

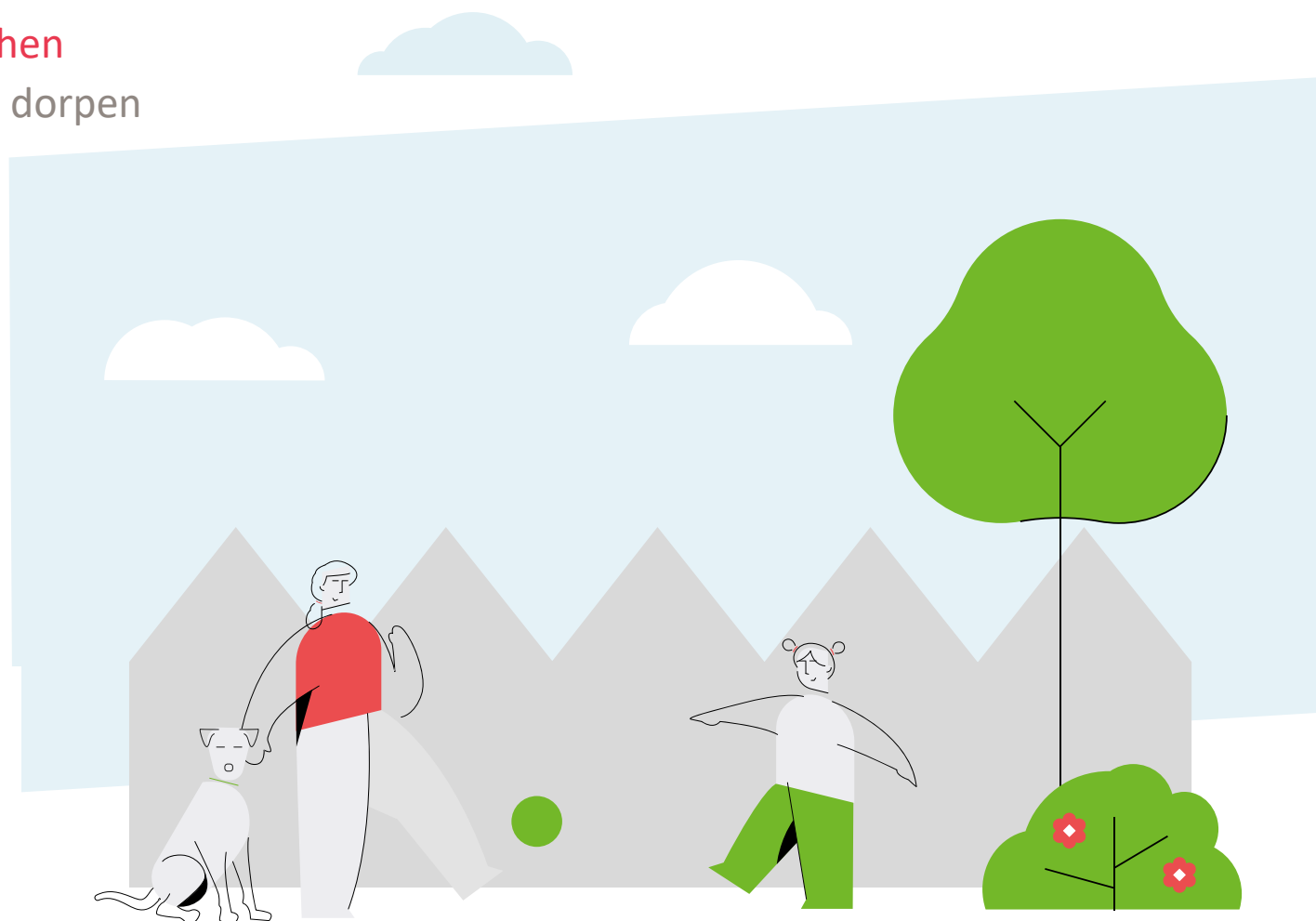
Woningmarktanalyse Zutphen

Wonen in sterke wijken en dorpen

Gemeente Zutphen

22 december 2023

Definitief



Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM	22 december 2023
TITEL	Woningmarktanalyse Zutphen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Zutphen
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink Vera Elferink
PROJECTNUMMER	301.103/G
STATUS	Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vraagstelling	4
1.3	Onderzoeksaanpak	5
2	Conclusies en aanbevelingen	6
2.1	Wat is de aanvullende woningbehoefte?	6
2.2	Wat is het effect van woningbouw op voorzieningen in Zutphen?	7
2.3	Spanningsveld schaa sprong en beschikbare ruimte	9
2.4	Wat zijn de kansen en risico's per scenario?	10
2.5	Onze aanbevelingen	12
3	Toelichting huidige situatie	14
3.1	Toenemende bevolkingsontwikkeling	14
3.2	Toename lokale vestigers en afname binnengemeentelijke verhuizingen	14
3.3	Zutphen is aantrekkelijk wonen voor gezinnen	15
3.4	Huidige woonsituatie	16
3.5	Opvallende verschillen per wijk	17
3.6	Stabiele koopmarktontwikkeling	18
3.7	Druk op sociale huurmarkt is sterk opgelopen	19
4	Toelichting woningbehoefte	20
4.1	Prognose woningbehoefte per scenario	20
4.2	Gevraagde woonkwaliteiten	24
4.3	Aanvullende kwalitatieve woningbehoefte per scenario	26

5	Toelichting voorzieningen Zutphen	30
5.1	Onderwijs	30
5.2	Zorg	31
5.3	Sport	33
5.4	Winkels	34
5.5	Cultuur	35
6	Woningvraag aandachtsgroepen	36
6.1	Ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking	36
6.2	Overige doelgroepen	39

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De druk op de woningmarkt in de gemeente Zutphen is fors opgelopen. De vraag naar sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen is groot. Dit heeft te maken met de sterk gestegen woningprijzen op de koopmarkt, waardoor mensen steeds vaker geen woning kunnen kopen. Naast huisvesting van 'reguliere' groepen op de woningmarkt zoals starters, gezinnen en ouderen is aandacht nodig voor het verbeteren van de kansen van verschillende aandachtsgroepen (bijvoorbeeld dak- en thuislozen, arbeidsmigranten en woonwagenbewoners). In woondeals hebben gemeenten, woningcorporaties, provincie en rijk afspraken gemaakt over de woningbouwopgave. De gemeente Zutphen staat aan de lat voor de bouw van woningen. Maar hoeveel woningen is het uitgangspunt? Voor wie? Wat is de gevraagde kwaliteit? Wat is de invloed van woningbouw op de ruimte en mobiliteit? En wat is de impact op voorzieningen in gemeente Zutphen? Dit onderzoek bouwt voort op de woningmarktanalyse die Companen in 2021 heeft uitgevoerd.

