bouwblokken kunnen groen zijn: gevels, binnentuinen, groene leefstraten.

6. Dorps, landelijk zuid

Kijk niet alleen naar het aantrekken van nieuwe huishoudens, maar ook naar het behouden van de huishoudens die je al hebt. Zo stroomt een deel uit naar omliggende gemeenten om daar landelijker te gaan wonen. Dit is een woonmilieu dat Apeldoorn ook zo kunnen toevoegen vlak buiten de stad. Dit woonmilieu moet geen nieuwe Vinex-wijk worden, maar juist aansluiten bij het dorps / landelijke karakter dat mensen zoeken.



1

INLEIDING

1.1 AANLEIDING VRAAG

Apeldoorn staat aan het begin van een nieuwe schaalsprong. In de komende 20 jaar zal de gemeente Apeldoorn groeien van 165.000 naar 180.000 inwoners. Dit gaat bereikt worden met een combinatie van inbreiden binnen de stad en uitbreiden buiten de bestaande stad (Apeldoorn 2040). In de omgevingsvisie zijn meerdere grote locaties gedefinieerd waar deze ambities moeten landen. De focus van het onderzoek omvat de gehele gemeente, niet enkel de stad Apeldoorn, ook de omliggende dorpen zijn onderdeel van deze analyse. In de omgevingsvisie blijkt dat er programmatisch voldoende ruimte is om aan de kwantitatieve doelen te voldoen. Maar welke groepen zijn waar het meeste thuis?

In de omgevingsvisie worden in de verschillende gebieden al typering gegeven als 'royaal grondgebonden' en 'studentenhuisvesting en starters'.

Het concretiseren van de vraag vanuit de verhuizers en het hieraan koppelen van het productaanbod is waar dit onderzoek zich op richt. Dit onderzoek richt zich op een vraaganalyse voor alle doelgroepen. Dit betreft dus zowel de koopmarkt, de particuliere verhuurmarkt, en de sociale huur. Ook is er extra aandacht voor de invloed voor van doorstroming op de woningmarkt.

We rekenen in dit onderzoek met een aantal kengetallen. De woningbouw opgave vanuit de Regio Stedendriehoek zoals gedefinieerd voor Apeldoorn. Een woningbouwopgave van 9.000 woningen tot 2030. Met hierna nog een groei tot potentieel 12.500 in 2040.

Redenen voor de bijstelling van de Stedendriehoek afspraken zijn hoge druk op de Apeldoornster woningmarkt (inlopen van woningtekort), instroom van arbeidsmigranten en een aantrekkelijkere positionering van de Regio Stedendriehoek in nationaal perspectief.

De groei na 2030 is een combinatie van een grotere netto instroom van huishoudens en huishoudensverdunding.

9.000 woningen tot 2030

+4.550 van 2030-2040

DATABRON: WHIZE

Wat is Whize?

Whize is de data van het bedrijf Whooz. Zij verzamelen consumentensegmentatiedata. Op basis van die data heeft Whooz huishoudens gesegmenteerd in 11 (A t/m K) segmenten en 59 subsegmenten (A1 t/m K59). De segmenten verschillen voornamelijk op welstand en leeftijd van elkaar.

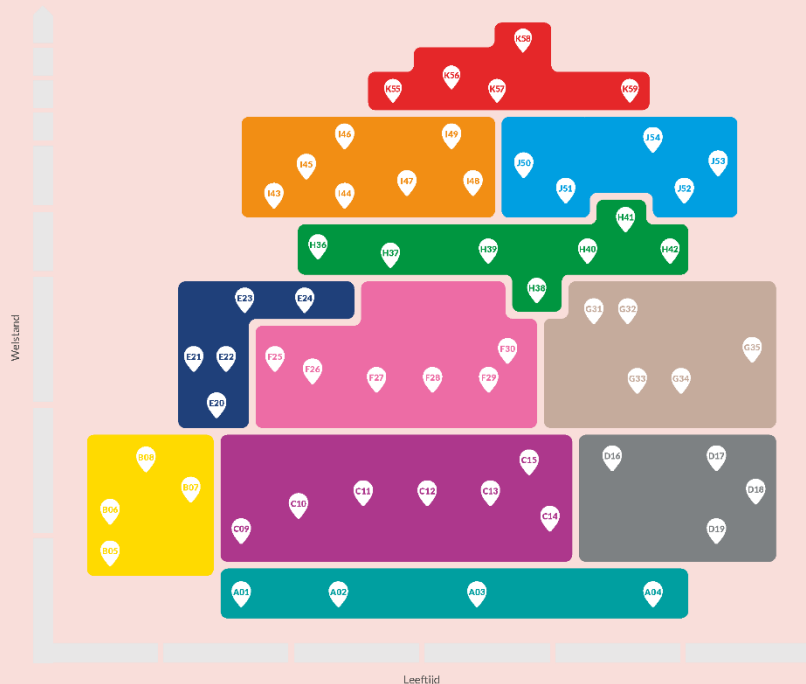
Hoe gebruiken wij deze data?

Door deze data op huishoudensniveau te koppelen aan bestaande onderzoeken naar verhuishwensen en motieven krijgen we betere inzichten in de specifieke wensen van groepen. Dit helpt ons om beter te sturen op doelgroepen en plekken en producten te creëren die beter aansluiten bij de wensen van deze groep. Daarbij houden we altijd rekening met de betaalbaarheid. Zo zoeken groepen vaak op producten die ze niet kunnen betalen. Doordat Whize groepen o.a. segmenteert o.b.v. leeftijd kunnen we ook beter inzicht krijgen in de groepen ouderen en hun wensen. Hier gaan we in dit rapport ook dieper op in.

whize

Segmenten en Subsegmenten

- Dromen en Rondkomen
- Jong en Hoopvol
- Volks en Uitgesproken
- Bescheiden Ouderen
- Stedelijke Dynamiek
- Gewoon Gemiddeld
- Gezellige Emptynesters
- Landelijke Vrijheid
- Plannen en Rennen
- Zorgeloos en Actief
- Luxe Leven



1.2 WERKWIJZE EN METHODIEK

Uitkomsten zijn startpunt voor een keuze

We maken we in dit onderzoek gebruik van consumentendata van Whize (zie kader hiervoor). De uitkomsten van dit onderzoek zijn een startpunt voor verdere keuzes die Apeldoorn kan maken en zijn input voor de woonvisie. De data geeft inzicht in de segmenten die naar Apeldoorn toe komen, hoe die segmenten binnen Apeldoorn verhuizen en welke groepen juist uit Apeldoorn vertrekken.

Hoewel de data duidelijke signalen geeft over de groepen die Apeldoorn aantrekt, is het ook redelijk aanbod gestuurd, je kijkt immers naar verhuizingen die geweest zijn. Juist het verschil tussen wat segmenten normaal gesproken doen en wat ze in Apeldoorn hebben gedaan geeft een duidelijk beeld.

Koppeling Whize en BRP

Door de verhuisdata van Whize te koppelen aan de verhuisdata vanuit de BRP krijgen we inzichten in welke woningen vrij zijn gekomen en welk effect de

doorstroming heeft.

Cijfers gecombineerd met gesprekken

Door met veel verschillende partijen te spreken hopen we duiding bij de cijfers te krijgen. Zo zijn we in gesprek gegaan met makelaars, ontwikkelaars, zorgpartijen, corporaties en de gemeente. Dit deden we in meerdere gesprekken waarin meerdere partijen aanwezig waren. Zo kregen we altijd een genuanceerd beeld bij de besproken thema's. We brachten een discussie op gang tussen de geïnterviewden door een aantal scherpe stellingen voor te leggen.

Uitkomsten tussentijds voorgelegd aan projectgroep

We presenteerden de tussentijdse uitkomsten twee keer aan de projectgroep. Bij de laatste presentatie was een bredere delegatie van marktkenners aanwezig om zo nog een laatste keer de uitkomsten te controleren.

Opbouw hoofdstukken

We bouwen dit rapport als volgt op:

- Hoofdstuk 2: Apeldoorn getypeerd. Hier kijken we naar de bevolkingsopbouw van Apeldoorn, de verhouding van doelgroepen en de bestaande voorraad. Ook maken we een vergelijking van vraagprijzen o.b.v. het aanbod op Funda.
- Hoofdstuk 3: Aanbod vanuit locaties. Dit hoofdstuk gaat in op het huidige nieuwbouwprogramma en de verdeling naar type en eigendom.
- Hoofdstuk 4: Vraagontwikkeling doelgroepen. We gaan in dit hoofdstuk in op de groepen die instromen, intern verhuizen en uitstromen.
- Hoofdstuk 5: Uitkomsten interviews. Dit hoofdstuk is een uitwerking van de gesprekken die we hebben gevoerd met marktkenners.
- Hoofdstuk 6: Advies. De voorgaande hoofdstukken worden in dit hoofdstuk samengebracht tot een aantal adviezen voor Apeldoorn. Daarbij komen we tot een woningbouwprogramma met bandbreedtes.



2

**APELDOORN
GETYPEERD**

2.1 IN HET KORT

In dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk gaan we in op hoe Apeldoorn eruit ziet en zich onderscheidt van andere vergelijkbare steden in de omgeving. We kijken naar:

- De leeftijdsopbouw in Apeldoorn en de ontwikkeling daarvan de afgelopen 20 jaar (paragraaf 2.2);
- De verdeling van doelgroepen binnen Apeldoorn en een vergelijking met vergelijkbare steden en het gemiddelde van Nederland (paragraaf 2.3);
- Een aantal kaarten over het bouwjaar, woningtype en de bereikbaarheid om een beeld te krijgen van de stad en omgeving (paragraaf 2.4);
- De betaalbaarheid van woningen in Apeldoorn en een vergelijking met andere steden (paragraaf 2.5);
- Het aanbod aan vrijgekomen woningen (paragraaf 2.6).

Uitkomsten in het kort

- Apeldoorn vergrijsst relatief hard voor een stad van deze omvang. Dit heeft met name te maken met de grote instroom van gezinnen die het ooit heeft gekregen. De gezinnen van toen zijn ondertussen een ouder echtpaar en de kinderen zijn het huis uit. Dit zien we ook terug in de vergelijking van doelgroepen/segmenten. Er zijn in Apeldoorn relatief veel oudere doelgroepen. Dit heeft dus ook een invloed op de vraag aan woningen de komende jaren.
- Vergeleken met andere vergelijkbare steden is Apeldoorn relatief welvarend. Er wonen veel gezinnen met een relatief grote portemonnee. Ook heeft Apeldoorn een kleiner aandeel van de groep met de kleinste portemonnee.
- Je krijgt in Apeldoorn veel woning voor je geld. Dit komt door het grote aandeel ruime grondgebonden, vaak vrijstaande, woningen in de stad. Als we Apeldoorn vergelijken met steden als Amersfoort en Amsterdam zie je dat je voor een betaalbare grondgebonden woning naar Apeldoorn toe moet. Dit heeft een grote aantrekkingskracht op gezinnen vanuit het westen die daar voor hetzelfde budget veel minder huis kunnen krijgen. Ook de goede bereikbaarheid van de stad helpt daarbij.

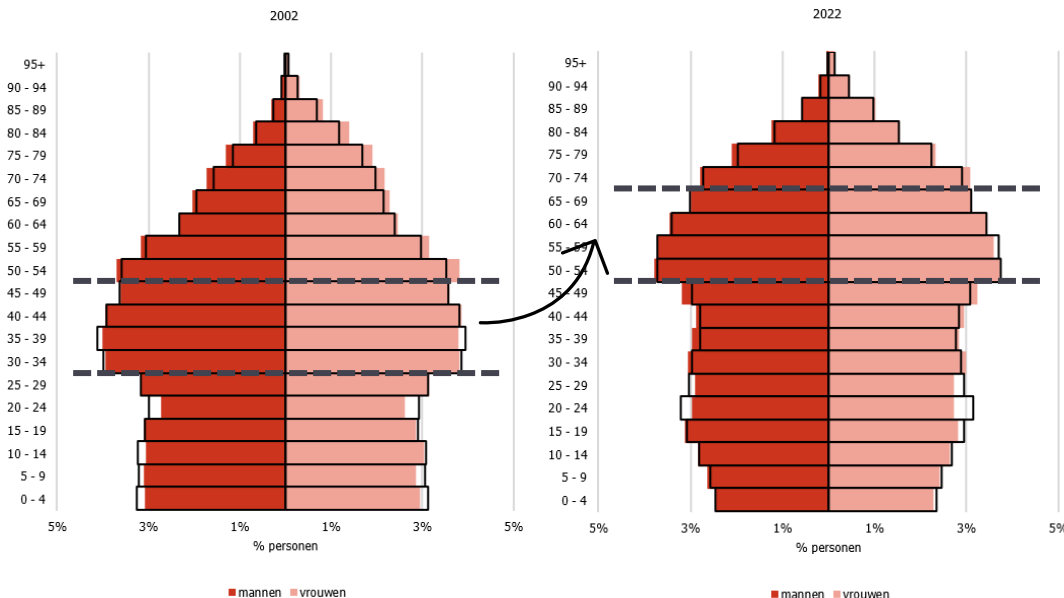
2.1 BEVOLKINGSPIRAMIDE

Meer ouderen, minder aanwas van onderop

Rechts staan de bevolkingspiramides voor Apeldoorn voor de jaren 2002 en 2022 (rode staven), vergeleken met het gemiddelde van de provincie Gelderland (zwarte lijnen).

De bevolkingspiramide van Apeldoorn is vergelijkbaar met die van de provincie Gelderland. Alleen in de leeftijdsgroep van studenten scoort Apeldoorn lager. Dit komt vooral door de invloed van Arnhem en Nijmegen op de bevolkingspiramide van de provincie.

Opvallend voor Apeldoorn is dat in 20 jaar de grote buik van Apeldoorn met gezinsgroepen veranderd is in een grote groep met 'aanstaande senioren'. Er gaat dus een grotere vraag komen naar gelijkvloerse woningen dicht bij (zorg)voorzieningen.



▲ Bevolkingspiramides voor Apeldoorn in de jaren 2002 en 2022. Elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in elke leeftijdsgroep zitten. De zwarte contouren geven de gemiddelde leeftijdsopbouw in de provincie Gelderland weer. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom geldt: hoe 'boller' de bovenkant, hoe meer (aanstaande) ouderen (deels 'babyboomers') er zijn. De grijze stippellijnen laten zien hoe Apeldoorn in twintig jaar tijd veranderde van een gezinsgemeente naar een gemeente met veel vergrijzing. Bron: CBS (2001, 2021).

2.2 WHIZE TYPING APELDOORN

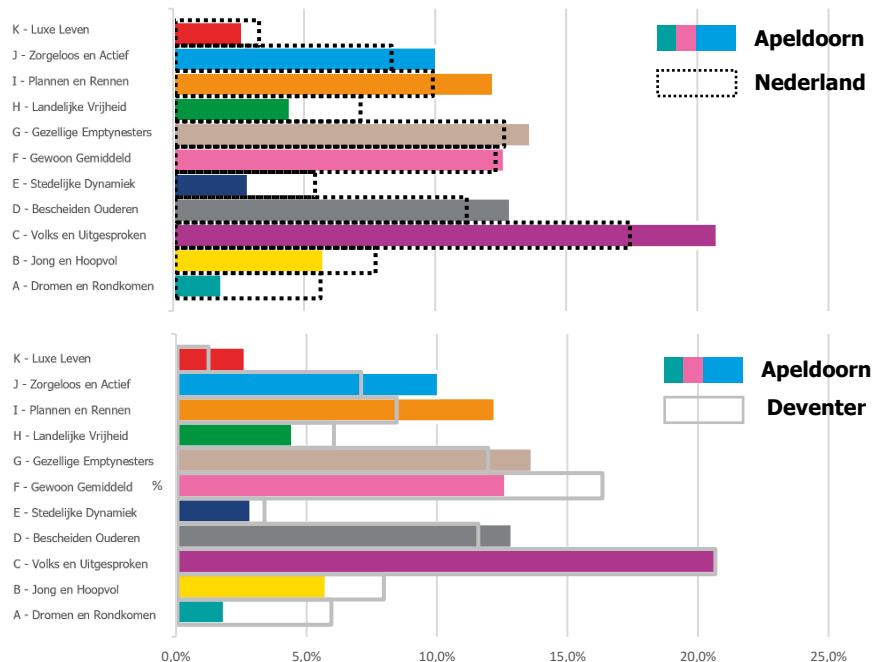
Apeldoorn relatief welvarend

In de staafdiagrammen rechts staat de Whize-profielen van de gemeente Apeldoorn. We hebben dit vergeleken met het gemiddelde van Nederland en het profiel van Deventer: een vergelijkbare gemeente in de regio waar Apeldoorn een sterke verhuisrelatie mee heeft.

Er vallen ten opzichte van Nederland 2 dingen direct op: er is een relatief grote groep ouderen (segmenten D, G & J) en Apeldoorn is in bijna alle doelgroepen die in de gezinsfase zitten oververtegenwoordigd (I, F, C). Apeldoorn heeft altijd veel gezinnen aangetrokken en die gezinnen vergrijzen langzaamaan.

Wat ook opvalt is dat Apeldoorn een relatief grote groep I t/m K heeft. Dit zijn groepen die over het algemeen veel te besteden hebben. Daartegenover staat dat Apeldoorn juist weinig mensen heeft met een lager inkomen (segment A). Dit is in Deventer vele malen hoger.

De gemeente Deventer heeft in vergelijking met Apeldoorn een veel groter aandeel van segment B – Jong en Hoopvol. Dit is opvallend aangezien deze groep voor een groot deel uit studenten bestaat. Deventer heeft net als Apeldoorn geen universiteit of grote hogeschool.



▲ Verdeling van Whize-segmenten binnen Apeldoorn, vergeleken met het gemiddelde van Nederland en Deventer. Bron: Whize (bewerking KAW).