Doel van dit onderzoek

Momenteel werkt de gemeente Zutphen aan haar omgevingsvisie. Hierin staan de ambities voor de fysieke leefomgeving van Zutphen voor de lange termijn centraal. Er zijn drie ontwikkelscenario's bedacht:

- Wonen in sterke wijken en dorpen
- Werkstad Zutphen
- Hanzestad in een groenblauwe jas

De gemeente heeft ambitie om in te zetten op het versterken van Zutphen als woonstad (scenario wonen in sterke wijken en dorpen). De gemeente wil inzicht wat dit betekent in woningbehoefte (aantallen en kwaliteit) in relatie

met de impact van verschillende woningbehoefte-aantallen op voorzieningen in Zutphen. Dit hebben we uitgewerkt aan de hand van drie scenario's:

- Een **basisscenario** waarbij we inzicht geven in de autonome woningbehoefte (trend geboorte/sterfte en zeer beperkt migratie) voor Zutphen.
- Een **trendscenario** waarbij we inzicht geven in de woningbehoefte volgens trends in geboorte/sterfte, binnenlandse en buitenlandse migratie van de afgelopen jaren.
- Een **schaalsprongscenario** waarin we de impact van woningbouw volgens de geschetste woningbouw aantallen in scenario 'Wonen in sterke wijken en dorpen' voor Zutphen schetsen.

Bij alle scenario's staan we stil bij de kansen en risico's voor Zutphen.

1.2 Vraagstelling

Wij vatten de onderzoeksvragen als volgt samen:

1. Hoe ontwikkelt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zich in de periode tot 2030, met een doorkijk naar 2040?
2. Hoe ontwikkelt de vraag naar sociale huurwoningen in de periode tot 2030, met een doorkijk naar 2040? Wat is de 'autonome' behoefteontwikkeling en welke invloed heeft huisvesting van de aandachtsgroepen op de sociale huur?
3. Welke ruimte is er voor een schaa sprong en wat is het effect hiervan? Welke schaa sprong is realistisch en waar liggen potentiële kansen? En welke schaa sprong kan zorgen voor het instandhouden en versterken van lokale/regionale voorzieningen?
4. Hoe ontwikkelt de woonzorgvraag zich voor verschillende doelgroepen in de periode tot 2030, met een doorkijk naar 2040? Met daarbij onderscheid naar ouderenhuisvesting en andere zorgdoelgroepen.

1.3 Onderzoeksaanpak

Om de vragen in dit onderzoek te beantwoorden hebben we diverse (feitelijke) bronnen geanalyseerd:

- Bevolkingsstatistieken van CBS statline.
- De samenstelling van de woningvoorraad op basis van gemeentelijke WOZ-registratie. Dit hebben we aangevuld met de sociale huurvoorraad van corporaties Woonbedrijf Ieder1 en Ons Huis Apeldoorn.
- Ontwikkelingen op de huurmarkt van corporaties en koopmarkt-ontwikkelingen van het Kadaster.
- Wie verhuizen binnen, van en naar Zutphen van CBS-microdata over een periode van 2015 tot en met 2021.
- Voor de kwalitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van een combinatie van gegevens: huishoudensprognose (Gelderse variant Primos 2022), verhuisgedrag (CBS-microdata) en woonwensen (WoON2021-onderzoek).
- In gesprek met betrokken gemeentemedewerkers van wonen, welzijn, zorg en ruimte. Specifiek in een verkennend gesprek met een medewerker van het Gelre ziekenhuis over de impact van woningbouw in relatie met de aanwezige ziekenhuisvoorziening.

2 Conclusies en aanbevelingen

We gaan in dit hoofdstuk in op de belangrijkste uitkomsten en aandachtspunten voor de woningbehoefte in Zutphen. Dit doen we aan de hand van een drietal scenario's (basis, trend, schaa sprong) die variëren in woningbouw-aantallen. Het trendscenario sluit het meest aan bij de ontwikkelingen van de afgelopen jaren. We beschrijven de belangrijkste conclusies voor de aanvullende kwalitatieve woningbehoefte tot 2030 en tot 2040 voor Zutphen. Per scenario geven we inzicht in het effect van woningbouwaantallen op de huidige voorzieningen. Ook staan we stil bij het spanningsveld tussen schaa sprong en de beschikbare ruimte voor woningbouw in Zutphen. En we bieden de kansen en risico's per scenario en sluiten af met aanbevelingen.

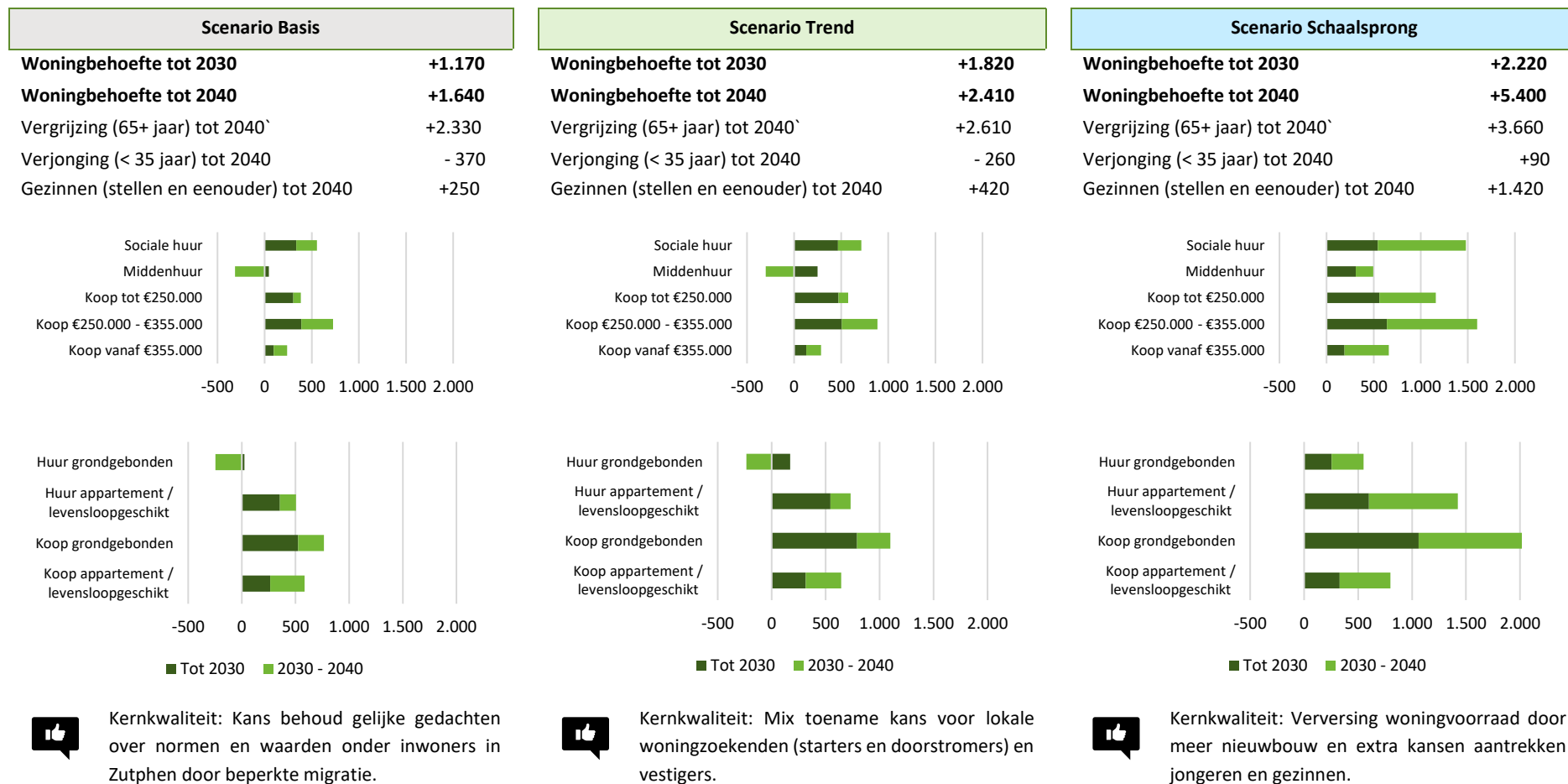
2.1 Wat is de aanvullende woningbehoefte?

De woningbehoefte in gemeente Zutphen vatten we als volgt samen:

- **Uitbreidingsbehoefte van + 1.170 tot + 2.200 woningen tot 2030.** In de meest recente basisprognose van de provincie Gelderland wordt voor Zutphen tot 2030 een groei van + 1.170 woningen voorspeld, vooral door vergrijzing. In de trendprognose van de provincie Gelderland groeit Zutphen met +1.820 woningen tot 2030 sterker, mede door komst van gezinnen. In het geval van de schaa sprong, waar extra inzet nodig is op het aantrekken van jongeren en gezinnen is er behoefte aan +2.200 woningen tot 2030. In alle scenario's blijft er vraag naar woningen na 2030.
- **Boventrendmatige groei lijkt realistisch.** Het realiseren van een schaa sprong vraagt aanzienlijke inspanning om vestigers naar Zutphen te trekken en hangt sterk samen met het geboden woonproduct. De aanwas van mensen van buitenaf hangt samen met de huidige druk op de woningmarkt. Bij gebrek aan betaalbaar aanbod wijken woningzoekenden uit naar

andere regio's dan Zutphen (Apeldoorn/Deventer). Bij onvoldoende inzet op de woningbouwopgave ontstaat mogelijk verdere risico op verdringing van lokale woningzoekenden. Vestigers en lokale woningzoekenden concurreren dan om dezelfde schaarse woning.

- **Tekorten aan goedkope en middeldure koopwoningen.** De druk op de koopmarkt is opgelopen; de gemiddelde koopprijzen zijn flink gestegen. In Zutphen ook, maar wel minder hard dan in omliggende gemeenten. De koopmarkt is voor lage en middeninkomens steeds minder bereikbaar. Er is de komende tijd behoefte aan meer woningaanbod in het goedkope tot middeldure koopsegment (tot € 250.000 en tot € 355.000). Er is groten-deels vraag naar appartementen, door het groeiend aantal alleenstaanden op de woningmarkt.
- **Vraag naar meer en snel beschikbare sociale huurwoningen.** Ook in de huursector neemt de druk toe door meer vragers (groeiende aandachtsgroep) dan vrijkomend aanbod op de markt. De behoefte aan sociale huurwoningen varieert van +335 tot +545 sociale huurwoningen tot 2030 en om +555 tot +1.480 woningen tot 2040.
- **Behoeft e aan appartementen/toegankelijke woningen voor doorstroming ouderen.** Ouderen hebben behoefte aan appartementen of toegankelijke grondgebonden woningen (met een klein tuintje), zowel in de koop- als in de huursector. Nabijheid van voorzieningen is van belang en het liefst dichtbij de bekende en vertrouwde woonomgeving. Ouderen wensen minimaal een driekamerappartement. Wanneer niet aan de woonwensen van ouderen voldaan wordt, zijn ouderen geneigd om in de huidige woning te blijven. Ook een deel van de jonge huishoudens richt zich om betaalbaarheidsredenen op appartementen, zowel in de huur- als in de koopsector. Jongeren wensen vooral een tweekamer- of driekamer-appartement.



2.2 Wat is het effect van woningbouw op voorzieningen in Zutphen?

Groei van Zutphen zet druk op huidige voorzieningen. De groei van Zutphen met de toestroom van jonge huishoudens en gezinnen zorgt er samen met de ouder wordende bevolking voor dat de druk op voorzieningen toeneemt. Bij het trendscenario komt zorg verder onder druk te staan. Bij een schaa sprong staan onderwijs

en de zorg potentieel onder druk door een grote toename van inwoners. Zonder toestroom van buitenaf (zie basisscenario) zal Zutphen sterk vergrijzen en is er mogelijk sprake van vraaguitval bij voorzieningen onderwijs, sport en winkels. Het is belangrijk om te beseffen dat niet alle ontwikkelingen die van invloed zijn op de vitaliteit door de gemeente beïnvloedbaar zijn. Ontwikkelingen als individualisering of digitalisering hebben ook veel invloed op de uiteindelijke vraag naar voorzieningen.