2.4 APELDOORN IN KAART

Om een goed beeld te krijgen van de aantrekkingskracht van Apeldoorn, gaan we in op de bestaande voorraad van Apeldoorn. Dit doen we onder andere door te kijken naar het bouwjaar, woningtype en de bereikbaarheid van de woningen in Apeldoorn. Dit laten we op kaarten zien op de volgende pagina's.

Veel ruime woningen in Apeldoorn

Wat opvalt is dat Apeldoorn, voornamelijk door het grote aanbod grondgebonden, en vaak ook vrijstaande, woningen zeer veel ruime woningen heeft. De gemiddelde woninggrootte van Apeldoorn is 119 m². Toch staan er juist ook veel grondgebonden woningen met een relatief kleine plattegrond. Hierdoor is de woningvoorraad nog redelijk betaalbaar en gewild, ondanks de hoge huizenprijzen. Dit zien we ook terug als we kijken naar het aanbod op Funda (paragraaf 2.5) en de toename van transactieprizen. Door het enorme aanbod aan grondgebonden woningen in

Apeldoorn, is Apeldoorn een betaalbaar alternatief voor veel groepen. In paragraaf 4.3 laten we zien welke groepen dit zijn.

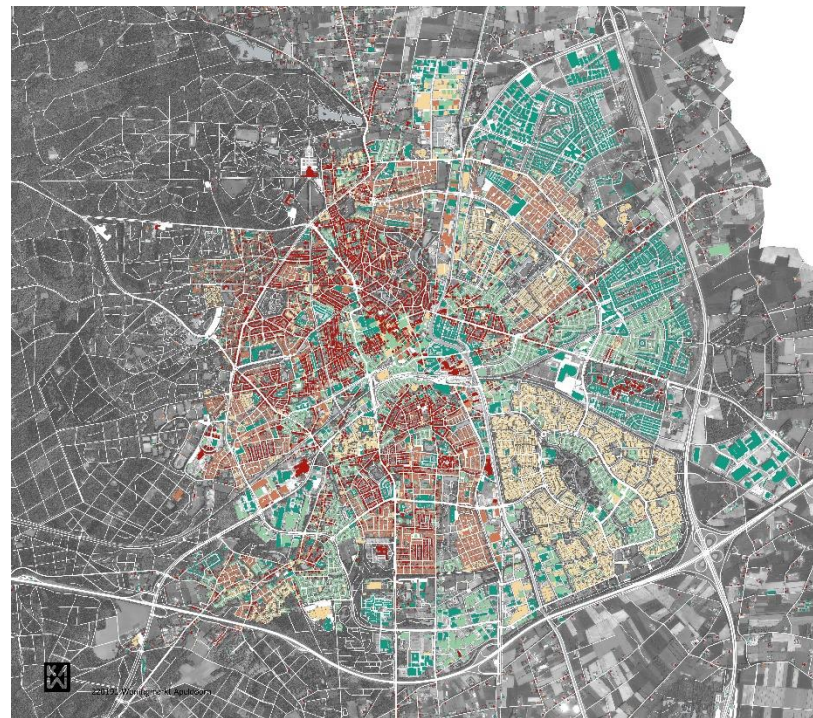
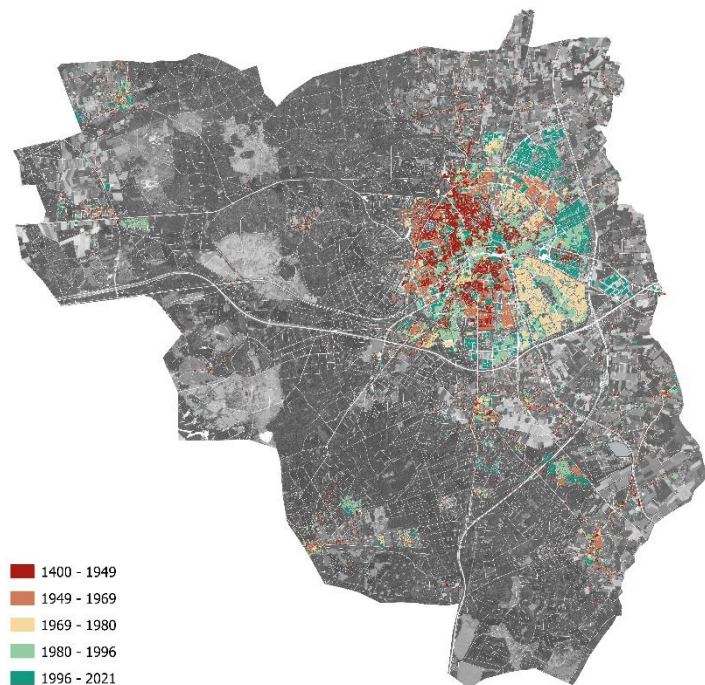
Apeldoorn auto-georiënteerd

Als we kijken naar de bereikbaarheid van Apeldoorn (de kaart op pagina 19), zien we dat het centrum en de oostkant van het centrum goed bereikbaar is met het openbaar vervoer. De ring daarbuiten is erg auto-georiënteerd. De ligging aan de A1 en A50 maakt Apeldoorn aantrekkelijk voor veel bedrijven, maar zorgt er ook voor dat veel huishoudens vanuit Apeldoorn naar hun werk elders in het land rijden. Daarnaast zijn fietsafstanden, mede doordat Apeldoorn erg uitgestrekt is, vaak groot.

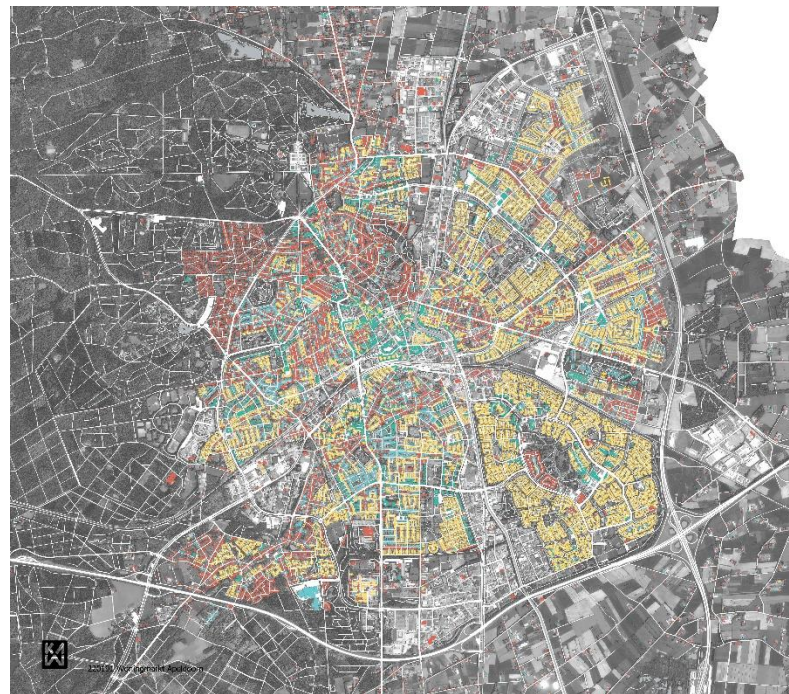
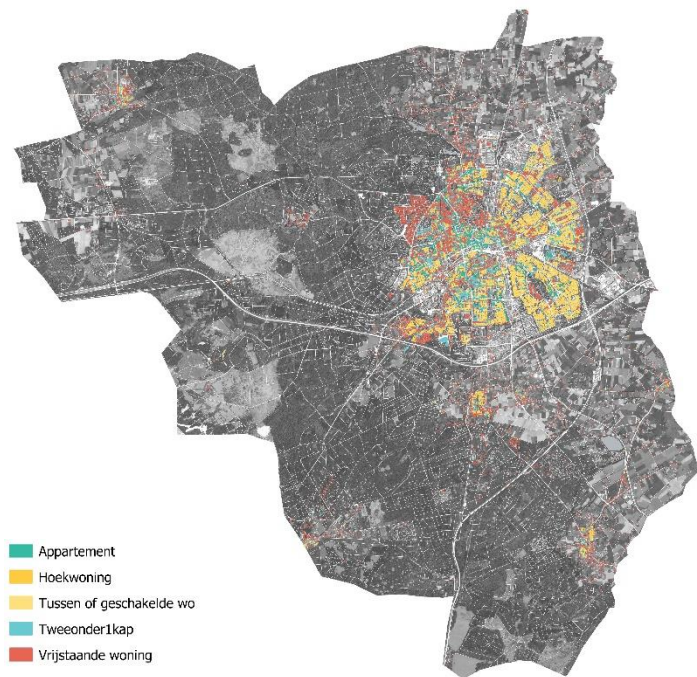


▲ Voorbeelden van vrijstaande woningen in Apeldoorn nabij het centrum. Bron: Google Street View

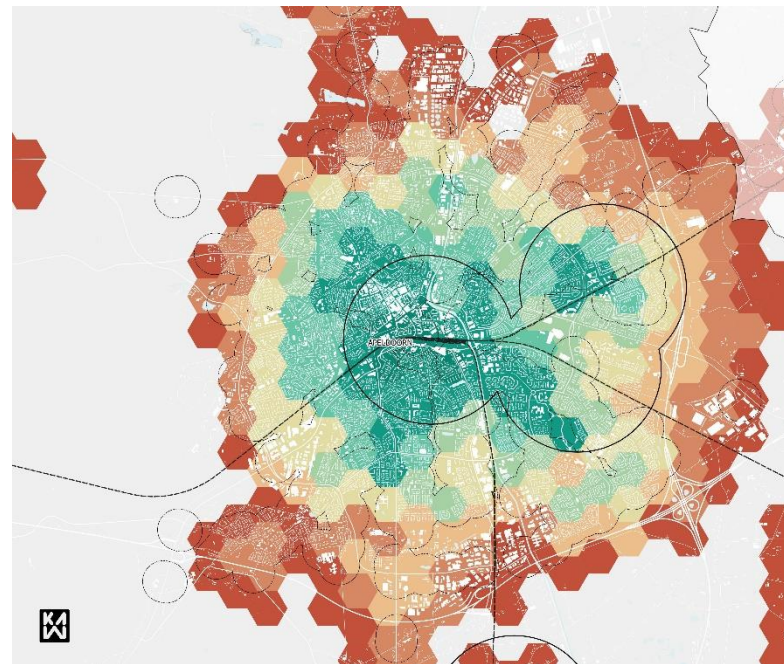
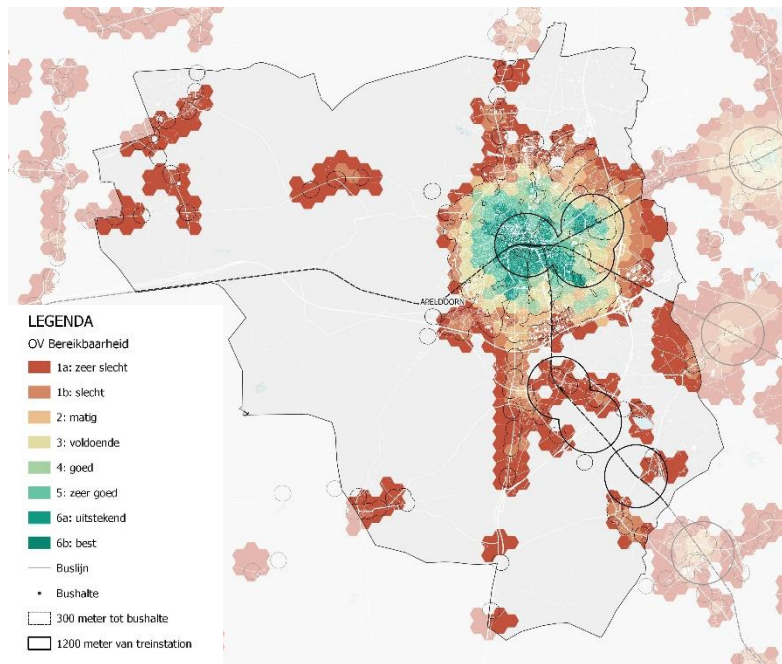
2.4 APELDOORN IN KAART BOUWJAAR



2.4 APELDOORN IN KAART WONINGTYPE



2.4 APELDOORN IN KAART BEREIKBAARHEID

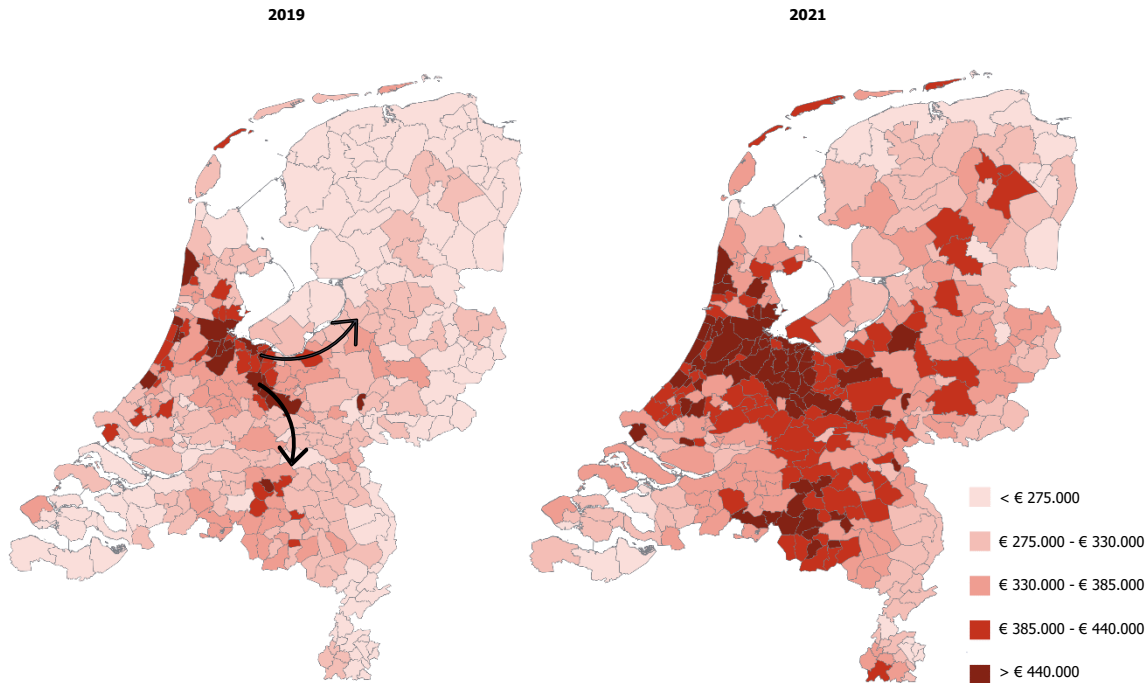


2.5 APELDOORN ALS BETAALBAAR ALTERNATIEF

Overdruk Randstad als 'olievlek' naar het oosten

Op de kaart rechts plaatsen we de gemeente Apeldoorn in een breder perspectief. De kaart laat de gemiddelde transactieprijs van bestaande koopwoningen in alle Nederlandse gemeenten zien in 2019 en 2021. Het meest opvallend is dat het prijseffect van de overdruk in de Randstad steeds verder het land in schuift en zo ook richting Apeldoorn. Echter hebben gemeenten met grote steden vaak een iets lagere gemiddelde transactieprijs dan landelijke gemeenten waardoor Apeldoorn lichter kleurt.

Duidelijk is dat betaalbaarheid een grote beweegreden is voor huishoudens om van de randstad af te trekken. Deze verhuisbeweging is de laatste tijd sterk toegenomen. Dit biedt veel kansen voor Apeldoorn, waar je vaak een ruimer huis koopt voor hetzelfde geld in vergelijking met steden verder naar het westen. Hier gaan we in de volgende pagina's ook op in.



▲ De gemiddelde transactieprijs van bestaande koopwoningen per gemeente in 2021. Bron: CBS (2019, 2021), bewerking KAW.

2.5 APELDOORN ALS BETAALBAAR ALTERNATIEF

Veel woning voor je geld in Apeldoorn

We hebben hieronder een vergelijking gemaakt van wat voor ongeveer hetzelfde geld gekocht kan worden in Apeldoorn, Amersfoort en Amsterdam. Duidelijk is dat je in Apeldoorn veel meer woning voor je geld kan krijgen, vaak ook op betere plekken. Hierdoor is

Apeldoorn een aantrekkelijk alternatief voor gezinnen en starters die een (ruime) grondgebonden woning zoeken. Juist de groep die meer ruimte nodig heeft in en rondom de woning zal vanaf de randstad steeds verder naar de periferie bewegen. Apeldoorn profiteert hier duidelijk van.

APELDOORN



128 m² wonen 281 m² perceel 4 slaapkamers

€ 285.000 k.k.

AMERSFOORT



64 m² wonen 2 slaapkamers

€ 285.000 k.k.

AMSTERDAM



66 m² wonen 2 slaapkamers

€ 299.000 k.k.



2.5 APELDOORN ALS BETAALBAAR ALTERNATIEF

Ook in het duurdere segment krijg je in Apeldoorn veel meer woning voor je geld. Zo kan je voor hetzelfde bedrag in Apeldoorn een vrijstaande woning kopen, in Amersfoort een kleinere tussenwoning en in Amsterdam een nog kleiner appartement.

Voorals gezinnen die hun woning in het westen van het land goed kunnen verkopen zullen sneller de stap richting Apeldoorn maken aangezien ze hier in een ruime woning kunnen wonen.

APELDOORN



172 m² wonen 489 m² perceel 6 slaapkamers

€ 498.000 k.k.

AMERSFOORT



143 m² wonen 162 m² perceel 5 slaapkamers

€ 489.000 k.k.