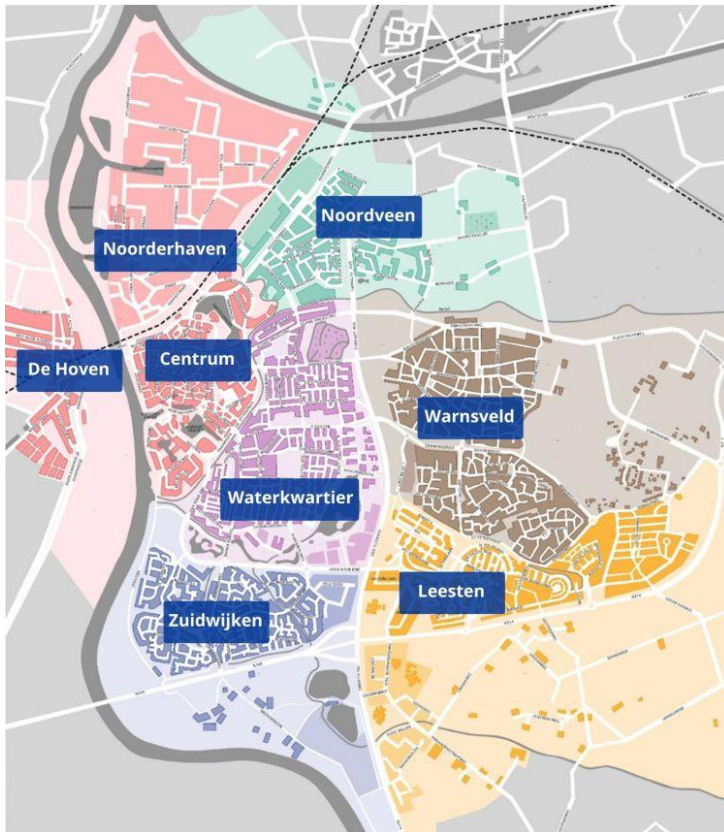
	Scenario Basis	Scenario Trend	Scenario Schaalsprong
Onderwijs 	Druk op primair, voortgezet onderwijs en MBO neemt toe. Potentieel te weinig leerlingen op kleinere scholen in Zutphen. Dit komt door de verwachte afname van het aantal leerlingen op scholen, door afname van gezinnen en jonge huishoudens door beperkte migratie.	Druk op primair en voortgezet onderwijs neemt toe, maar potentieel voldoende leerlingen op de meeste scholen. Blijvende druk op MBO-instelling door trend afname van vmbo-leerlingen en toename havo- en vwo-leerlingen.	Op termijn verwachte toename belasting op primair en voortgezet onderwijs door een verwachte toename van leerlingen per school. Dit is waarschijnlijk binnen de huidige scholen op te vangen. Blijvende druk op MBO-instelling door trend afname van vmbo-leerlingen. Geen uitbreidingskansen MBO verwacht.
Zorg 	De zorgketen staat onder druk door toenemend beroep van ouderen. Momenteel al druk op huisartsen. Druk neemt naar verwachting verder toe. Oplopende personeelstekorten in ziekenhuis.	De zorgketen staat onder druk door toenemend beroep van ouderen en sterkere toename van het aantal inwoners. Momenteel al druk op huisartsen. Druk neemt naar verwachting verder toe. Oplopende personeelstekorten in ziekenhuis.	Zorgketen verder onder druk door toename inwoners, waaronder potentieel meer ouderen maar ook andere leeftijdsgroepen. Huidige tekorten bij huisartsen neemt verder toe door grote toename van aantal inwoners. Tegelijkertijd potentieel meer personeelsaanbod door aantrekken van doelgroep jonge huishoudens en gezinnen, zowel voor huisartsenzorg als ziekenhuiszorg (verpleegkundigen en artsen)
Sport 	Het aantal leden bij sportverenigingen staat potentieel onder druk. Aantal jongeren dat sport neemt af en naar verwachting doorzetten trend van individualisering van sporten.	Sportverenigingen staan alleen onder druk door toename individualisering van sporten.	Sportverenigingen minder onder druk als de potentieel grote vestigersgroep zich aansluit bij sportverenigingen. Naar verwachting zullen ook vestigers zich vaker richten op individuele sporten. Dus geen verdere uitbreidingsmogelijkheden voor sportclubs verwacht.
Winkels 	In sommige wijken lijkt draagvlak voor supermarkt beperkt en dit zal verder toenemen door beperkte toename inwoners en trend van online boodschappen. Voldoende draagvlak voor speciaalzaken.	Meer inwoners voor supermarkten en voldoende draagvlak voor speciaalzaken. Blijvende trend van online boodschappen wat zorgt voor potentieel minder draagvlak voor supermarkten.	Minder druk op supermarkten door meer inwoners voor supermarkten en overige speciaalzaken. Tegelijkertijd trend van digitalisering waarbij mensen vaker online boodschappen doen.
Cultuur 	Momenteel voldoende draagvlak voor bibliotheek, wel druk vanuit digitalisering. Toenemende druk op cultuurdeelname (musea en dergelijke) door afname fysieke deelname. Kansen voor digitale (hybride) cultuurdeelname.	Momenteel voldoende draagvlak voor bibliotheek, wel druk vanuit digitalisering. Toenemende druk op cultuurdeelname (musea en dergelijke) door afname fysieke deelname. Kansen voor digitale (hybride) cultuurdeelname.	Voldoende draagvlak voor cultuurvoorzieningen en versterking borging van deelname door meer inwoners. Toename digitale cultuurdeelname verwacht.

Legenda:

- Rood Onderdruk - potentieel te weinig inwoners
- Groen Voldoende draagvlak o.b.v. aantal inwoners
- Oranje Bovendruk + potentieel te veel inwoners

2.3 Spanningsveld schaalsprong en beschikbare ruimte

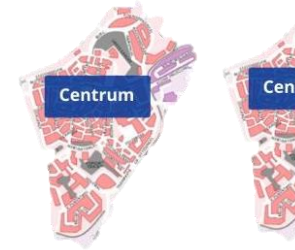
Er is een spanningsveld tussen de nieuwbouwopgave en de ruimtelijke impact op Zutphen. De beschikbare ruimte voor nieuwbouw is namelijk beperkt en daarmee een belangrijk dilemma. Zutphen trekt jonge huishoudens en gezinnen aan. Jonge huishoudens en gezinnen wensen een grondgebonden woning. Indien de gemeente deze wens grotendeels in het schaalsprongscenario wil voorzien dan moet Zutphen groeien met 1,5 keer de wijk het Leesten (320 ha). Deze ruimte is naar verwachting onvoldoende beschikbaar in de gemeente Zutphen. Bij keuze voor woningbouw in een hoge dichtheid (veel woningen per hectare) met grotendeels appartementen groeit Zutphen bij een schaalsprongscenario met 1,5 keer het centrum (200 ha). Hierdoor speelt de gemeente naar verwachting meer in op de vraag van starters en oudere huishoudens en minder op de vraag van gezinnen. Dit betekent dat Zutphen een andere doelgroep moet aantrekken dan in het verleden het geval is.