AMSTERDAM



65 m² wonen 2 slaapkamers

€ 500.000 k.k.

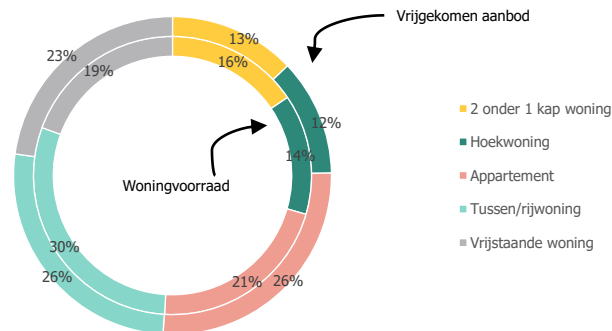
2.6 HET HUIDIGE AANBOD

Appartementen komen snel op de markt

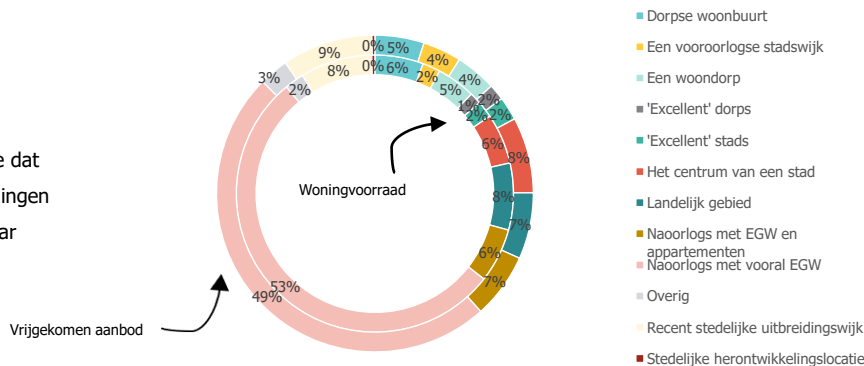
Als we kijken naar de diagram rechts zien we in de buitenste ring het vrijgekomen aanbod aan woningen in Apeldoorn en aan de binnenkant de verdeling van de woningvoorraad.

Wat opvalt is dat er relatief gezien vaker appartementen aangeboden worden dan dat je op basis van de huidige voorraad (de binnenste ring) mag verwachten. Vooral starters zien appartementen vaak als tijdelijke oplossing en willen graag verhuizen bij gezinsuitbreiding. Ouderen zien dit woningtype juist vaak als eindstation mits het levensloopbestendig is. Ook bij de vrijstaande woning zien we dat die vaker wordt aangeboden dan je zou verwachten op basis van de voorraad.

Als we kijken naar de woningvoorraad per woonmilieu in Apeldoorn (binnenste ring) en het vrijgekomen aanbod (buitenste ring), dan zien we dat het woonmilieu niet per se een effect heeft op de snelheid waarmee woningen vrijkomen. Het is dus niet de locatie wat invloed heeft op het aanbod maar het type woning.



▲ In de binnenste cirkel: huidige woningvoorraad van de gemeente Apeldoorn. In de buitenste cirkel: Het vrijkomende aanbod per woningtype in de laatste drie jaar. Bron: BAG (2022) & BRP registratie Apeldoorn (2022)



▲ In de binnenste cirkel: huidige woningvoorraad van de gemeente Apeldoorn. In de buitenste cirkel: Het vrijkomende aanbod per woonmilieu in de laatste drie jaar. Bron: BAG (2022) & BRP registratie Apeldoorn (2022)



3

**AANBOD VANUIT
LOCATIES**

3.1 IN HET KORT

In dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk staan we stil bij het woningbouwprogramma van Apeldoorn en laten we zien wat er de afgelopen jaren gebouwd is.

Dit doen we aan de hand van de volgende thema's:

- Het nieuwbouwprogramma van Apeldoorn van de afgelopen jaren en de vergelijking met Arnhem (paragraaf 3.2);
- De verwachte groei van Apeldoorn en het woningbouwprogramma voor de komende jaren (paragraaf 3.3);
- Een specificering van het woningbouwprogramma naar type en eigendom (paragraaf 3.4);
- De conclusies die we daar uit kunnen halen (paragraaf 3.5).

Conclusies

- Apeldoorn bouwt steeds meer kleine woningen. Als we kijken naar wat de gemeente het afgelopen jaar heeft gebouwd valt op dat het aandeel nieuwbouwwoningen tot 100 vierkante meter sinds 2019 flink is toegenomen. Toch bouwt Apeldoorn vergeleken met andere steden met een vergelijkbaar formaat nog weinig appartementen en juist weer veel vrijstaande woningen. Dit kenmerkt Apeldoorn ook als ruim grondgebonden dorp.
- De groeiambitie van Apeldoorn is realistisch. De gemeente wil tot 2040 ongeveer 12.500 woningen bijbouwen, waarbij het zwaartepunt van de woningbouwproductie op de periode tot 2030 ligt. De ambitie van Apeldoorn ligt iets boven de huishoudensprognose. Het is dus belangrijk om extra huishoudens van buiten de gemeente aan te trekken en/of meer huishoudens vast te houden.
- Het huidige bouwprogramma lijkt sterk gefocust op de bouw van appartementen, terwijl dit niet per se de ambitie is van de gemeente. Deze mismatch is een aandachtspunt en vraagt om nader (intern) onderzoek.
- Een groot deel van het huidige bouwprogramma bestaat uit sociale huurwoningen. Apeldoorn heeft historisch gezien weinig sociale huur voor een stad van deze omvang. De overprogrammering in de betaalbare huur is dus terecht en aan te raden.

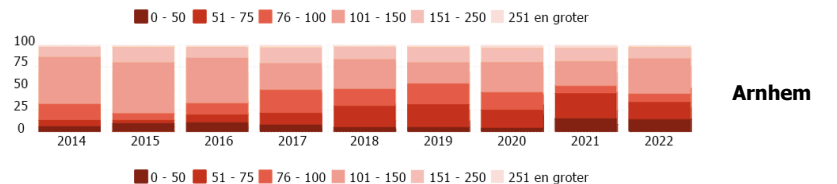
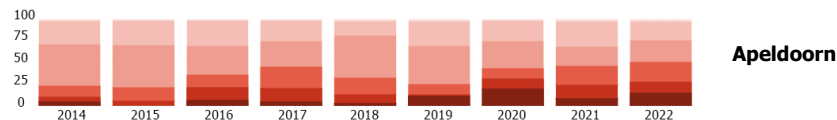
3.2 RECENTE NIEUWBOUW

Steeds meer kleine woningen in Apeldoorn

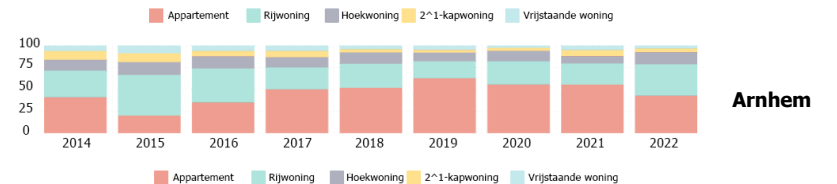
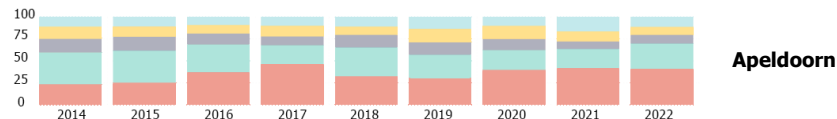
De grafieken rechts laten zien wat de verdeling is van nieuwgebouwde woningen naar oppervlakte en woningtype tussen 2014 en 2022 voor Apeldoorn en Arnhem.

We zien dat Apeldoorn de laatste jaren steeds vaker kleine woningen heeft toegevoegd aan de voorraad. Dit zijn dan ook voornamelijk appartementen geweest. Zo zijn er vanaf 2019 ook steeds meer appartementen en rijwoningen bijgekomen om betaalbare woningen toe te voegen.

Als we dit vergelijken met Arnhem dan zien we dat Arnhem veel meer appartementen toevoegt aan de woningvoorraad dan Apeldoorn. Echter voegt Apeldoorn juist meer ruime woningen toe in de vorm van hoekwoningen, 2[^]1-kapwoningen en vrijstaande woningen.



▲ Verdeling van woningen naar gebruiksoppervlakte (m²) per jaar voor de gemeente Apeldoorn en Arnhem. Bron: Nieuwbouwmonitor (2022).



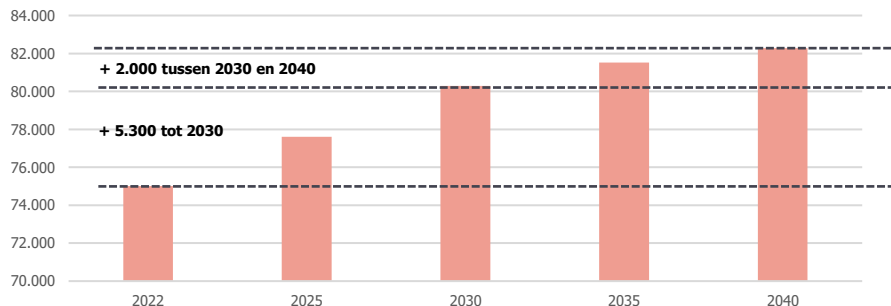
▲ Verdeling van woningen naar woningtype per jaar voor de gemeente Apeldoorn en Arnhem. Bron: Nieuwbouwmonitor (2022).

3.3 APELDOORN GAAT GROEIEN

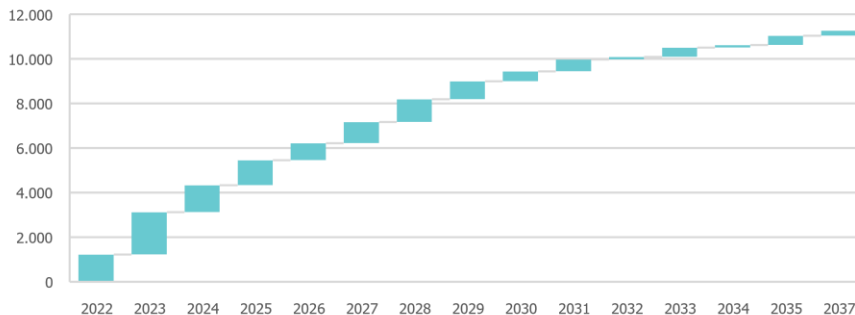
Apeldoorn heeft een realistische groeiambitie

Op de vorige pagina hebben we gezien wat Apeldoorn de afgelopen jaren heeft gebouwd. We zagen dat de nadruk lag op ruime woningen en meer dan in Arnhem op grondgebonden woningen. Dit heeft Apeldoorn ook gemaakt tot wat het nu is. Als we kijken naar het huidige woningbouwprogramma zien we dat de nadruk meer dan voorheen ligt op het bouwen van appartementen. Op de volgende pagina gaan we verder in op hoe die globale programmering er tot nu toe uitziet voor Apeldoorn.

De gemeente Apeldoorn wil tot 2040 ongeveer 12.500 woningen gaan bouwen, waarvan het zwaartepunt ligt op de periode tot 2030. In de grafiek rechtsonder staan de woningbouwplannen per jaar. Vooral vanaf 2030 zwakt het woningbouwprogramma sterk af. Sec ligt het woningbouwprogramma boven de huishoudensprognose voor Apeldoorn (rechtsboven). Echter is in de Woonagenda Cleantech Regio 2020 goed onderbouwd gekozen voor een hogere bandbreedte waarbinnen het woningbouwprogramma goed past.



▲ Huishoudensgroei volgens de Primos prognose. Bron: ABF Research (2022) (bewerkt door KAW).



▲ Het woningbouwprogramma van Apeldoorn per jaar tot en met 2037. Bron: Gemeente Apeldoorn (bewerkt door KAW).

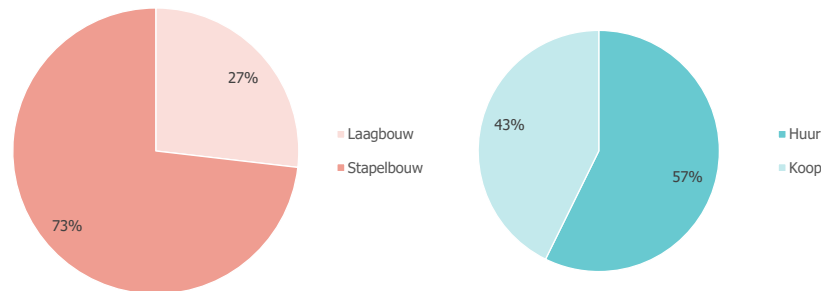
3.4 BOUWPROGRAMMA APELDOORN

Focus in Apeldoorn op appartementen

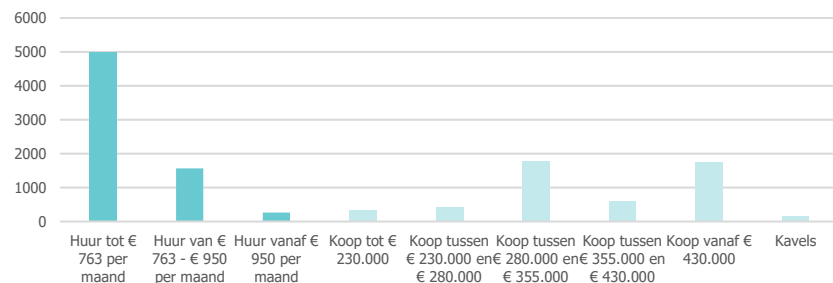
Als we kijken naar het woningbouwprogramma (niet de ambitie) van Apeldoorn voor de komende jaren zien we dat de nadruk ligt op het bouwen van veel gestapelde woningen. Dit wijkt af van de huidige voorraad van Apeldoorn en het bouwprogramma van de afgelopen tien jaar, waarbij de nadruk meer op grondgebonden woningen lag. Dat het nieuwbouwprogramma afwijkt van de bestaande voorraad betekent dus ook iets voor de groepen die hier op af komen. Hier gaan we verderop in het rapport op in.

Als we kijken naar het type eigendom ligt de nadruk op de toevoeging van huurwoningen. Ook dit wijkt af van het 'Apeldoornse', maar Apeldoorn heeft, op dit moment weinig sociale huur. Een toevoeging in de sociale huur, als onderdeel van de totale toevoeging in de huursector, is daarom ook logisch. Het grootste deel van de huurwoningen zal dan ook waarschijnlijk toegevoegd worden als appartement. Dit is ook nodig, blijkt ook uit interviews met de corporaties, om de aantallen toe te voegen die ze moeten toevoegen.

Belangrijke kanttekening bij bovenstaande constatering is dat het hier een bruto planlijst betreft die nog aan vele veranderingen onderhevig is. De ambitie van de gemeente komt ook niet 1 op 1 overeen met de planlijst.



▲ Huidige planlijst van Apeldoorn (bestaande uit harde, maar ook veel zachte plannen). Deze planlijst komt door haar zachte status niet overeen met de ambitie voor het programma. Bron: Woningbouw Monitor Gemeente Apeldoorn (bewerking KAW).



▲ De geplande woningbouw in Apeldoorn naar eigendom en prijsklassen Bron: Gemeente Apeldoorn (bewerking KAW).



4

VRAAGONTWIKKELING DOELGROEPEN

4.1 IN HET KORT

In dit hoofdstuk

We gaan in dit hoofdstuk in op de vraagontwikkeling van doelgroepen. Dit doen we door te kijken naar de volgende thema's:

- De tien gemeenten met de grootste verhuisrelatie met Apeldoorn (paragraaf 4.2);
- De toestroom van doelgroepen/segmenten naar Apeldoorn toe en hoe de instroom van de Randstad hier van afwijkt (paragraaf 4.3);
- De uitstroom vanuit Apeldoorn naar andere gemeenten elders in Nederland (paragraaf 4.4);
- De interne stroom binnen Apeldoorn (paragraaf 4.5);
- De doorstroming van ouderen (paragraaf 4.6).

Uitkomsten in het kort

- Steeds meer huishoudens stromen vanuit de Randstad naar Apeldoorn toe. In de laatste drie jaar was dit 20% van de totale instroom. Dit gaat dan voornamelijk over stedelijk georiënteerde groepen die in Apeldoorn meer woning voor hun geld kunnen krijgen. Juist vanuit de randgemeenten, waar het grootste deel van de instroom vandaan komt, is de instroom vaker dan gemiddeld van groepen die al minder stedelijk woonden. Toch is de instroom in Apeldoorn erg gestuurd door het aanbod. Apeldoorn heeft altijd veel grondgebonden koopwoningen gehad, waardoor het ook veel instroom kreeg van gezinnen.
- Er is een grote onvervulde behoefte aan appartementen. Zo zouden veel groepen wel een appartement willen, maar vinden ze dit niet in Apeldoorn. Daarentegen vinden juist de groepen met een kleine portemonnee bovengemiddeld vaak

een tussenwoningen en de groepen met een grote portemonnee bovengemiddeld vaak een vrijstaande woning. Dit maakt Apeldoorn aan de ene kant aantrekkelijk, maar laat aan de andere kant ook een onvervulde behoefte zien.

- De doorstroming van ouderen zorgt voor betaalbaar aanbod voor gezinnen. Als we kijken naar de woningen die ouderen achter laten in Apeldoorn valt op dat hier vooral gezinsgroepen in komen, doorstroming werkt! Dit biedt kansen voor doorstroming én zorgt voor investeringen in de bestaande voorraad.
- Er liggen kansen in Apeldoorn voor verdichting. Zo is er in Apeldoorn een overschot aan tussenwoning en een tekort aan appartementen. Door te verdichten in bestaande buurten wordt het ook voor ouderen verleidelijker om door te stromen. Daarnaast zorgt die doorstroming er ook voor dat er betaalbare gezinswoningen vrijkomen.