Een wijk met hoge dichtheid
3.500 woningen op 130 ha



Schaalsprong + 5.400 woningen
Hoge dichtheid 200 ha



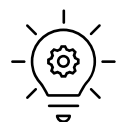
Een wijk met lage dichtheid
3.300 woningen op 200 ha



Schaalsprong + 5.400 woningen
Lage dichtheid 320 ha



2.4 Wat zijn de kansen en risico's per scenario?

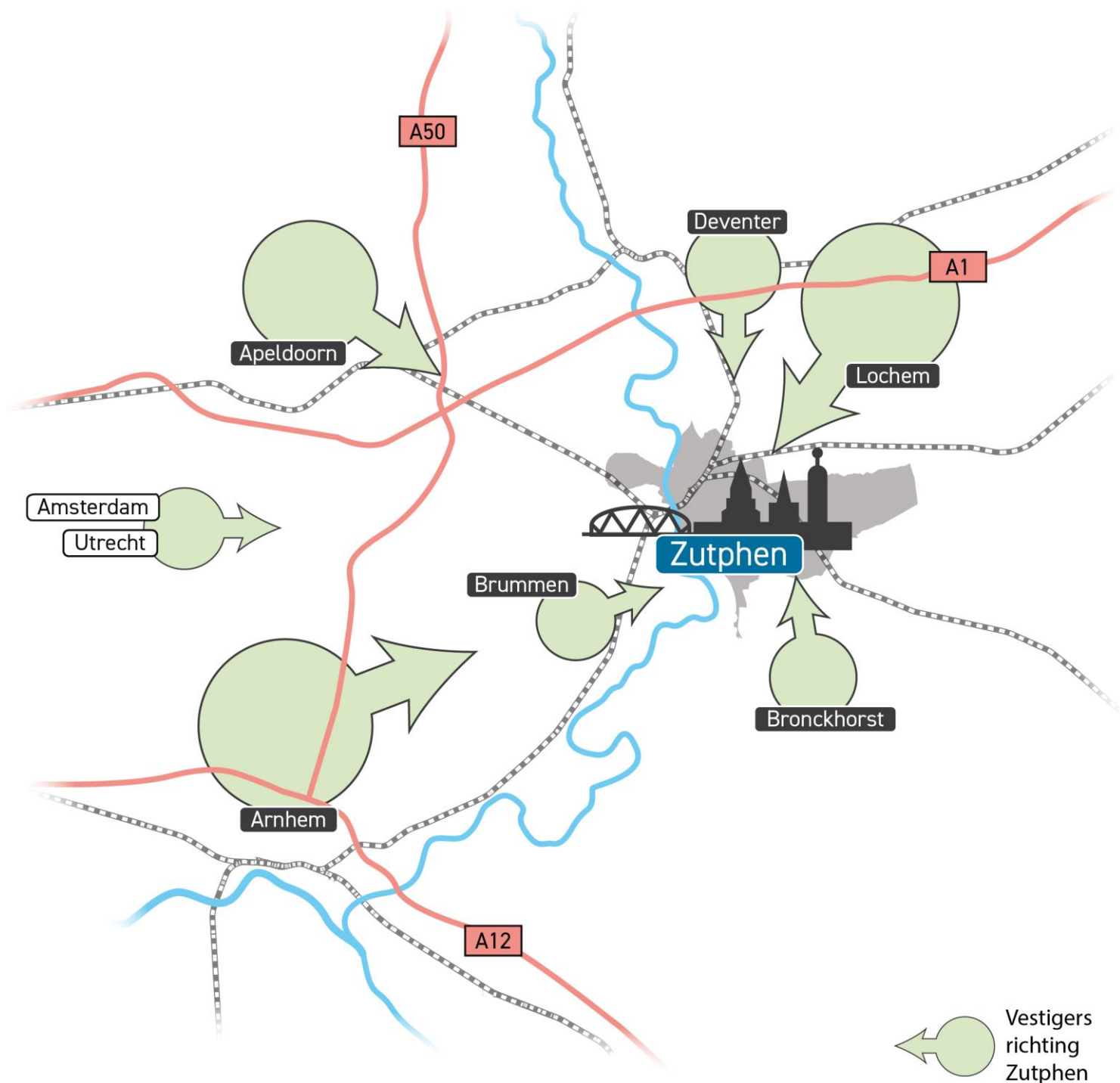


Kansen



Risico's

Scenario Basis	Scenario Trend	Scenario Schaa sprong
• Beperkte ruimtelijke impact op Zutphen. Behoud van groen en openbare ruimte. • Goede benutting bestaand vastgoed en bestaande ruimte staan centraal. • Behoud van inwoners met gelijke waarden (potentieel minder conflict met waarden nieuwkomers).	• Verversing van de woningvoorraad. • Verdringing van starters verminderen. • Beperkt effect van bevolkingsgroei op voorzieningen verwacht.	• Ruimte voor verversing van de woningvoorraad. • Potentieel minder verdringing: Meer ruimte voor huidige inwoners en vestigers om te verhuizen. • Mogelijkheid om te voorzien in (boven)regionale woningvraag indien wordt ingezet op kansrijke woonmilieus (woning en locatietekenen).
• Voorzieningen komen meer onder druk te staan. • Beperkte verversing bestaande voorraad, mogelijk verpaupering. • Verdringing van lokale woningzoekenden op de woningmarkt, door beperkte toevoeging van woningen. Lokale starters concurreren met vestigers.	• Sociale samenhang onder inwoners kan onder druk komen door contrast waarden nieuwkomers/vestigters. • Beperkte ruimtelijke impact op Zutphen. Potentieel wel concentratie van woningbouw. • Druk op mobiliteit neemt toe. • Realisatie van de woningaantallen in de gevraagde periode tot 2030 is, gezien de huidige korte en middellange termijn woningbouwplannen, bij de gemeente een uitdaging.	• Bovevrendmatige migratie nodig om schaa sprong te realiseren. Dit gaat niet vanzelf! Realisatie kan waarschijnlijk pas grotendeels na 2030, terwijl de groeipotentie in de markt voor 2030 ligt. Extra groei willen realiseren op moment van potentieel afkoeling van vraag na 2030 is risicovol. • Effecten op samenleving en voorzieningen in Zutphen afhankelijk van samenstelling instromers. In dit scenario naar verwachting meer gezinnen, maar ook tegelijkertijd veel ouderen en daarmee stijgende druk op zorg. • Aantrekken van instromers sterk afhankelijk van keuzes bij nieuwbouw en geboden woonmilieu (woning en locatie). Bij concurrerend aanbod in regiogemeenten kan potentiële vraag in Zutphen sterk afnemen. • Voorzieningen zoals onderwijs en zorg potentieel meer onder druk door juist meer inwoners dan huidig draagvlak. • Druk op ruimtelijke capaciteit en mobiliteit door sterke toename van aantal inwoners met bijbehorend ruimtevraagstuk en woon-werkverkeer.



Kansen voor positie Zutphen

- **Woonkwaliteit een kracht van Zutphen:** Hanzestad, stadswonen qua voorzieningen en rijke omgevingskwaliteit nabij natuur met een gemoedelijke sfeer.
- **Goede spoorverbindingen** met Arnhem, Achterhoek, Apeldoorn en Deventer. Maakt mogelijk om in Zutphen te wonen en ergens anders te werken.
- **Aantrekkelijk voor lokale en regionale vestigers.** Momenteel vooral verhuisbewegingen over korte afstanden met omliggende gemeenten, nog beperkt met randstadgemeenten. Groeiende markt voor verhuizers uit Arnhem bij inzet op kansrijke woonmilieus (wonen en locatiemarkten).

Risico's voor positie Zutphen

- **Concurrentie van omliggende steden** door nabijgelegen Apeldoorn en Deventer. Deze steden liggen dicht bij de snelweg A1 en daarmee voor woningzoekenden aantrekkelijker om te vestigen als forens. Beperkte toegang tot snelweg beperkt Zutphen in aantrekkingskracht op overloop vraag uit randsteden (regio Utrecht, Amersfoort Amsterdam).
- **Bereikbaarheid Zutphen per auto.** Zutphen ligt niet centraal aan snelwegen en heeft last van verkeersopstoppingen over de brug over de IJssel.

2.5 Onze aanbevelingen

Op basis van de voorgaande conclusies en opgaven komen we tot de volgende aanbevelingen:

1 Kijk verder dan de woningbouwaantallen; visie op gewenste kwaliteit woning en woonomgeving

Waar je bouwt of juist niet, beïnvloedt de vitaliteit van Zutphen. Nieuwbouw staat vaak gelijk aan groei en meer economische draagkracht. Toch is nieuwbouw geen garantie voor een sterker draagvlak voor voorzieningen en economie. Het kan bijvoorbeeld sociale structuren in de gemeenschap onder druk zetten. Bovendien beïnvloeden ook mobiliteit, (groen)voorzieningen en verkeersdruk hoe bewoners hun woonomgeving ervaren en of vestigers voor Zutphen kiezen of aantrekkelijke alternatieven in naastgelegen Apeldoorn of Deventer vinden. De ervaring met vitaliteit verschilt per inwoner. Waar een begrip als ‘verbetering door nieuwbouw’ voor de een is verbonden met sfeer of aanvulling op bestaande gemeenschap, verbindt de ander het met de behoefte aan rust, groen en veiligheid wat vestigers kunnen verstoren. Focus daarom niet alleen op woningbouwaantallen; hoe meer hoe beter. Het gaat veel meer over wat voor gemeente wil Zutphen zijn.

2 Richt je op woningbouwkwiteit in relatie met ruimtevraag, mobiliteit, natuur en klimaat

Het aantrekken van nieuwe bewoners van buiten de regio is in Zutphen niet vanzelfsprekend. Het aantrekken van meer mensen hangt sterk af van de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Kijk dus naar specifieke woningbouwlocaties en het woonproduct dat je kan leveren in passende woonmilieus. Denk bijvoorbeeld na over het creëren van woonmilieus die bijvoorbeeld het tekort aan zorgpersoneel helpen verminderen. De afstand tot werk

is bepalend voor werkenden in spoeddiensten. Het aantrekken van verpleegkundigen en specialisten vraagt andere woonproducten. Verbondenheid met natuur, ruimte, kleinschaligheid en voorzieningenaanbod spelen mee in de afweging van gezinnen voor Zutphen.

Voor het behalen van de schaa sprong woningbouwaantallen zijn meer vestigers nodig. De gemeente is nu in trek bij hoger opgeleiden en kan dit uitbouwen. Hoger opgeleiden verhuizen vaker over een grotere afstand dan mensen met middelbare opleiding. Het aantrekken van hoger opgeleiden vraagt dan ook een ander woningbouw en omgevingsproduct dan voor lokale woningzoekenden. Er zijn kansen voor Zutphen om in te spelen op de hoge vraag naar woningen, maar dit kan alleen slagen als er wordt gewerkt aan verbetering van de bereikbaarheid van Zutphen naar snelwegen, terwijl het behoud van natuur en ruimte wordt gewaarborgd. Daarnaast is het belangrijk om aandacht te besteden aan woningbouwlocaties in gebieden die gevoelig zijn voor waterstijging als gevolg van klimaatverandering. Wonen aan het water kan tegelijkertijd ook een aantrekkelijk woonproduct zijn.

3 Kansen voor inzet op verversing woningvoorraad

Zutphen is een karakteristieke stad met een oud stadscentrum. In de gemeente staan veel woningen die minder toekomstbestendig zijn (bijvoorbeeld minder geïsoleerd) en ook woningen die moeilijk toekomstbestendig te maken zijn. Een schaa sprongscenario met meer woningbouw biedt dan ook kansen voor het verversen van de woningvoorraad. Bij nieuwbouw kan meer mogelijk zijn in duurzaamheidsmaatregelen dan in de bestaande woningbouw. Tegelijkertijd is de keerzijde dat het grootste deel van de woningvoorraad in Zutphen er al staat. Een toename van +5.400 woningen bij een schaa sprong is nog steeds minder dan het aantal woningen met een mindere toekomstbestendigheid in Zutphen. Woningverbeteringen in de bestaande voorraad blijven een aandachtspunt.

4 Van visie naar korte, middellange en lange termijn-uitvoering

De uitdaging is om op korte termijn woningen te realiseren. Er is momenteel veel maatschappelijke druk om tempo te maken met het bouwen van nieuwe woningen. Aan de andere kant gaan woningen lang mee en bepaalt de kwaliteit die je vandaag aan de voorraad toevoegt de ruimtelijke kwaliteit van de toekomst. Dit dilemma vraagt richtinggevende uitspraken in het woon-beleid. Om in te spelen op de huidige behoefte aan woningen moet in het woningbouwprogramma meer inzet komen op betaalbare koopwoningen en woningen geschikt voor doorstroming van ouderen. In een periode met stijgende bouwkosten en oplopende rentes is dit een lastige opgave. Dit vraagt actieve sturing van de gemeente. Dit kan bijvoorbeeld door:

- De realisatie van nieuwe **woonconcepten of fabrieksmatige bouw** kan bijdragen aan het ontwikkelen van betaalbare woonproducten.
- Ook kan **transformatie of woningsplitsing** bijdragen aan realisatie van betaalbaar woningaanbod.
- Met behulp van **(pré)-mantelzorgwoningen** kunnen inwoners met een zorgbehoefte zelfstandig blijven wonen. In een Woonzorgvisie kan de gemeente specifieke beleidsregels opstellen voor een 2^e zelfstandige woonruimte op een perceel voor mantelzorg.