4.2 GEMEENTES MET EEN RELATIE

Netto instroom vanuit Amsterdam en Utrecht

In de tabellen rechts kijken we naar de in- en uitstroom van de Whize-segmenten van de tien gemeenten waar Apeldoorn de sterkte verhuisrelaties mee heeft.

Als we kijken naar de instroom valt op dat er vooral een toename is vanuit Amsterdam en Utrecht. Het zijn dan ook zeer stedelijke segmenten die verhuizen naar Apeldoorn. Zo komen er uit Amsterdam en Utrecht bovengemiddeld veel mensen uit segment E – Stedelijke Dynamiek. Een logische verklaring zou zijn dat veel jongeren in deze steden gaan studeren en vertrekken als segment B – Jong en Hoopvol en terugkomen naar Apeldoorn na de studie als segment E – Stedelijke Dynamiek.

De meer landelijk gelegen gemeente met een sterke verhuisrelatie, zoals Epe, Brummen en Voorst, bestaan vaker uit segment H – Landelijke Vrijheid dan de stedelijke gemeenten met sterke verhuisrelaties.

GEMEENTE	INSTROOM		UITSTROOM		SALDO
	AANTAL HUISHOUDENS	% GROEI '19-'21	AANTAL HUISHOUDENS	% GROEI '19-'21	
Amsterdam	104	57%	48	53%	56
Arnhem	72	150%	78	-5%	-6
Brummen	82	29%	128	-27%	-46
Deventer	129	8%	130	-14%	-1
Ede	95	7%	48	-22%	47
Epe	160	-16%	162	-10%	-2
Utrecht	114	124%	56	24%	58
Voorst	141	-5%	167	4%	-26
Zutphen	61	0%	88	-38%	-27
Zwolle	56	-43%	45	60%	11

▲ Tien gemeenten met de grootste verhuisrelatie (in- en uitstroom) met Apeldoorn. Bron: BRP (bewerking KAW).

GEMEENTE	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	Eindtotaal
Amsterdam	11%	5%	9%	0%	39%	6%	5%	0%	7%	6%	13%	100%
Arnhem	7%	16%	18%	3%	16%	16%	1%	0%	15%	4%	3%	100%
Brummen	0%	0%	21%	9%	0%	31%	4%	17%	5%	7%	6%	100%
Deventer	5%	9%	24%	3%	8%	23%	8%	1%	10%	7%	2%	100%
Ede	1%	6%	15%	2%	3%	14%	7%	20%	17%	6%	7%	100%
Epe	0%	1%	13%	3%	0%	17%	10%	23%	17%	12%	4%	100%
Utrecht	5%	23%	13%	0%	19%	7%	0%	1%	22%	6%	4%	100%
Voorst	0%	2%	9%	4%	0%	7%	5%	50%	13%	6%	4%	100%
Zutphen	13%	5%	13%	0%	8%	34%	13%	2%	8%	3%	0%	100%
Zwolle	0%	20%	21%	4%	2%	20%	5%	2%	20%	5%	2%	100%

▲ Instroom van Whize-segmenten (huishoudens) vanuit de tien gemeenten met de grootste verhuisrelatie met Apeldoorn. Bron: Whize (bewerking KAW).

4.3 WHIZE - INSTROOM

Groot aanbod laagbouw stuurt instroom

Kijkend naar de instroom van groepen in Apeldoorn valt vooral op dat de instroom niet erg afwijkt van het huidige aanbod in Apeldoorn. Zo gaat het merendeel van de instroom in Apeldoorn nu naar naoorlogse wijken met vooral eengezinswoningen. Dit is logisch aangezien 58% van de huishoudens op dit moment al woont in een naoorlogse wijk met vooral eengezinswoningen in Apeldoorn. Andersom gereedeneerd: mensen komen juist naar Apeldoorn vanwege dit woonmilieu. In andere gemeenten als

Amersfoort, Arnhem en Zutphen is het aandeel van dit woonmilieu veel kleiner. Hierdoor trekt Apeldoorn relatief veel gezinnen aan die zich voornamelijk bevinden in segment C, F en I. Toch is het ook belangrijk om te kijken welke woonmilieus Apeldoorn juist toe moet voegen om extra instroom te genereren. Zo trekt Apeldoorn slechts een kleine groep B – Jong en Hoopvol en E – Stedelijke Dynamiek aan. Dit zijn juist groepen die vaak zoeken op zeer stedelijke woonmilieus die een stad als Arnhem bijvoorbeeld veel meer heeft.

SEGMENTEN	INSTROOM	%
A - Dromen en Rondkomen	91	3%
B - Jong en Hoopvol	186	6%
C - Volks en Uitgesproken	415	14%
D - Bescheiden Ouderen	82	3%
E - Stedelijke Dynamiek	203	7%
F - Gewoon Gemiddeld	525	18%
G - Gezellige Emptynesters	269	9%
H - Landelijke Vrijheid	331	11%
I - Plannen en Rennen	451	15%
J - Zorgeloos en Actief	249	8%
K - Luxe Leven	181	6%
Eindtotaal	2.983	100%

▲ Instroom van Whize-segmenten in Apeldoorn. Bron: Whize (bewerking KAW).

INSTROOM SEGMENTEN NAAR WOONMILIEUS	Dorpse woonbuurt	Een vooroorlogse stadswijk	Een woondorp	'Excellent' dorps	'Excellent' stads	Het centrum van een stad	Landelijk gebied	Naoorlogs met EGW en appartementen	Naoorlogs met vooral EGW	Overig	Recent stedelijke uitbreidingswijk	Stedelijke herontwikkeling locatie	Eindtotaal
A - Dromen en Rondkomen	7%	0%	4%	0%	2%	3%	3%	7%	64%	1%	8%	1%	100%
B - Jong en Hoopvol	5%	2%	5%	3%	4%	8%	3%	6%	55%	0%	9%	1%	100%
C - Volks en Uitgesproken	7%	1%	4%	1%	2%	5%	3%	5%	60%	2%	10%	1%	100%
D - Bescheiden Ouderen	9%	0%	0%	4%	0%	7%	7%	4%	55%	1%	13%	0%	100%
E - Stedelijke Dynamiek	3%	2%	3%	3%	4%	2%	2%	5%	61%	2%	10%	0%	100%
F - Gewoon Gemiddeld	6%	2%	7%	1%	2%	3%	4%	5%	56%	1%	12%	0%	100%
G - Gezellige Emptynesters	5%	2%	7%	3%	2%	7%	7%	4%	49%	1%	11%	1%	100%
H - Landelijke Vrijheid	11%	3%	5%	2%	2%	5%	8%	5%	46%	1%	13%	0%	100%
I - Plannen en Rennen	10%	4%	5%	5%	6%	4%	7%	5%	43%	0%	10%	0%	100%
J - Zorgeloos en Actief	6%	1%	4%	2%	5%	4%	8%	7%	49%	3%	10%	0%	100%
K - Luxe Leven	7%	2%	4%	7%	3%	6%	11%	4%	46%	2%	7%	0%	100%
Eindtotaal	7%	2%	5%	3%	3%	5%	6%	5%	52%	1%	11%	0%	100%

▲ Instroom van Whize-segmenten per woonmilieu in Apeldoorn. Bron: Whize (bewerking KAW).

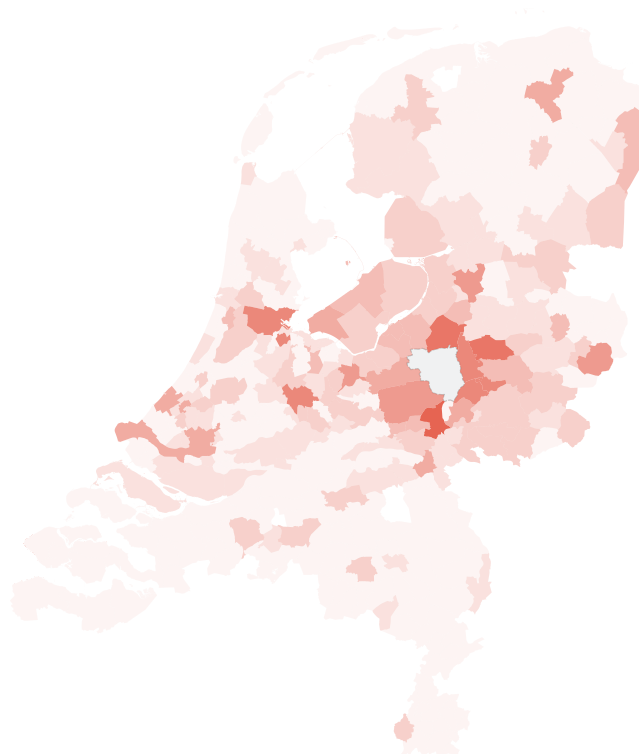


4.3 WHIZE - INSTROOM

Instroom vanuit nabije omgeving en 'studentensteden'

De kaart rechts laat de instroom per gemeente zien naar Apeldoorn toe. Des te roder de gemeente, des te groter de instroom is.

Het grootste deel van de instroom in Apeldoorn komt vanuit de directe omgeving. Zo heeft Apeldoorn sterke verhuisrelaties met de gemeentes om zich heen, behalve de regio Noord-Veluwe. Hier kleurt de kaart minder rood. De ligging van de Veluwe ten westen van Apeldoorn zorgt ervoor dat een aantal gemeenten slechter bereikbaar zijn, zowel per auto als per openbaar vervoer. Zo lijken gemeenten aan de A50 en de A1 relatief veel uitstroom te hebben naar Apeldoorn toe. Ook 'studentensteden' als Groningen, Zwolle, Amsterdam en Utrecht hebben een sterke verhuisrelatie met de gemeente Apeldoorn. Zo gaan veel jongeren voor hun studietijd uit Apeldoorn weg, om na de studie weer terug naar Apeldoorn te komen.



▲ De instroom van personen in Apeldoorn per gemeente. Des te roder de kleur, des te groter de instroom is. Bron: Gemeente Apeldoorn (bewerking KAW).

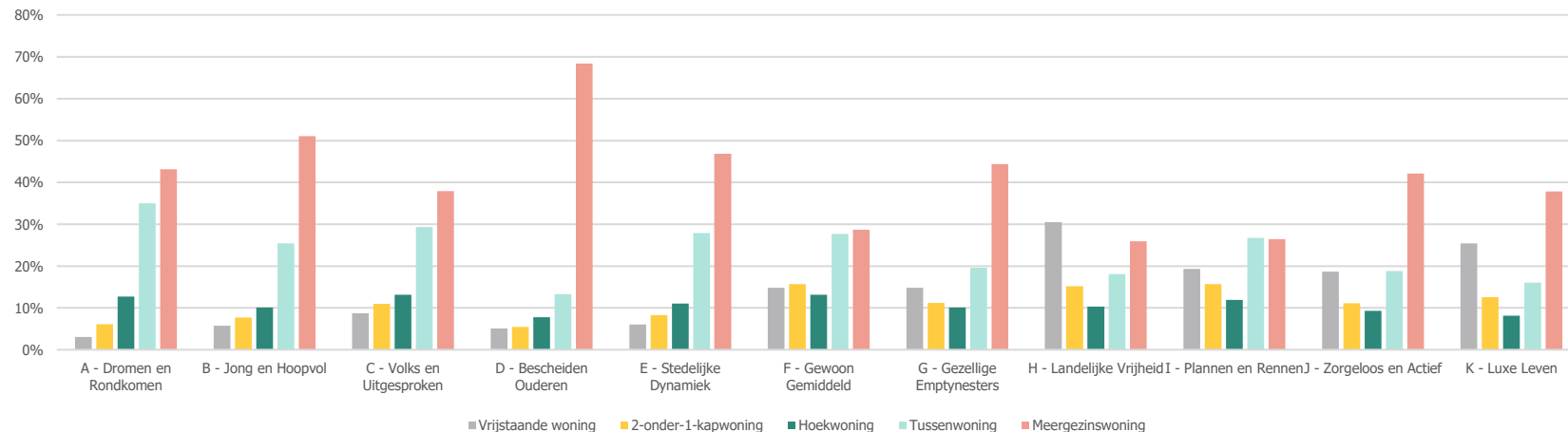
4.3 WHIZE - INSTROOM

Behoeftte aan een gevarieerd aanbod

Als we puur kijken naar wat hoe segmenten die in Apeldoorn instromen **gemiddeld genomen zouden willen wonen** dan zien we dat dat vooral de oudere segmenten op zoek zijn naar appartementen. Op pagina 32 zagen we dat vooral de gezinssegmenten (C, F en I)

instroomden. Dit zijn ook de segmenten die voornamelijk zoeken op eengezinswoningen. Zij vinden in Apeldoorn dus makkelijker hun gewenste woning. Op de volgende pagina kijken we naar het verschil tussen vraag en aanbod van de groepen die instromen in Apeldoorn.

▼ Woonwensen van de ingestroomde Whize-segmenten. Bron: Whize (bewerking KAW).

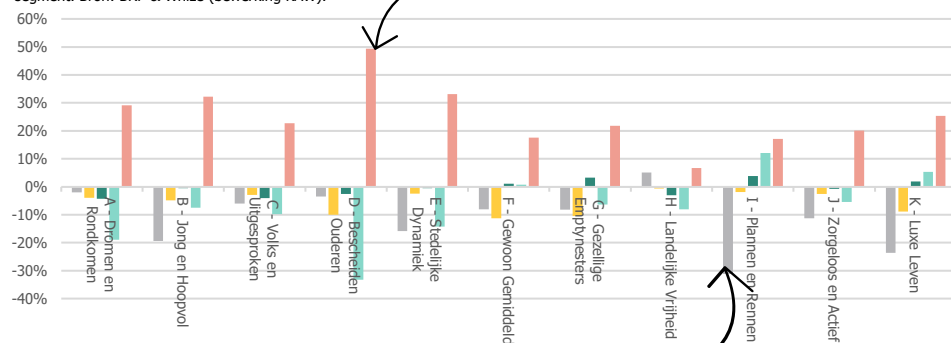


4.3 WHIZE - INSTROOM

Behoeftte aan appartementen in Apeldoorn

De grafiek hieronder laat zien wat het verschil is tussen de behoefte van segmenten en de verhuisbewegingen die de segmenten naar Apeldoorn maken. De behoefte van de segmenten, zoals op de vorige pagina laten zien, is gebaseerd op de data van Whize terwijl we voor de verhuisbewegingen naar Apeldoorn kijken naar de BRP van de gemeente. De percentages op de verticale as laten het verschil zien in procentpunten tussen vraag en aanbod.

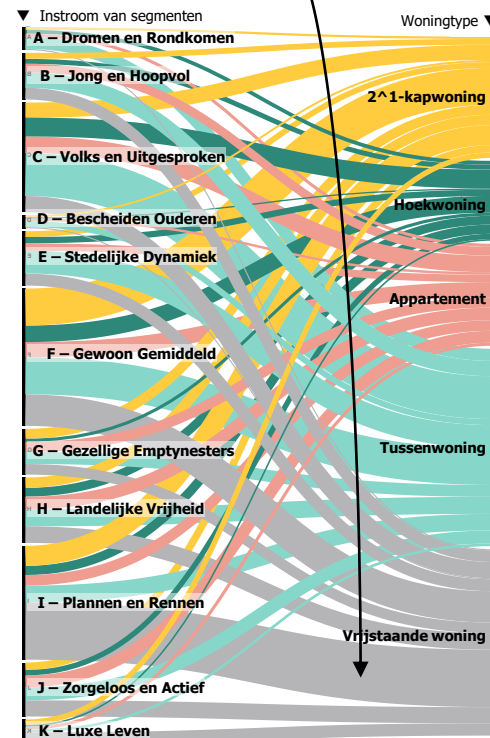
▼ Verschieden tussen vraag en aanbod per ingestroomd segment. Bron: BRP & Whize (bewerking KAW).



Het verschil tussen de gemiddelde behoefte van de doelgroepen en de verhuisstromen naar Apeldoorn laat zien welke producten nog ontbreken in Apeldoorn.

Door dit product toe te voegen in Apeldoorn creëer je een passender aanbod voor de segmenten. Wat opvalt is dat in Apeldoorn vooral een onvervulde behoefte is aan appartementen. Vooral segment D – Bescheiden Ouderen vindt veel minder vaak een appartement dan dat het zou willen.

Voorbeeld: de instroom van I – Plannen en Rennen komt vooral terecht in vrijstaande woningen



▲ Overzicht van gevonden woning van ingestroomde segmenten in Apeldoorn. Bron: BRP & Whize (bewerking KAW).

4.3 INSTROOM VANUIT DE RANDSTAD

Instroom stedelijke groepen vanuit de Randstad

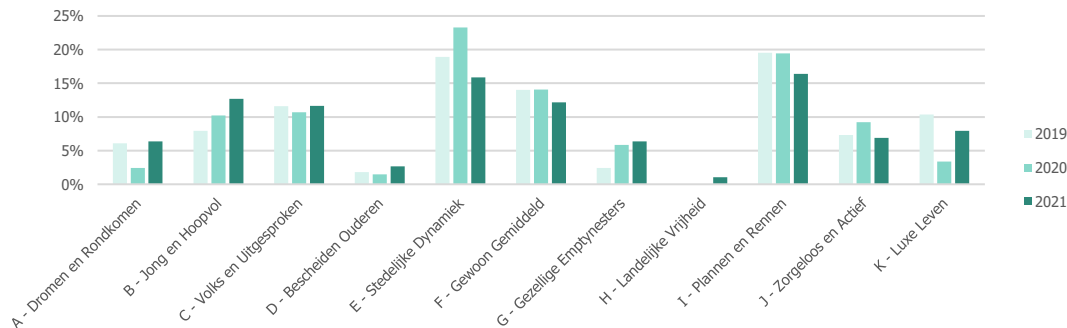
De bovenste tabel laat het verschil zien tussen de instroom naar Apeldoorn toe vanuit grote gemeenten uit de Randstad (meer dan 100.000 inwoners) en de instroom vanuit de rest van Nederland. De instroom vanuit deze grote gemeenten uit de Randstad is ongeveer 20% van de totale instroom in Apeldoorn. Juist in deze grote gemeenten is het woningtekort groot en zijn de huizenprijzen sterk gestegen. Het is dan ook duidelijk zichtbaar dat juist de zeer stedelijke segmenten zoals B – Jong en Hoopvol, E – Stedelijke Dynamiek en I – Plannen en Rennen gemiddeld meer instromen dan vanuit de rest van Nederland. Dit zijn vaak huishoudens die naar Apeldoorn komen voor een ruime gezinswoning in een stedelijke omgeving. Ouderen en mensen die zoeken naar een landelijke woning stromen juist veel vaker in vanuit de omliggende gemeenten.