Om de komende jaren zoveel als mogelijke sturing te geven, kan de gemeente inzetten op de volgende drie niveaus:

- **Korte termijn (< 5 jaar):** Geef prioriteit aan de echt realiseerbare plannen. Dit betekent dat de minder harde plannen concreet moeten worden en versneld tot uitvoer. Verhoog de harde plancapaciteit (momenteel slechts 23% van de woningbouwplannen is hard/vergevorderd in planstatus).
- **Middellange termijn (5 tot 10 jaar):** Houdt voldoende plannen in de pijplijn voor continuïteit in bouwstroom. Het advies is om een planvoorraad van minimaal 130% van de behoefte aan te houden om voldoende woning-

bouwproductie te realiseren. Zo compenseer je voor planuitval of vertraging.

- **Lange termijn (> 10 jaar):** Er is momenteel nog geen zicht op planvoorraad na 2030. Dit is een risico wanneer de gemeente wil inzetten op een schaalsprong. Plannen die nu bedacht worden komen pas over vele jaren in uitvoering. Maak plannen voor de lange termijn.

5 Potentieel anticyclische woningbouw

Nederland kampt momenteel met een groot woningtekort. De landelijke overheid heeft daarom een contourennota opgesteld waarbij extra woningbouw buiten de randstad wordt gestimuleerd, zo ook de regio Stedendriehoek. Zutphen kan hier een rol in vervullen. Het bereiken van de beoogde woningaantallen in het schaalsprongscenario zal waarschijnlijk pas na 2030 kunnen plaatsvinden. Er bestaat echter het risico dat de vraag na 2030 afneemt, waardoor de extra groei na 2030 lastig wordt. Aan de andere kant biedt dit de kans om tegen de marktcyclus in te bouwen. Als de vraag afneemt, overweeg dan om de woningbouw niet meteen te verminderen, maar monitor de vraag en blijf woningbouw continueren.

6 Aandacht voor snelle beschikbaarheid woningen voor kwetsbare doelgroepen

Vanuit het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' worden diverse aandachtsgroepen op de woningmarkt benoemd. Hierbij valt te denken aan dreigend dak- en thuislozen en uitstromers uit Beschermd Wonen, Maatschappelijke opvang of Jeugdinstituten. Een groot deel van deze doelgroepen maakt onderdeel uit van de demografische ramingen in het basis-, trend- en schaalsprongscenario. Deze doelgroepen zijn echter kwetsbaar door de grote concurrentie op de woningmarkt. De vraag concentreert zich op snel beschikbare goedkope huurwoningen.

3 Toelichting huidige situatie

In dit hoofdstuk beschrijven we de huidige situatie in Zutphen. Wie wonen er in Zutphen? Wie verhuizen naar Zutphen? Als laatste staan we stil bij de woon-situatie van inwoners in Zutphen.

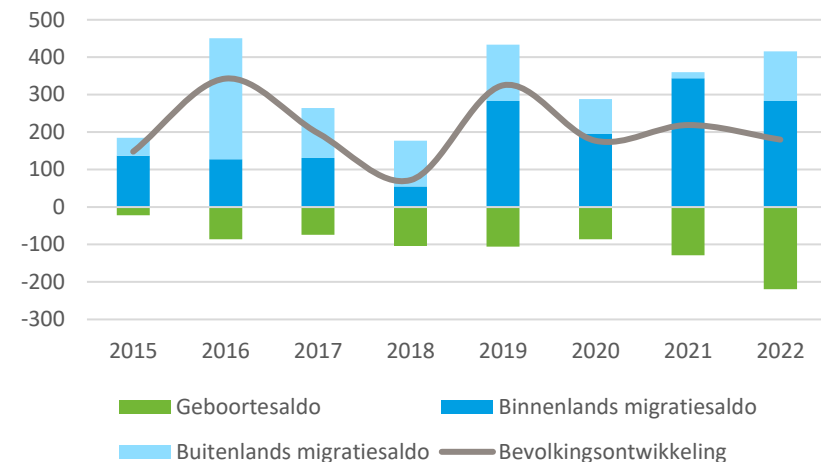
3.1 Toenemende bevolkingsontwikkeling

Zutphen is gegroeid de afgelopen jaren. Op 1 januari 2023 telde Zutphen circa 48.500 inwoners en 22.870 huishoudens. Sinds 2015 is het aantal inwoners met +1.660 personen toegenomen, dit is een groei van +3,5%. De bevolkingsgroei ligt net wat lager dan de groei in Nederland (4,1%). Het aantal huishoudens is met +1.560 huishoudens (+7,3%) sterker gegroeid dan het aantal inwoners. Dit komt door de steeds ouder wordende bevolking van Zutphen en de daarmee samenhangende gezinsverdunding. Met name het aantal alleenstaande ouderen neemt toe.

Zutphen groeit door migratie

Het geboortesaldo is in Zutphen al jaren negatief. Dit betekent dat er meer sterfgevallen zijn dan geboorten. Zutphen groeit door binnenlandse en buitenlandse migratie. Het is aantrekkelijk wonen in Zutphen voor vestigers uit andere gemeenten in Nederland. Sinds 2019 neemt het aantal vestigers sterk toe. Het is zeer waarschijnlijk dat de nieuwbouwproductie in de afgelopen jaren daar een belangrijke rol in heeft gespeeld. Met als piek +350 nieuwbouw-woningen in 2020. Naast de binnenlandse migratie fluctueert de buitenlandse migratie. In 2022 is de buitenlands migratie sterk toegenomen ten opzichte van de jaren daarvoor.

Figuur 3.1: Bevolkingsgroei en migratie (personen) 2015 - 2022

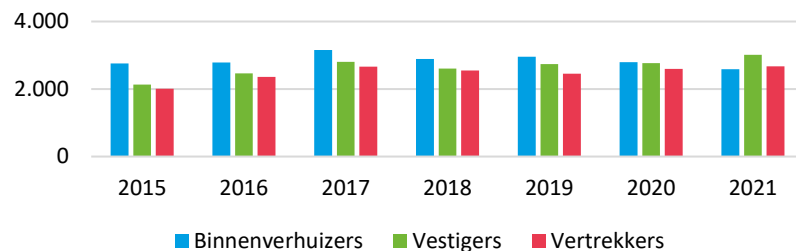


Bron: CBS, 2023.