De grafiek daaronder laat zien wat de ontwikkeling van de instroom van huishoudens vanuit grote gemeenten uit de Randstad is in de tijd. Vooral het aandeel segment B – Jong en Hoopvol is de laatste jaren sterk toegenomen. Het laat een trend zien dat vooral huishoudens die beginnen, of pas net actief zijn, op de woningmarkt vanwege de betaalbaarheid steeds vaker naar Apeldoorn komen.



	Instroom grote gemeenten Randstad	Instroom rest van Nederland	Verskil
A - Dromen en Rondkomen	5%	5%	0%
B - Jong en Hoopvol	10%	4%	7%
C - Volks en Uitgesproken	11%	16%	-5%
D - Bescheiden Ouderen	2%	4%	-2%
E - Stedelijke Dynamiek	19%	3%	17%
F - Gewoon Gemiddeld	13%	18%	-4%
G - Gezellige Emptynesters	5%	17%	-12%
H - Landelijke Vrijheid	0%	13%	-12%
I - Plannen en Rennen	18%	12%	7%
J - Zorgeloos en Actief	8%	8%	0%
K - Luxe Leven	7%	3%	4%
Totaal	100%	100%	0%

▲ De instroom van huishoudens vanuit grote gemeenten uit de Randstad (meer dan 100.000 inwoners) en vanuit de rest van Nederland per segment. Bron: Whize (bewerking KAW)



▲ De instroom van huishoudens vanuit grote gemeenten uit de Randstad (meer dan 100.000 inwoners) per jaar per segment. Bron: Whize (bewerking KAW)

4.3 INSTROOM VANUIT DE RANDSTAD

Op de vorige pagina hebben we kunnen zien dat vanuit de Randstad een bovengemiddelde instroom is van de segmenten B – Jong en Hoopvol, E – Stedelijke Dynamiek en I – Plannen en Rennen ten opzichte van de instroom vanuit de rest van Nederland. Zo weten jonge starters (segment B) Apeldoorn ook steeds vaker te vinden vanuit de Randstad. Ze keren terug na de studie of kunnen in Apeldoorn meer huis kopen voor hun geld. Hieronder gaan we verder in op deze segmenten.

B – Jong en Hoopvol

Dit segment staat aan het begin van hun wooncarrière. Ongeveer de helft van dit segment, dat vrijwel volledig uit alleenstaanden bestaat, wil een woning kopen. Toch heeft deze groep in de huidige markt meer moeite met het vinden van een woning. Ze verdienen vaak teveel voor een sociale huurwoning en te weinig voor een koopwoning. Zo wilt ongeveer een derde van de groep een huurwoning tussen de € 600 en €1.200. Dit segment weet echter nog opvallend vaak een

grondgebonden woning te vinden in Apeldoorn. Dit is waarschijnlijk ook de reden waarom deze groei in toenemende mate naar Apeldoorn toe is gekomen. Toch komt deze groep het vaakst voor in de binnenstad. Dit zijn waarschijnlijk jongeren die al in Apeldoorn woonden en op zichzelf zijn gaan wonen in een bovenwoning.

E – Stedelijke Dynamiek

Segment E is al een stap verder in de wooncarrière dan segment B en heeft vaak al een woning. Deze woning kunnen ze in de Randstad met veel overwaarde verkopen, waardoor ze hier een veel ruimere en betere woning voor terug kunnen kopen in Apeldoorn. Ze zijn dan ook vaker op zoek naar een koopwoning. In Apeldoorn komen ze gemiddeld genomen het vaakst terecht in een tussen- of hoekwoning. Slechts 14% komt terecht in een meergezinswoning, terwijl ze dit wel de helft van de tijd zouden willen. Er is dus een deel van dit segment wat graag een stadse appartementswoning zoekt. Het andere deel kan in

Apeldoorn een ruime grondgebonden woning kopen voor de prijs van een appartement in de Randstad. Zo komt dit segment het vaakst voor in de buurten Spainkbos, Rivierenkwartier en Vogelkwartier. Hier kunnen ze een ruime woning vinden voor weinig geld.

I – Plannen en Rennen

Segment I vindt het belangrijk om ruimer te gaan wonen. Dit komt omdat het vaak bestaat uit grote gezinnen en er ook ruimte moet zijn voor een werkplek. Ze zijn niet per se op zoek naar een zeer stedelijk woonmilieu, want vlak daarbuiten vinden ze vaak meer ruimte. Wel houden ze van de reuring van de stad. Slechts een klein deel van deze groep wil een woning huren. Segment I is in Apeldoorn bovengemiddeld vaak te vinden in buurten als Zuidbroek – De Wellen, Groot Zonnehoeve en Zuidbroek – Mozaïek & Rooster. Zij komen dus voor wat Apeldoorn nu al is, een sterk grondgebonden stad met ruime eengezinswoningen.

4.4 WHIZE - UITSTROOM

Uitstroom naar dorpse woonmilieus

Zoals we in paragraaf 2.2 hebben laten zien wonen er relatief veel segmenten in Apeldoorn die vaak uit gezinnen bestaan (segmenten C, F en I). Het is daarom ook logisch dat deze segmenten dan ook relatief vaker uit Apeldoorn vertrekken. Toch valt het op dat de segmenten die wegtrekken vaak naar dorpse woonmilieus gaan (dorpse woonbuurt, woondorp, 'excellent' dorps en landelijk gebied). Ongeveer 37% van de vertrekkers gaat naar een dergelijk woonmilieu, terwijl maar 12% van de interne verhuizers dit weet te

vinden. Het duidt dus op een vraag naar landelijk wonen binnen de gemeente Apeldoorn, mensen trekken weg om dit woonmilieu te vinden. Het grootste gedeelte van de huishoudens (bijna driekwart) die naar niet-stedelijke woonmilieus vertrekken zijn huishoudens die uit stedelijke woonmilieus komen, vaak met een (redelijk) hoog inkomen. Zij hoeven niet te verhuizen naar een dorpse woonbuurt om een betaalbare woning te vinden. Zouden deze vertrekkers een dergelijk woonmilieu in Apeldoorn kunnen vinden dan waren ze wellicht gebleven.

SEGMENTEN	UITSTROOM	%
A - Dromen en Rondkomen	37	2%
B - Jong en Hoopvol	116	5%
C - Volks en Uitgesproken	307	14%
D - Bescheiden Ouderen	65	3%
E - Stedelijke Dynamiek	92	4%
F - Gewoon Gemiddeld	426	19%
G - Gezellige Emptynesters	242	11%
H - Landelijke Vrijheid	231	10%
I - Plannen en Rennen	328	15%
J - Zorgeloos en Actief	292	13%
K - Luxe Leven	120	5%
Eindtotaal	2.256	100%

▲ Uitstroom van Whize-segmenten in Apeldoorn. Bron: Whize (bewerking KAW).

UITSTROOM SEGMENTEN NAAR WOONMILIEUS	Dorpse woonbuurt	Een vooorlogse stadswijk	Een woondorp	'Excellent' dorps	'Excellent' stads	Het centrum van een groot dorp	Het centrum van een stad	Landelijk gebied	Naoorlogs met EGW en appartementen	Naoorlogs met vooral EGW	Overig	Recent stedelijke uitbreidingswijk	Stedelijke herontwikkeling locatie	Eindtotaal
A - Dromen en Rondkomen	11%	5%	5%	0%	3%	3%	3%	5%	5%	46%	0%	14%	0%	100%
B - Jong en Hoopvol	19%	5%	7%	3%	1%	6%	3%	4%	9%	31%	0%	11%	0%	100%
C - Volks en Uitgesproken	21%	8%	4%	2%	1%	7%	4%	5%	9%	34%	0%	5%	1%	100%
D - Bescheiden Ouderen	20%	8%	6%	6%	0%	11%	2%	2%	8%	25%	0%	9%	3%	100%
E - Stedelijke Dynamiek	21%	8%	7%	3%	1%	10%	1%	3%	11%	32%	0%	3%	0%	100%
F - Gewoon Gemiddeld	19%	5%	10%	2%	3%	6%	3%	11%	8%	25%	0%	7%	1%	100%
G - Gezellige Emptynesters	15%	5%	10%	1%	2%	7%	7%	10%	14%	21%	0%	9%	1%	100%
H - Landelijke Vrijheid	25%	7%	8%	1%	3%	6%	3%	12%	7%	24%	0%	3%	2%	100%
I - Plannen en Rennen	16%	7%	8%	2%	2%	7%	5%	14%	9%	22%	0%	6%	2%	100%
J - Zorgeloos en Actief	17%	5%	11%	1%	2%	9%	3%	7%	14%	22%	0%	7%	2%	100%
K - Luxe Leven	8%	8%	8%	4%	4%	8%	13%	12%	13%	18%	0%	3%	2%	100%
Eindtotaal	18%	6%	8%	2%	2%	7%	4%	9%	10%	25%	0%	7%	1%	100%

▲ Uitstroom van Whize-segmenten per woonmilieu in Apeldoorn. Bron: Whize (bewerking KAW).



4.5 WHIZE – INTERN

Uitbreidingswijken zorgen voor doorstroming

Ongeveer driekwart van de mensen die in recent stedelijke uitbreidingswijken komt wonen, komt uit de gemeente Apeldoorn. Zij komen vaak vanuit naoorlogse wijken met vooral eengezinswoningen. In de naoorlogse wijken met vooral eengezinswoningen laten, voornamelijk de segmenten C, F en I, vaak rij- en hoekwoningen en appartementen achter. Deze woningen worden dan ook weer vaak door dezelfde segmenten, die nog een stap in hun wooncarrière willen maken, opgevuld. Doordat Apeldoorn uit veel

grote gezinswoningen bestaat zullen we juist ook deze groepen vaak zien verhuizen. Toch zien we dan ook dat juist andere segmenten minder binnen Apeldoorn verhuizen. Zo verhuist segment B – Jong en Hoopvol relatief weinig, terwijl ze al wel vaak een woning zoeken.

Whize segment	Aantal intern	%
A - Dromen en Rondkomen	117	2%
B - Jong en Hoopvol	370	6%
C - Volks en Uitgesproken	1.135	17%
D - Bescheiden Ouderen	241	4%
E - Stedelijke Dynamiek	360	5%
F - Gewoon Gemiddeld	1.524	23%
G - Gezellige Emptynesters	584	9%
H - Landelijke Vrijheid	324	5%
I - Plannen en Rennen	1.169	18%
J - Zorgeloos en Actief	616	9%
K - Luxe Leven	239	4%
Eindtotaal	6.679	100%

▲ Interne verhuizingen van Whize-segmenten in Apeldoorn. Bron: Whize (bewerking KAW).

INTERNE VERHUIZINGEN SEGMENTEN NAAR WOONMILIEUS	Dorpse woonbuurt	Een vooroorlogse stadswijk	Een woondorp	'Excellent' dorps	'Excellent' stads	Het centrum van een stad	Landelijk gebied	Naoorlogs met EGW en appartementen	Naoorlogs met vooral EGW	Overig	Recent stedelijke uitbreidingswijk	Stedelijke herontwikkeling slocatie	Eindtotaal
A - Dromen en Rondkomen	3%	2%	1%	1%	1%	5%	0%	3%	69%	1%	15%	0%	100%
B - Jong en Hoopvol	4%	1%	1%	0%	1%	6%	0%	4%	63%	3%	16%	0%	100%
C - Volks en Uitgesproken	4%	1%	2%	0%	2%	5%	1%	5%	64%	1%	14%	1%	100%
D - Bescheiden Ouderen	6%	2%	2%	0%	1%	2%	1%	11%	59%	3%	11%	1%	100%
E - Stedelijke Dynamiek	4%	3%	1%	0%	1%	4%	0%	4%	69%	3%	10%	1%	100%
F - Gewoon Gemiddeld	5%	2%	3%	1%	3%	4%	1%	5%	59%	2%	16%	0%	100%
G - Gezellige Emptynesters	5%	2%	3%	1%	1%	6%	2%	7%	58%	3%	14%	1%	100%
H - Landelijke Vrijheid	10%	1%	17%	2%	2%	4%	6%	5%	47%	2%	5%	0%	100%
I - Plannen en Rennen	7%	3%	4%	3%	5%	6%	3%	4%	47%	2%	17%	0%	100%
J - Zorgeloos en Actief	6%	3%	5%	2%	3%	6%	2%	5%	54%	3%	11%	0%	100%
K - Luxe Leven	3%	5%	5%	6%	8%	15%	5%	6%	38%	1%	7%	0%	100%
Eindtotaal	5%	2%	4%	1%	3%	5%	2%	5%	57%	2%	14%	0%	100%

▲ Interne verhuizingen van Whize-segmenten per woonmilieu in Apeldoorn. Bron: Whize (bewerking KAW).



4.5 WHIZE – INTERN BINDING MET DE WIJK

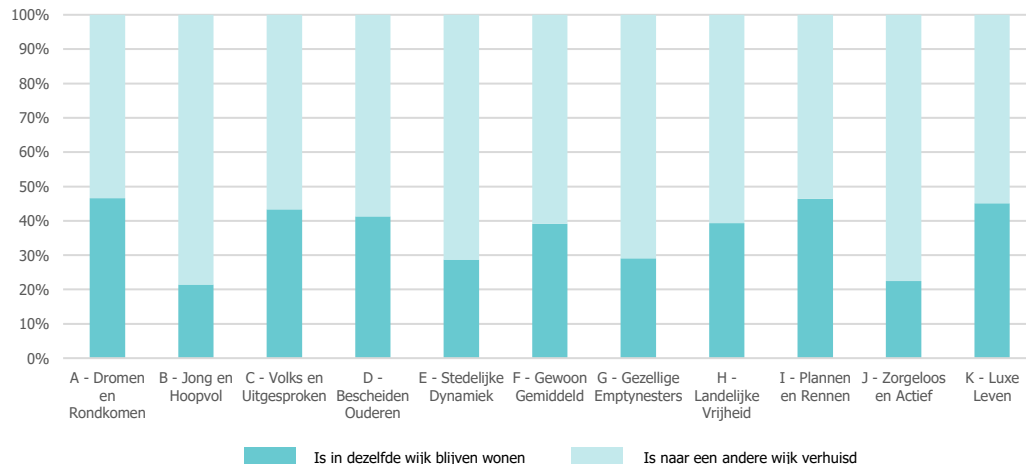
Binding met de wijk vooral bij gezinnen

In de grafiek rechtsonder laten we zien wat per segment de binding met de wijk is. Dat betekent: huishoudens zijn naar een ander huis verhuisd binnen dezelfde wijk.

Allereerst is er weinig verschil tussen huurders en kopers. Wel zien we dat in segmenten waar veel sociale huurders zitten (segmenten A – Dromen en Rondkomen, C – Volks en Uitgesproken & D – Bescheiden Ouderen) veel binding is met de wijk. Echter hebben ook de groepen met een hoger inkomen een gemiddeld genomen sterke binding met hun omgeving. Zij kunnen echter ook makkelijker in dezelfde leuke wijk een nieuwe woning kopen, terwijl juist de minder welvarende segmenten afhankelijk zijn van een huurwoning.

Vooralsnog jonge segmenten (B – Jong en Hoopvol en E – Stedelijke Dynamiek) hebben weinig binding met de wijk. Zij zijn sneller bereid om voor de juiste woning en een betere (nieuwe) plek uit de wijk te verhuizen.

Zo weten we uit onderzoek dat is uitgevoerd in de regio Groningen-Assen dat segment B vooral ruimer wonen erg belangrijk vindt als ze een stap op de woningmarkt maken. Bij segment E is aanvullend op het formaat van de woning de omgeving ook belangrijker, vaak vanwege gezinsvorming.



▲ Woonwensen van de in Apeldoorn verhuisde Whize-segmenten. Bron: Whize (bewerking KAW).

4.5 WHIZE – INTERN

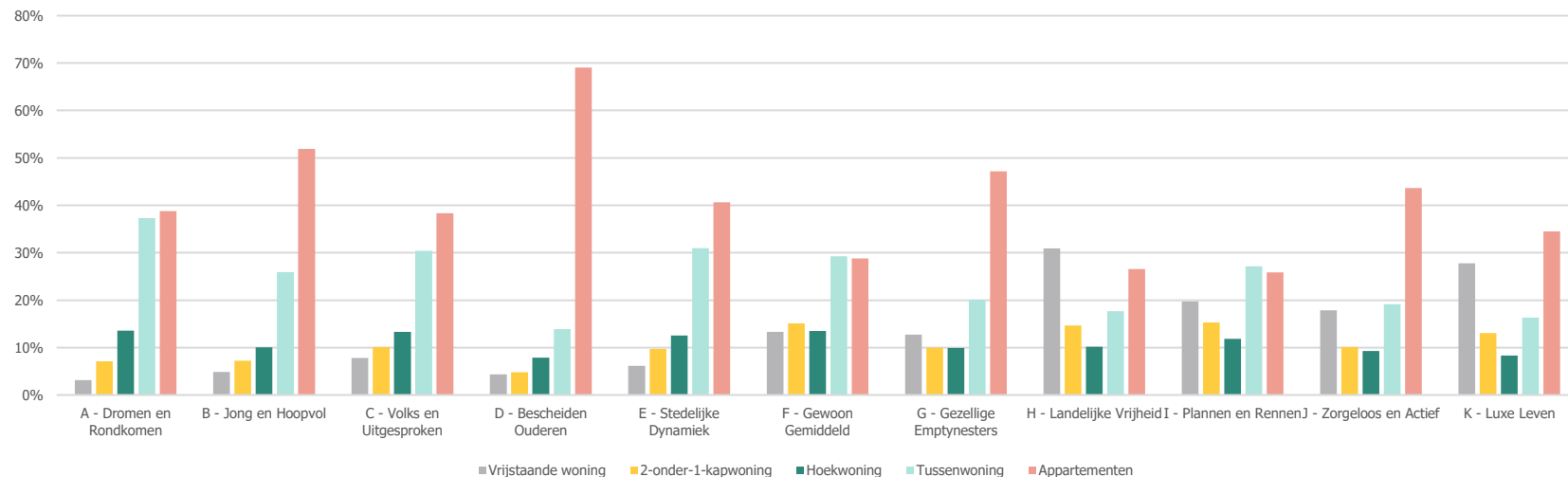
Grote behoefte aan appartementen

Als we kijken wat de behoefte per segment is op basis van wat ze in het verleden hebben gedaan, dan valt het op dat er vooral een grote behoefte is aan appartementen. Dit is voornamelijk het geval bij de

ouderen segmenten (D, G en J), de segmenten met een lager inkomen (A en C) en het segment met voornamelijk jongeren (B). Als we kijken naar de segmenten die voornamelijk bestaan uit gezinnen (F, H en I) bestaat de behoefte vooral uit

eengezinswoningen. Echter gaat dit om de algemene behoefte van segmenten. Het zegt nog niks over wat deze groepen in Apeldoorn doen.

▼ Woonwensen van de intern verhuisde Whize-segmenten. Bron: Whize (bewerking KAW).

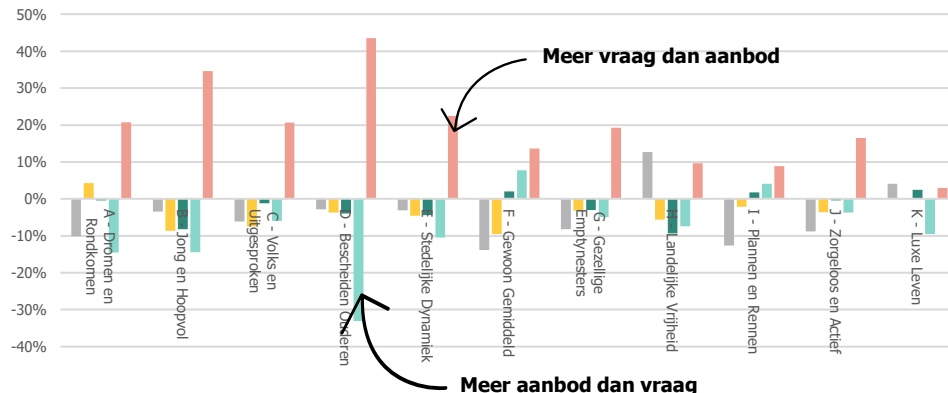


4.5 WHIZE – INTERN

Ook mismatch voor interne verhuizers

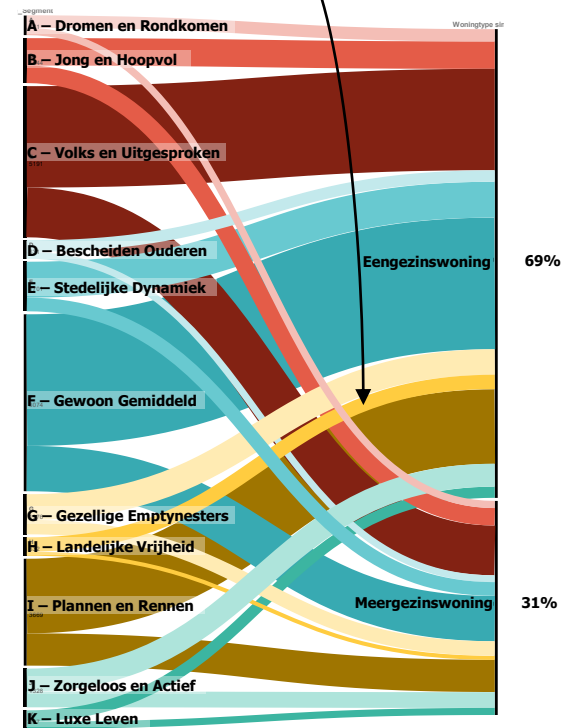
Als we kijken naar de interne verhuisstromen binnen de gemeente Apeldoorn zien we hetzelfde beeld als wat we hebben laten zijn bij de instroom naar Apeldoorn toe. Ook Binnen Apeldoorn vinden woningzoekenden minder vaak appartementen dan ze zouden willen. Alleen voor de segmenten A – Dromen en Rondkomen, I – Plannen en Rennen en K – Luxe Leven lijkt het aanbod goed te matchen met de behoefte.

▼ Verschil tussen vraag en aanbod voor interne verhuizers. Bron: BRP & Whize (bewerking KAW).



Segmenten B – Jong en Hoopvol en E – Stedelijke Dynamiek hebben ook een onvervulde behoefte aan appartementen. Zij komen ook relatief minder vaak voor in Apeldoorn i.v.m. vergelijkbare gemeenten. De kans bestaat dat deze groepen juist uit Apeldoorn wegtrekken omdat ze de juiste, vaak betaalbare, woning niet kunnen vinden.

Voorbeeld: Het grootste deel van H – Landelijke Vrijheid verhuist naar eengezinswoningen



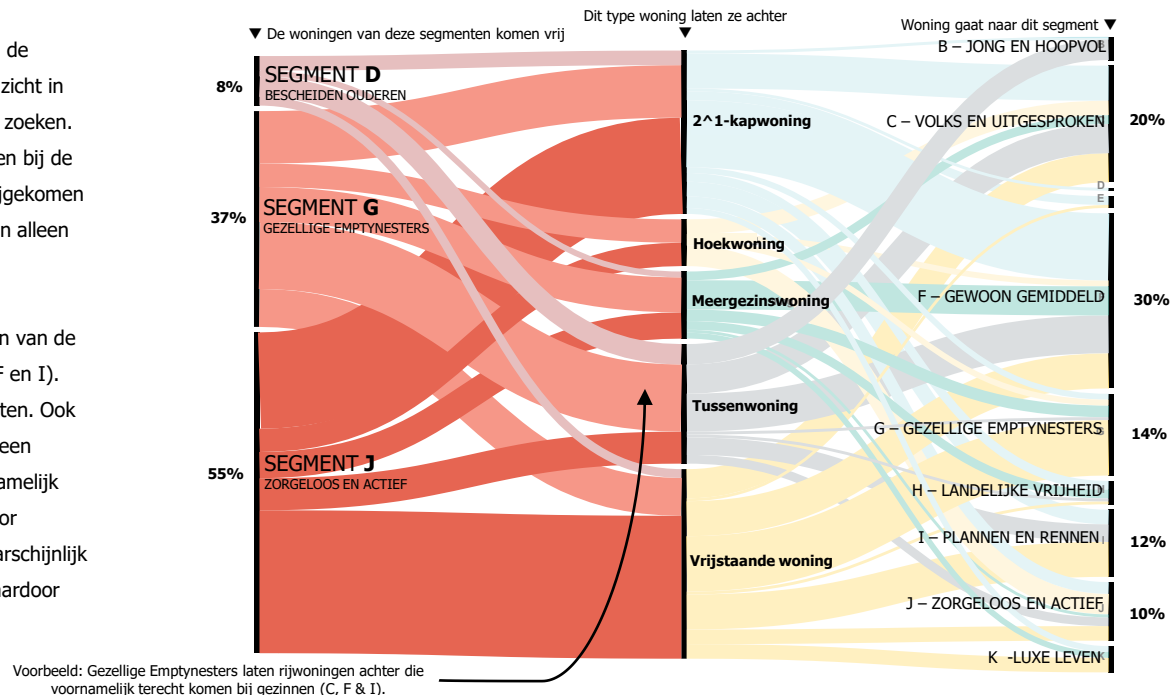
▲ Overzicht van gevonden woning van verhuizers binnen Apeldoorn. Bron: BRP & Whize (bewerking KAW).

4.6 DOORSTROMING SENIOREN

Doorstroming helpt gezinnen

Door de verschillende Whize-segmenten te koppelen aan de verhuisbewegingen binnen Apeldoorn krijgen we beter inzicht in het type woning waar verschillende groepen senioren op zoeken. Het schema rechts geeft aan welke woningen er vrijkomen bij de verhuizing van senioren en welke segmenten er in de vrijgekomen woningen van senioren komen in Apeldoorn. Het gaat dan alleen om de binnengemeentelijke verhuizing.

Wat opvalt is dat eigenlijk vooral de segmenten profiteren van de doorstroming die voornamelijk uit gezinnen bestaan (C, F en I). Ongeveer 60% van de woningen gaat naar deze segmenten. Ook senioren komen in 25% van de gevallen weer terecht in een woning waar al een senior in woonde. Het zal dan voornamelijk gaan om verzorgingstehuizen en andere woonvormen voor ouderen. Jonge woningzoekenden (B & E) profiteren waarschijnlijk indirect van de doorstroming. Gezinnen stromen door waardoor deze woningen vrijkomen.



▲ Overzicht van gevonden woning van senioren binnen Apeldoorn en de segmenten die in deze woningen terecht komen.
Bron: BRP & Whize (bewerking KAW).



5

**UITKOMSTEN
INTERVIEWS**

5.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk presenteren we de belangrijkste uitkomsten uit de interviews die we hebben gehouden voor dit onderzoek. We zijn in totaal met ongeveer twintig experts in gesprek gegaan over de woningmarkt in Apeldoorn. Dit deden we met:

- makelaars;
- ontwikkelaars;
- een wethouder en beleidsmedewerkers (wonen, sociaal domein) van de gemeente Apeldoorn;
- en bestuurders en beleidsmedewerkers van de verschillende corporaties.

Op de volgende pagina's presenteren we de uitkomsten van de interviews per thema. Zo krijgen we voor de verschillende doelgroepen (ouderen, starters, uitstroom beschermd wonen etc.) een goed beeld van wat er speelt en hoe Apeldoorn kan inspelen op deze doelgroepen. Ook gaan we in op thema's zoals sociale

huur, de nieuwbouwlocaties en bestaande buurten. Dit zijn thema's die nadrukkelijk naar voren kwamen in de interviews.

Hoe zijn de interviews uitgevoerd?

Voor dit onderzoek was het belangrijk om verschillende medewerkers te spreken van verschillende domeinen.

Een woningbouwprogramma staat namelijk niet op zichzelf: het is een resultaat van verschillende belangen van verschillende domeinen. Om een zo constructief mogelijk gesprek te krijgen hebben we deze domeinen bewust bij elkaar gezet in korte interviews. Zo gingen we tijdens deze korte interviews, van ongeveer 30 minuten, maximaal met drie geïnterviewden in gesprek. De discussies met de geïnterviewden werden gevoerd door een aantal stellingen over Apeldoorn, zoals:

- Apeldoorn is een dorp en moet dat blijven;
- er liggen ontwikkelkansen in bestaande wijken;
- veel woningen toevoegen hoeft niet in woontorens;

- en elke wijk van Apeldoorn is een woonzorgzone.

Door deze stellingen heel zwart-wit voor te leggen kregen we vaak een goede discussie over wat Apeldoorn zou moeten zijn en hoe het woningbouwprogramma daar op aan zou moeten sluiten.

5.2 UITKOMSTEN INTERVIEWS DOELGROEPEN

Ouderen

Dat de doorstroming lastig op gang te helpen is, is volgens alle geïnterviewden wel duidelijk. De vraag is hoe ouderen wel in beweging kunnen komen. Er is behoefte aan een mix tussen appartementen en grondgebonden woningen. Altijd dichtbij voorzieningen en het liefst met een gezamenlijke ruimte om samenkomst te stimuleren. Veel geïnterviewden geven aan dat ouderen in Apeldoorn gewend zijn om ruim te wonen en vaak de stap naar kleine seniorenwoningen te groot vinden. Kijk dus naar producten die beter passen bij de stap die ouderen willen maken en neem extra drempels als verhuiskosten weg. De ouderen in Apeldoorn willen graag in hun eigen wijk blijven, blijkt uit onderzoeken, dus kijk vooral ook naar woonvormen voor ouderen in de bestaande wijken. Deels dus grondgebonden, vaak in de vorm van een hofje, en deels als appartement. Daarnaast moeten de belangrijkste voorzieningen als een huisarts binnen 500 meter zijn.

Jongeren / starters

Apeldoorn moet inzetten op het aantrekken en huisvesten van jongeren en jonge starters. Dit doe je volgens de geïnterviewden door in te zetten op betaalbare huisvesting in of nabij het centrum en te zorgen voor goede onderwijsinstellingen en opleidingen in de stad. Het nieuwe centrum voor veiligheid en digitalisering biedt daarin ook kansen. Het aantrekken van jongeren kan een aanjager zijn van meer levendigheid in het centrum. Ook willen jongeren in Apeldoorn graag een eigen woning, maar kunnen ze die nu niet vinden. Zo is er een grote groep die te veel verdiend voor een sociale huurwoning, maar nog niet zelfstandig een woning kan kopen. Voor deze groep is er een tussenproduct nodig.

Bijzondere doelgroepen

Er komt een grote opgave op Apeldoorn af om de uitstroom van beschermd wonen te huisvesten. Deze inwoners hebben vaak behoefte aan een relatief kleine woning met één slaapkamer. Er is dus behoefte aan geclusterde woonvormen waarin mensen zelfstandig kunnen wonen maar de zorg wel dichtbij is, soms in combinatie met een ontmoetingsruimte in eigen pand, op een prominente plek. Inwoners met mentale kwetsbaarheid hebben behoefte aan een woonzorgzone, de belangrijkste voorzieningen zoals een ambulant behandelcentrum, een ontmoetingsplek of een inloop- en herstelcentrum zijn op fietsafstand aanwezig. Een deel van de Apeldoornse jongeren zijn aangewezen op het goedkoopste segment sociale huurwoningen en/of studio's waar ze geclusterd kunnen wonen met begeleiding. Soms is het nodig om te oefenen met zelfstandig wonen in combinatie met studie of werk. Dit betreft deels jongeren die uitstromen uit de residentiele jeugdzorg. Voor hen is er op dit moment in Apeldoorn onvoldoende aanbod.

5.2 UITKOMSTEN INTERVIEWS THEMA'S

Nieuwbouwlocaties

Apeldoorn heeft een mooie kans om de stad te verbeteren door op binnenstedelijke nieuwbouwlocaties woningen toe te voegen. Dat er veel opgaves liggen op deze locaties werd ook tijdens de gesprekken duidelijk. Een aantal dingen kwamen duidelijk tijdens de gesprekken naar voren. Zo moet er op de binnenstedelijke locaties gemixt gebouwd worden, om zo te zorgen voor een goede mix van doelgroepen. Ook moet het kwaliteit en het karakter van Apeldoorn, veel groen, uitstralen. De aantallen die gemaakt moeten worden moeten niet leidend zijn voor de invulling van de locaties. Kijk naar wat past bij Apeldoorn en hoe je op die locaties daar zo goed mogelijk invulling aan kunt geven. Ook bied het kansen om een nieuw, meer stedelijk, woonmilieu toe te voegen, waarbij je andere doelgroepen aantrekt dan je nu doet. Door te zorgen voor een hogere dichtheid creëer je een basis voor meer voorzieningen in het centrum.

Bestaande buurten

Volgens de geïnterviewden mag de nadruk zeker niet alleen liggen op de nieuwbouwlocaties. Ook in de bestaande buurten liggen grote opgaven. Zo zijn er een aantal plekken met een verminderde veerkracht die de aandacht van de gemeente verdienen. Ook de vergrijzing speelt een rol in de bestaande buurten in Apeldoorn. Het is dus belangrijk dat het aanbod meegroeit met de demografie. Juist door in bestaande buurten passender aanbod te creëren voor ouderen, nabij voorzieningen, kan je de doorstroming opgang helpen. Hierdoor speelt je juist weer woningen vrij voor gezinnen, die hopelijk geld investeren in de woning. Zo zorg je er voor dat er geïnvesteerd blijft worden in de bestaande buurten. Focus daarnaast ook op de spreiding van groepen in Apeldoorn. Buurten met veel veerkracht zouden meer moeten dragen dan ze nu doen. Hierdoor voorkom je een clustering van groepen op plekken met een verminderde veerkracht.

Sociale huur

Het is belangrijk dat er in Apeldoorn, ook in het nieuwbouwprogramma, een goede mix van koop en huur komt. Zorg er daarnaast ook voor dat je daarbinnen een goede mix van inwoners krijgt. Zo voorkom je dat woningen leeg komen te staan. Inwoners met mentale kwetsbaarheid worden gemixt met mensen met mentale draagkracht waardoor meer vitaliteit ontstaat in de woonomgeving. Bouw dus verschillende type huurwoningen. Zo is er behoefte aan veel huurwoningen tot de 1^e huurprijscategorie, maar moeten er ook duurdere huurwoningen komen om te zorgen voor een goede balans. Door juist meer sociale huur toe te voegen op nieuwbouwlocaties kunnen corporaties juist op plekken met veel goedkope sociale huur meer kwaliteit toevoegen. De corporaties geven aan dat ze altijd meer dan één slaapkamer moeten bouwen om er voor te zorgen dat de appartementen voor meerdere doelgroepen geschikt zijn.

5.3 CONCLUSIES



Bouw voor ouderen ook in de bestaande buurten



Behoud de groene uitstraling van Apeldoorn



Trek jongeren aan in het centrum



Verdicht, maar niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit



Bouw gevarieerd



Trek ook groepen aan die je nu niet aantrekt



6 ADVIES

6.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk gaan we in op de keuzes die Apeldoorn te maken heeft. We hebben in de vorige hoofdstukken uitgebreid stilgestaan bij wat Apeldoorn nu is en welke groepen het aantrekt. Zo is Apeldoorn op een aantal punten heel succesvol, maar laat het ook kansen liggen. Dit vertalen we naar een aantal adviezen, die als onderligger kunnen dienen. We bouwen het hoofdstuk als volgt op:

- we laten zien welke keuzes Apeldoorn te maken heeft (paragraaf 5.2);
- dit vertalen we naar een aantal adviezen voor de gemeente (paragraaf 5.3);
- om dit te vertalen naar een bouwprogramma met bandbreedtes (paragraaf 5.5);
- de verschillen in bandbreedtes onderbouwen we met twee voorbeelden (paragraaf 5.6 & 5.7).

In het kort

- Apeldoorn is succesvol in het aantrekken van gezinnen van buitenaf. Dit komt vooral door betaalbaar aanbod in de bestaande voorraad. Er is nog wel wat te winnen in het stimuleren van ouderen om door te stromen. Dit gebeurt in geringe mate al, maar er is ook nog een grote onvervulde behoefte. Zo ligt er specifiek voor segment D – Bescheiden ouderen een grote onvervulde behoefte aan appartementen, vaak in de eigen wijk bij voorzieningen. De doorstroming van ouderen zorgt juist weer voor vrijkomend aanbod in de bestaande voorraad.
- Het is goed voor Apeldoorn om te verstedelijken. Staar je alleen niet blind op de nieuwbouwlocaties, maar kijk ook naar kansen in bestaande wijken. Veel, voornamelijk ouderen, willen graag in de eigen wijk blijven wonen. De nieuwbouwlocaties bieden kansen voor een stedelijk programma.

Echter hoeft dit niet altijd alleen maar hoge woontorens te zijn. Met stedelijke bouwblokken kan je ook hoge dichtheden halen. Verder van het centrum af moet er ook ruimte zijn voor een 'ontspannen-stedelijk' woonmilieu.

- Gebruik het kanaal om meer kwaliteit toe te voegen aan de nieuwbouwwijken en aan de stad zelf. Hier ligt onbenut potentieel. Zo leveren woningen aan het water vaak meer op en zorgt het ook voor meer reuring in de stad.
- Alleen bouwen voor instroom is niet direct de oplossing. Zo zoeken veel huishoudens van buitenaf een relatief betaalbare woning. Deze woningen zijn echter niet of nauwelijks nieuw te bouwen. Vooral het stimuleren van doorstroming zal zorgen voor extra vrijkomend aanbod in de bestaande voorraad, wat instroom ook weer zal stimuleren.

6.2 KEUZES TE MAKEN VOOR APELDOORN

Apeldoorn succesvol, maar er liggen ook kansen

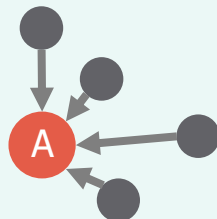
Rechts laten we zien waar Apeldoorn op dit moment al goed in is, maar laten we ook zien waar de gemeente nog kansen laat liggen. Apeldoorn is succesvol in het aantrekken van gezinnen uit de omgeving en de Randstad. Zo heeft de stad voorzieningen die passen bij een grote stad, zoals Orpheus en Omnisport, en kun je er ook betaalbaar en groot wonen. Het kan deze instroom nog meer stimuleren door op de nieuwbouwlocaties ook een deel in te richten als een ontspannen-stedelijk woonmilieu.

Echter zien we ook kleine groepen, voornamelijk ouderen, uitstromen naar kernen in de omgeving. Ook de doorstroming van oudere groepen kan beter. Weet Apeldoorn beter aan de woonwensen van ouderen te voldoen dan kan het de doorstroming beter stimuleren.

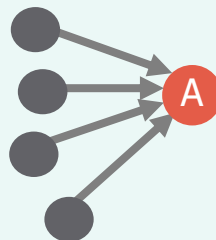
SUCCES

Binden en trekken van gezinnen

Middelgrote steden
in de omgeving



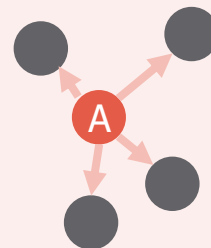
Toenemend uit de
Randstad



BEPERKT SUCCES

**Uitstroom oudere
groepen – atypisch**

Naar kernen in de
omgeving



**Doorstroom oudere
groepen**

Latente
behoefte



6.3 ADVIEZEN VOOR APELDOORN

ADVIES 1 +

Verander, verstedelijk

Focus op verstedelijken en voeg daar vooral appartementen toe. Hiermee bedien je eigen groepen: ouderen, maar ook jongeren met nu een lage slaagkans op de (huur- en koop)markt. Ook ligt er een instroompotentie voor stedelijk georiënteerde groepen, toenemend uit de Randstad. Bovendien komen door doorstroming zo meer bestaande gezinswoningen vrij – een besteding van het succesvol aantrekken van gezinnen. Tot slot: het verstedelijken past stedenbouwkundig goed bij de grotere ontwikkellocaties en de wens om een meer stedelijk profiel aan te bieden.

ADVIES 2 +

Ontwikkel stads-breed

Er liggen juist ook in de bestaande wijken veel kansen voor verdichting. Zo is er een behoefte voor doorstroming binnen de eigen wijk en heeft Apeldoorn veel goede wijkcentra die onder druk komen staan door huishoudensverduunning en webshops. Juist door hier te verdichten creëer je een betere basis voor de wijkcentra en kunnen ouderen ook beter oud worden in de eigen wijk. Ook hier kan de doorstroming van ouderen zorgen voor extra instroom van buitenaf door het vrijkomen van betaalbare gezinswoningen. Daarnaast creëert verdichting in de bestaande wijken ook speelruimte in de ontwikkelzones voor een breed programma, van hoog-stedelijk tot ontspannen-stedelijk.

ADVIES 3

Focus en fasering

De huidige (ambtelijke) focus ligt op de BSK-gebieden. Dit is verklaarbaar en tevens wenselijk. Hier zijn grote aantallen te realiseren, en is ook het toevoegen van appartementen logisch.

We raden aan om hierna de focus breder te maken en de bestaande stad te benutten. De uitdagingen in de bestaande stad zijn groot, verduurzaming van de woningen en passendheid van de woningen bij de levensfase van de bewoner is een groot aandachtspunt. We pleitten voor een hernieuwde focus op de bestaande stad, en dan met name het toevoegen van levensloopbestendige flexibele woningen (appartementen) in buurten die momenteel gedomineerd worden door grondgebonden oudere woningen.

6.3 ADVIEZEN VOOR APELDOORN

ADVIES 4 +

Bouw ook ontspannen-stedelijk

Voeg op de nieuwbouwlocaties niet alleen maar een zeer-stedelijk programma toe met veel appartementen, maar kijk ook naar een mix waarbij er ook ruimte is voor ruimere woningen en de kwaliteit van de omgeving hoog is. Zo is het logisch dat dicht bij het centrum verdichting plaatsvindt, maar verder van het centrum af ook ruimte is voor stadse bouwblokken en meer laagbouw. De vraag naar woningtypes en woonmilieus is divers, het aanbod moet dit ook zijn. Er zijn voorbeelden genoeg waarin stads wonen voor gezinnen gelukt is.

ADVIES 5 +

Benut het Apeldoorns kanaal

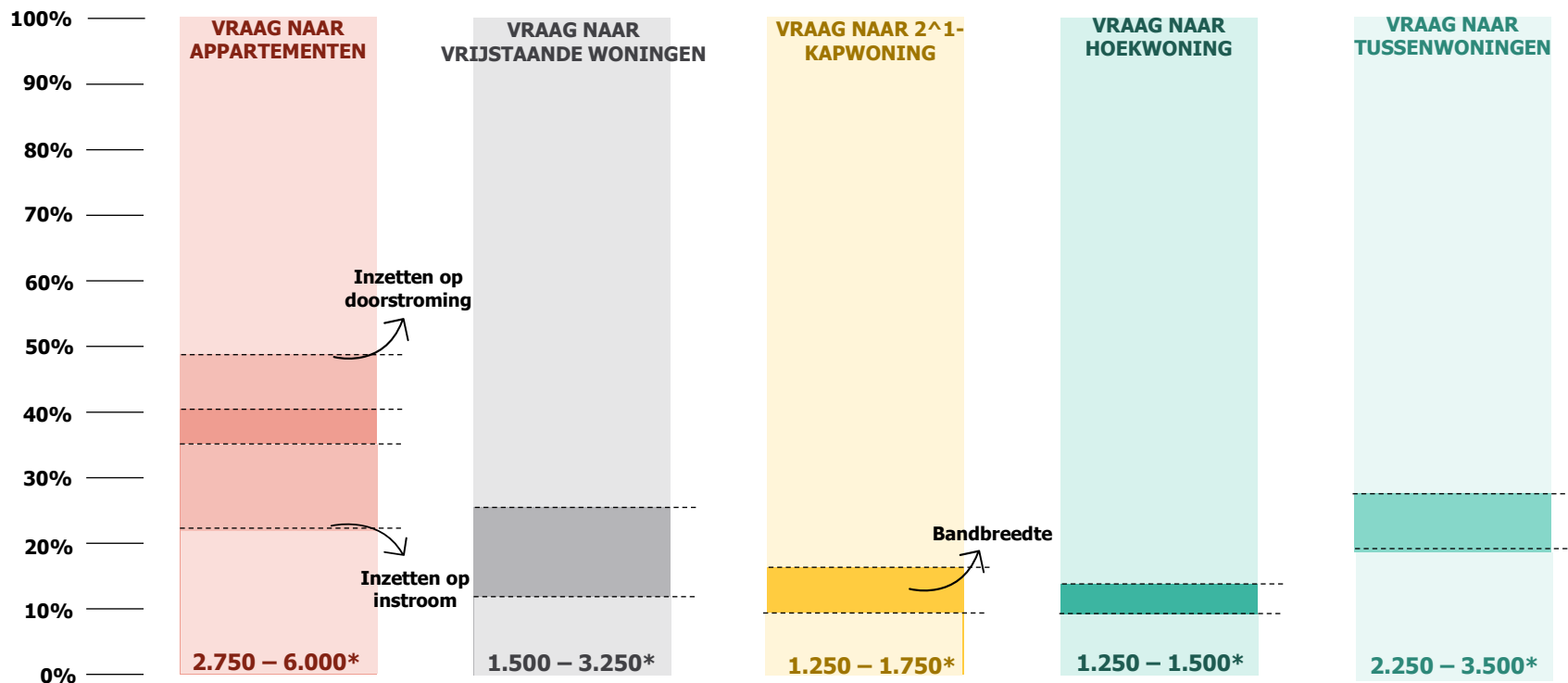
Er liggen grote nieuwbouwlocaties aan het Apeldoorns kanaal, zoals de Kanaalzone en een deel van de Spoorzone. Gebruik het water en het doortrekken van groen Apeldoorn voor hoge ruimtelijke kwaliteit. Vooral bij appartementen is de buitenruimte erg belangrijk. Ook gesloten bouwblokken kunnen groen zijn: gevels, binnentuinen, groene leefstraten.

ADVIES 6

Dorps, landelijk zuid

Kijk niet alleen naar het aantrekken van nieuwe huishoudens, maar ook naar het behouden van de huishoudens die je al hebt. Zo stroomt een deel uit naar omliggende gemeenten om daar landelijker te gaan wonen. Dit is een woonmilieu dat Apeldoorn ook zo kunnen toevoegen vlak buiten de stad. Dit woonmilieu moet geen nieuwe Vinex-wijk worden, maar juist aansluiten bij het dorpse / landelijke karakter dat mensen zoeken.

6.4 VERTALING NAAR BOUWPROGRAMMA



* Afgerond op 250-tallen

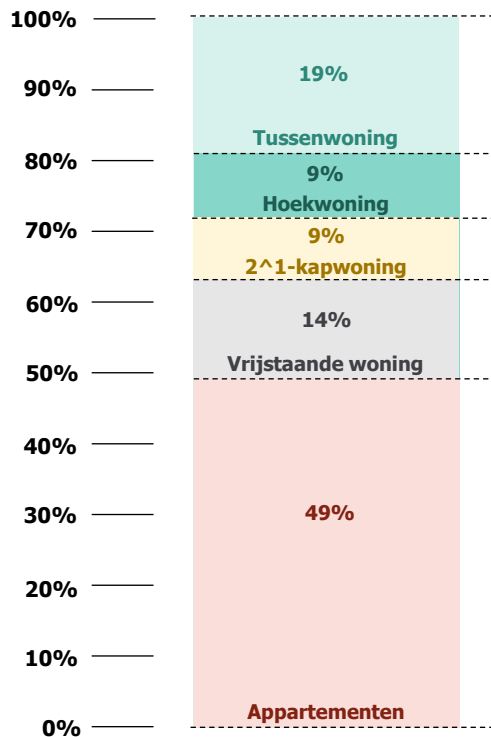


6.5 VOORKEURSSCENARIO: DIVERSIFIËREN EN DOORSTROMING

Woonwens ouderen binnen Apeldoorn

Een van de keuzes die Apeldoorn kan maken is inzetten op doorstroming. De verdeling rechts geeft aan wat Apeldoorn zou moeten bouwen om ouderen te verleiden om door te stromen. Het aandeel appartementen ligt dan aan de bovenkant van de bandbreedte, zoals te zien is op pagina 54. Dit betekent ook dat de andere woningtypes juist meer aan de onderkant van de bandbreedte liggen.

Zoals we in paragraaf 4.6 hebben kunnen zien, zorgt de doorstroming van ouderen juist voor veel vrijkomende grondgebonden woningen. Er komen dus meer woningen voor gezinnen vrij in de bestaande voorraad. Echter weten we ook dat een deel van de ouderen alleen zou willen verhuizen als het juiste product in de eigen wijk staat, nabij voorzieningen. Bouwen voor doorstroming kan dus zeker niet alleen op de nieuwbouwlocaties plaatsvinden. Er liggen in Apeldoorn veel kansen om in de bestaande wijken, nabij voorzieningen en goed bereikbaar, te verdichten.

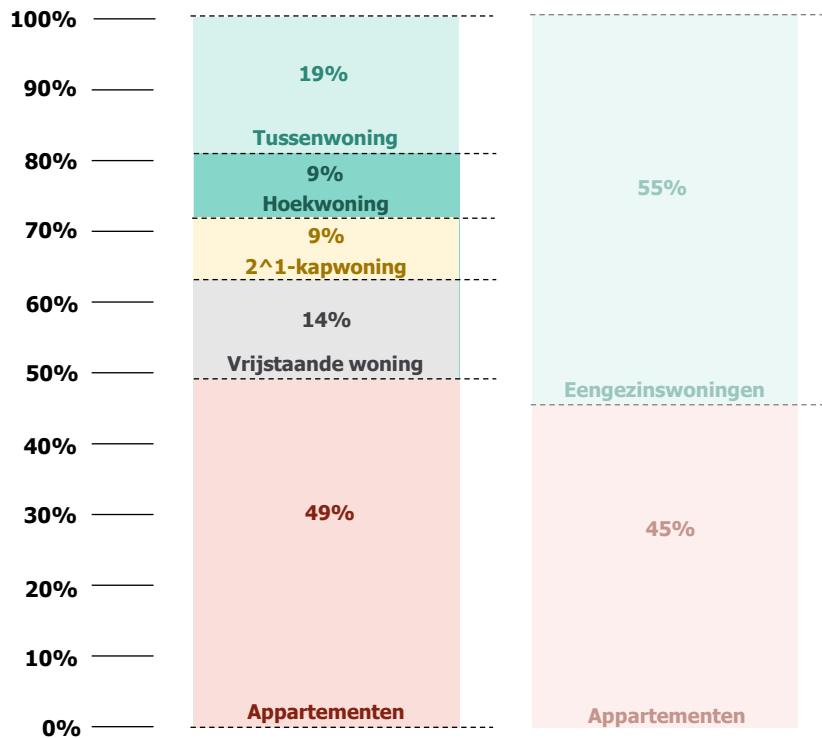


6.5 VOORKEURSSCENARIO: DIVERSIFIËREN EN DOORSTROMING

Vergelijking woningbouwprogramma Apeldoorn 2020-2040

Het woningbouwprogramma van Apeldoorn sluit goed aan bij het voorkeursscenario. Zo is Apeldoorn van plan om binnen het nieuwbouwprogramma 45% appartementen toe te voegen. Hierin is een verdeling gemaakt tussen de grote ontwikkellocaties binnen de stad, de bestaande wijken, uitlegwijken en de dorpen. De match klopt cijfermatig behoorlijk goed.

We zien echter dat het aandeel appartementen voor de grote ontwikkellocaties een stuk hoger is dan in het programma voor in de bestaande wijken. Hier ligt een mismatch. Juist veel ouderen, met name segment D (zie hoofdstuk 4), willen graag naar een appartement nabij voorzieningen in hun huidige, eigen wijk. We weten dat ouderen vooral verhuizen als de stap niet als een achteruitgang voelt. Voor veel ouderen is de eigen buurt verlaten dat wel. De doorstroming van ouderen zorgt voor een vrijkomend aanbod aan betaalbare koopwoning en geeft een impuls aan de woningen.



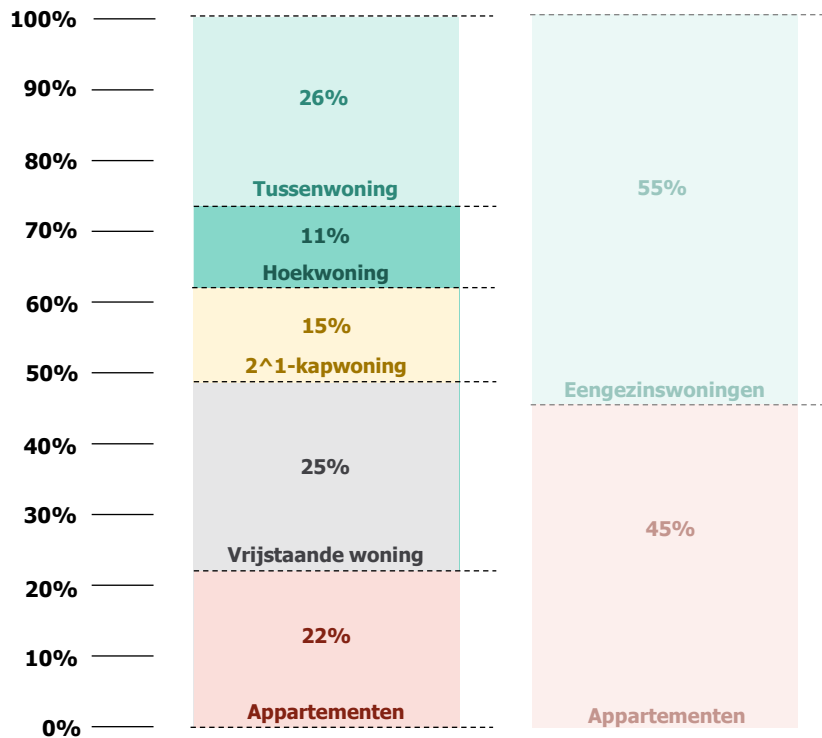
▲ Woningbouwprogramma
Apeldoorn 2020-2040

6.6 ALTERNATIEF: DIRECT BOUWEN VOOR INSTROOM

Direct bouwen voor instroom tegenstrijdig

Zoals al vaak benoemd in dit rapport komen veel huishoudens naar Apeldoorn voor betaalbare grondgebonden woningen. Dit zien we ook terug in de instroom die Apeldoorn de afgelopen jaren heeft gehad. Nog meer bouwen voor instroom zorgt er voor dat Apeldoorn blijft wat het nu is, een stad met een zeer grootte focus op de grondgebonden gezinswoning. Het is mogelijk om veel te bouwen voor gezinnen, deze zullen dan vooral van buiten Apeldoorn komen.

Er zijn echter twee grote nadelen aan bouwen voor de instroom. Nieuwbouwwoningen zijn een stuk duurder, waardoor de aantrekkingskracht van veel woning voor je geld wegvalt (een grote kracht van Apeldoorn). Zo bestaat een groot deel van de nieuwbouwprijs van woningen uit de bouwkosten. Naast het geringe prijsverschil met concurrerende steden als Amersfoort is het stedenbouwkundig gezien ook onlogisch. De grote nieuwbouwlocaties liggen bij het water, het station en het centrum. Hier is juist ruimte om een (zeer) stedelijk programma toe te voegen. Iets wat zorgt voor een groter draagvlak voor de voorzieningen in het centrum.



▲ Woningbouwprogramma
Apeldoorn 2020-2040

6.7 LOCATIES NIEUWBOUW

Binnenstad

Het is logisch om juist in het centrum van Apeldoorn in een hogere dichtheid te bouwen. Het is een gewilde locatie en alle voorzieningen zijn dichtbij. Hiernaast is het met het OV ook goed bereikbaar. De typering van het gebied in de omgevingsvisie past goed bij een eventueel woonprogramma. Een hogere dichtheid wonen, met oog voor groene openbare verblijfsruimte, een place to stay' in plaats van een 'place to pay'. Dit milieu past goed bij bijvoorbeeld een jongere doelgroep.

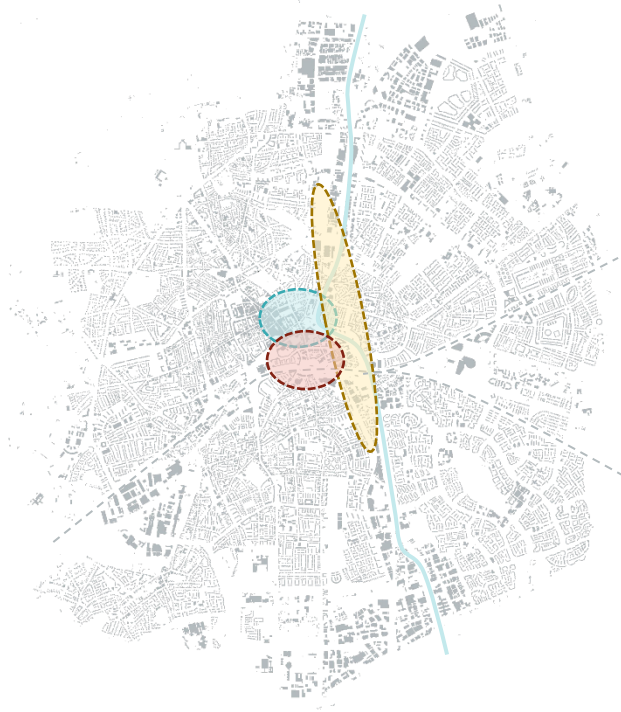
Spoorzone

Een zeer goed bereikbaar gebied. Centraal gelegen en geschikt voor een hogere dichtheid van woningen. Gezien het formaat van het gebied loont het om hier ook te oriënteren op andere stedelijke woonvormen dan 'torens in het groen'. De omgevingsvisie biedt hier genoeg aanknopingspunten voor. Gezien de ligging

nabij het centrum en station is het ook hier logisch om een stedelijk woonmilieu te creëren.

Kanaalzone

Juist bij de Kanaalzone past een gevarieerd programma. Dicht bij de stad is ruimte voor hogere dichtheden, terwijl je juist iets verder van de stad af meer groen en ruimte zou willen hebben. Belangrijk is dat het programma niet ten koste moet gaan van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Een deel van het stedelijk programma dat gericht is op grondgebonden wonen kan hier zijn plek vinden.

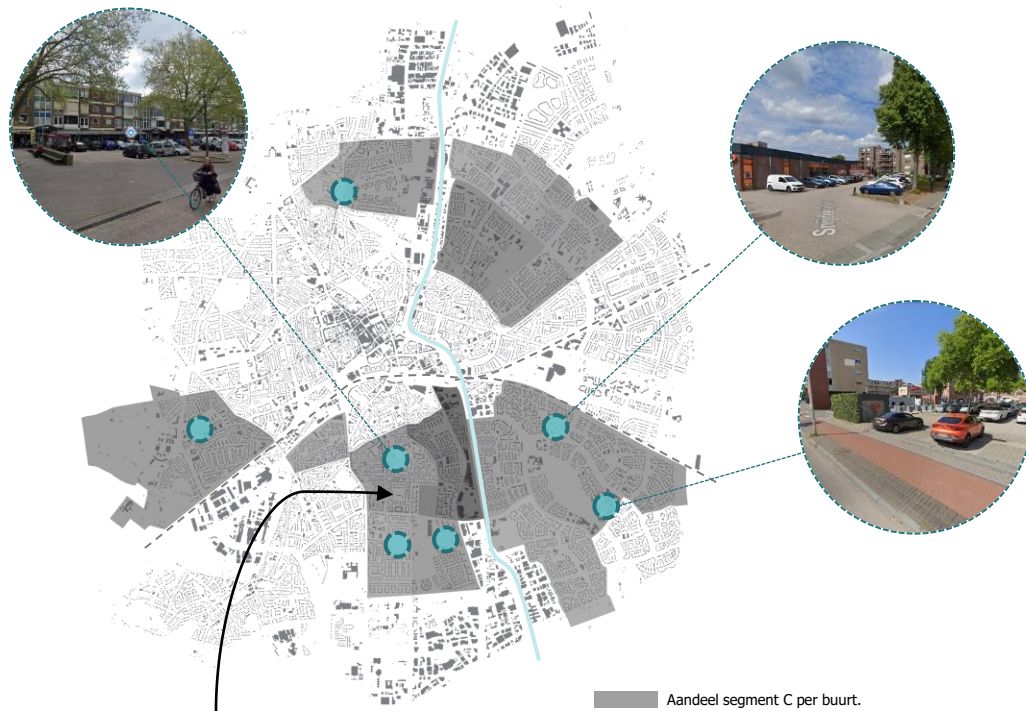


6.7 LOCATIES KANSEN IN BESTAANDE WIJKEN

Verdichtingskansen rondom voorzieningen

Apeldoorn is bij uitstek de stad waar veel verdichtingskansen liggen in bestaande wijken. Apeldoorn heeft een zeer groot aandeel grondgebonden woningen. Echter zagen we ook dat er een on vervulde behoefte is naar appartementen, waarvan met name aanstaande ouderen in de huidige buurt willen blijven. Juist in de wijken waar deze doelgroep zich bevindt is er behoefte aan woningen geschikt voor deze groep. Het toevoegen van woningen brengt daarnaast ook nog andere kansen met zich mee. Meer inwoners zorgt voor een groter draagvlak voor voorzieningen die bijdragen aan het vitaler oud worden in de wijk (o.a. huisarts). Ook kan het toevoegen van woningen werken als een vliegwiel voor andere ontwikkelingen (denk aan klimaatadaptatie, vergroening etc.)

In vrijwel alle naoorlogse buurten in Apeldoorn liggen grote ontwikkelkansen. Er is fysieke ruimte, er is vraag vanuit de ouder wordende doelgroep en voorzieningen staan onder druk. Met name de seniore doelgroep in de sociale huur wil graag in haar eigen omgeving blijven. Ook zoekt juist deze groep vaak (in ongeveer 70% van de gevallen) naar een appartement.



Voorbeeld: in de buurt Vogelkwartier in Apeldoorn woont een groot aandeel C – Volks en Uitgesproken.

6.7 VERVOLG - STADSSCAN VERDICHTING

DUURZAME MOBILITEIT
GEZONDHEID KLIMAATADAPTATIE
PRETTIGE WOONOMGEVING
INCLUSIEVE WIJK

Er zijn veel kansen om passende woningen binnen de stad toe te voegen in Apeldoorn. Nabij voorzieningencentra, maar ook op vergeten plekken in de naoorlogse buurten is er veel potentie in Apeldoorn.

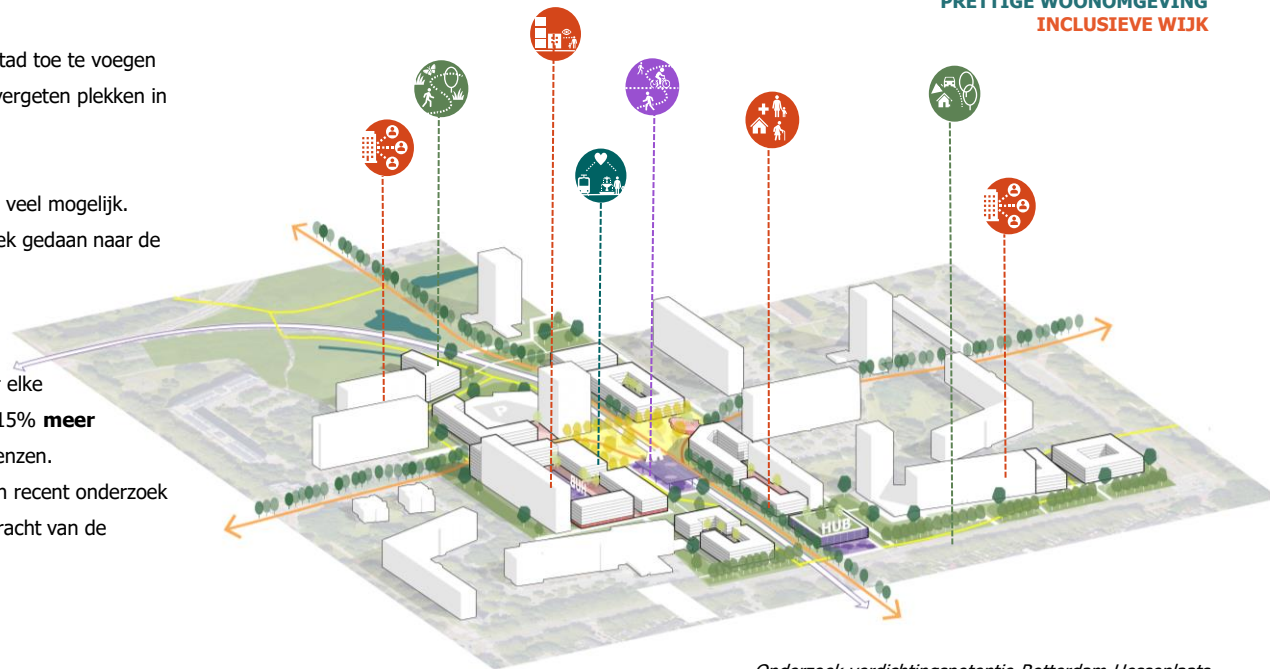
In de samenwerking tussen corporaties en gemeente is veel mogelijk. KAW heeft de afgelopen jaren veel aanvullend onderzoek gedaan naar de woon-potentie van de bestaande stad.

In eerste instantie op hoger schaalniveau –

Ruimte Zat, maar ook voor specifieke opdrachtgevers.

Wij hebben hiervoor een methodiek ontwikkelt die voor elke stad toepasbaar is. Dikwijls kunnen op stadsniveau 10-15% **meer** woningen toegevoegd worden binnen dezelfde stadsgrenzen.

Onderstaand twee links: onze Stadsscan aanpak, en een recent onderzoek naar verdichtingspotentie in relatie tot mobiliteit in opdracht van de Rijksoverheid.



Onderzoek verdichtingspotentie Rotterdam Hesseplaats

[STADSSCAN KAW](#)

[ONDERZOEK MOBILITEITSVERNIEUWING EN SLIMME, DUURZAME
VERSTEDELIJING \(RIJKSOVERHEID\)](#)

TITEL

Woningmarkt- onderzoek en behoefteverkenning Apeldoorn

OPDRACHTGEVERS

Overlegplatform Wonen Apeldoorn

AUTEURS

Daniel Depenbrock

Jeroen Drewes

Peter Leliveld

STATUS

XX

DATUM

XX

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechttestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats



B **BIJLAGE**

VRAAG NAAR WONINGEN DOELGROEP EN WONINGTYPE

Op deze en de volgende pagina laten we zien wat volgens Whize de behoefte van de verschillende segmenten is per woningtype en prijsklasse. Elk segment telt op tot 100%. Voorbeeld: de woningbehoefte van segment D – Bescheiden Ouderen bestaat voor ca. 70% uit appartementen, het meest van alle segmenten.

	A - Dromen en Rondkomen	B - Jong en Hoopvol	C - Volks en Uitgesproken	D - Bescheiden Ouderen	E - Stedelijke Dynamiek	F - Gewoon Gemiddeld	G - Gezellige Emptynesters	H - Landelijke Vrijheid	I - Plannen en Rennen	J - Zorgeloos en Actief	K - Luxe Leven
Vrijstaande woning	3%	5%	8%	4%	6%	13%	13%	31%	20%	18%	28%
2 onder 1 kapwoning	7%	7%	10%	5%	10%	15%	10%	15%	15%	10%	13%
Hoekwoning	14%	10%	13%	8%	13%	14%	10%	10%	12%	9%	8%
Tussenwoning	37%	26%	30%	14%	31%	29%	20%	18%	27%	19%	16%
Appartement	39%	52%	38%	69%	41%	29%	47%	27%	26%	44%	35%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

VRAAG NAAR WONINGEN DOELGROEP EN PRIJSKLASSEN

		A - Dromen en Rondkomen	B - Jong en Hoopvol	C - Volks en Uitgesproken	D - Bescheiden Ouderen	E - Stedelijke Dynamiek	F - Gewoon Gemiddeld	G - Gezellige Emptynesters	H - Landelijke Vrijheid	I - Plannen en Rennen	J - Zorgeloos en Actief	K - Luxe Leven
KOOP	< € 250.000	23%	22%	24%	7%	27%	32%	27%	29%	21%	22%	14%
	€ 250.000 - € 350.000	8%	15%	11%	3%	20%	21%	18%	19%	21%	20%	15%
	€ 350.000 - € 400.000	1%	4%	2%	1%	5%	5%	5%	5%	7%	7%	5%
	€ 400.000 - € 500.000	1%	4%	2%	1%	5%	6%	5%	6%	10%	8%	9%
	> € 500.000	1%	3%	2%	1%	4%	4%	4%	6%	13%	9%	23%
	Totaal koop	34%	48%	42%	13%	61%	68%	59%	66%	72%	65%	66%
HUUR	< € 600 per maand	15%	14%	13%	27%	8%	7%	11%	8%	4%	6%	4%
	€ 600 - € 800 per maand	17%	12%	14%	26%	9%	8%	11%	8%	5%	8%	5%
	€ 800 - € 1.000 per maand	15%	10%	14%	19%	8%	8%	10%	7%	6%	9%	5%
	€ 1.000 - 1.400 per maand	14%	11%	13%	10%	10%	6%	7%	7%	8%	8%	8%
	> € 1.400 per maand	4%	4%	4%	4%	5%	2%	2%	4%	5%	5%	12%
	Totaal huur	66%	52%	58%	87%	39%	32%	41%	34%	28%	35%	34%
	Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%