3.2 Toename lokale vestigers en afname binnengemeentelijke verhuizingen

We zien een belangrijke trend in de migratie van Zutphen. Het aantal vestigers in Zutphen neemt sneller toe dan het aantal binnengemeentelijke verhuizingen. Sinds 2017 neemt het aantal personen dat binnen Zutphen verhuist af. Vanaf 2018 neemt het aantal vestigers in verhouding met binnen-verhuizers toe. In 2021 waren er meer vestigers dan binnengemeentelijke verhuizingen. Mogelijk speelt het recente nieuwbouwaanbod hierin een rol wat aantrekkelijk voor vestigers was. Tegelijkertijd is het aannemelijk dat een deel van de vestigers terugkerende jongeren/jonge gezinnen betreft waarvoor Zutphen een aantrekkelijk woonmilieu biedt in vergelijking met de oververhitte markt in randsteden.

Figuur 3.2: Verhuizingen binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers, 2015 - 2021

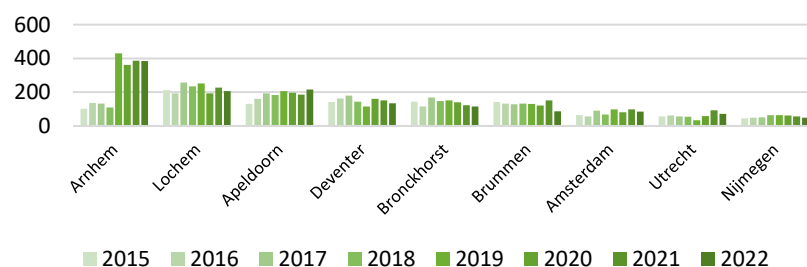


Bron: CBS-microdata, 2023.

Zutphen bedient lokale/regionale woningmarkt

De meeste vestigers uit andere gemeenten in Nederland komen uit Arnhem, Lochem, Apeldoorn en Deventer. In de jaren waarin veel nieuwbouwwoningen zijn gerealiseerd (2020/2021) zien we meer mensen uit Arnhem naar Zutphen verhuizen. Het aantal vestigers uit de regio Utrecht/Amersfoort of verdere randstadgemeenten is relatief klein. De overloopvraag door de opgelopen woningmarktdruk in het westen van het land reikt nog beperkt tot Zutphen. De verwachting is dat veel vestigers die over een grote afstand naar Zutphen verhuizen een sociale binding hebben met de gemeente (familie/vrienden).

Figuur 3.3: Ontwikkeling vestigers naar herkomstgemeente (personen), 2015 - 2022

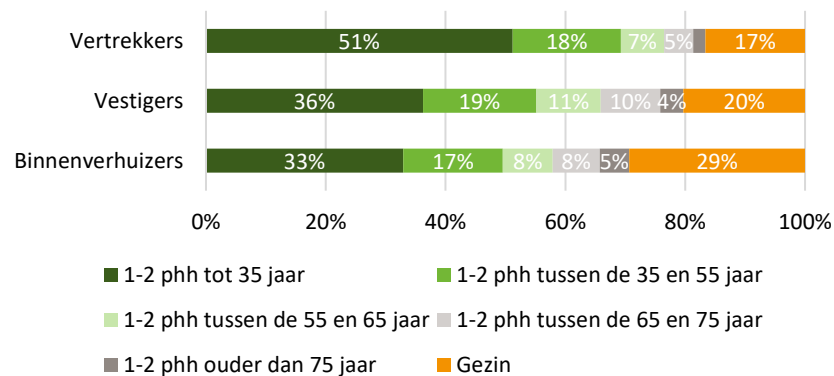


Bron: CBS, 2023.

3.3 Zutphen is aantrekkelijk wonen voor gezinnen

In de afgelopen jaren zijn er relatief veel gezinnen in Zutphen komen wonen. Het aandeel vestigende gezinnen is met 20% hoger dan het aandeel vertrekkende gezinnen van 17%. Jonge huishoudens tot 35 jaar verlaten per saldo, net als in veel gemeenten in Nederland, de gemeente Zutphen. Zij verhuizen voor studie of werk veelal naar grotere steden (met name leeftijd tot 25 jaar). Jongeren tot 25 jaar zoeken vaak een eerste stap op de woningmarkt om op zichzelf te wonen. Zij verhuizen vaker naar een sociale of particuliere huurwoning. Jonge huishoudens tussen de 25 en 35 jaar zoeken vaker een woning om te settelen in Zutphen. Zij richten zich op de koopsector, maar zij hebben vanwege beperkte financiële middelen en gestegen woningprijzen steeds minder toegang tot de koopsector. In de praktijk blijven jonge huishoudens dan ook langer thuiswonen of wijken uit naar de particuliere huursector, terwijl zij in de basis liever zouden kopen. We zien dat een deel van de vertrekkende jongeren in een latere levensfase als gezin Zutphen aantrekkelijk wonen vindt. Zij hebben betere mogelijkheden op de Zutphense woningmarkt dan in andere grote steden, doordat Zutphen beschikt over relatief betaalbare grondgebonden woningen met een tuin nabij een rijk scala aan voorzieningen. Ouderen verhuizen beperkt. Per saldo vestigen meer ouderen zich in Zutphen dan er vertrekken, wat mede te maken heeft met het aanbod aan wonen dat Zutphen voor hen biedt.

Figuur 3.4: Huishoudenssamenstelling binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers, 2015 - 2021



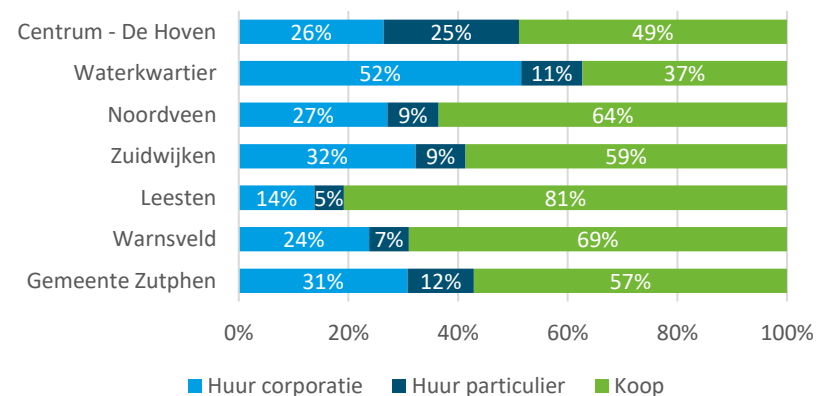
Bron: CBS-microdata, 2023.

Wat verder opvalt is dat vestigers in Zutphen vaker hoogopgeleid zijn. Dit is meer dan in voorgaande jaren. In het vorige woningmarktonderzoek waren vestigers vaker middelbaar opgeleid. Qua inkomensniveau verschillen mensen die binnen de gemeente Zutphen verhuizen beperkt van vestigers en van vertrekkers.

3.4 Huidige woonsituatie

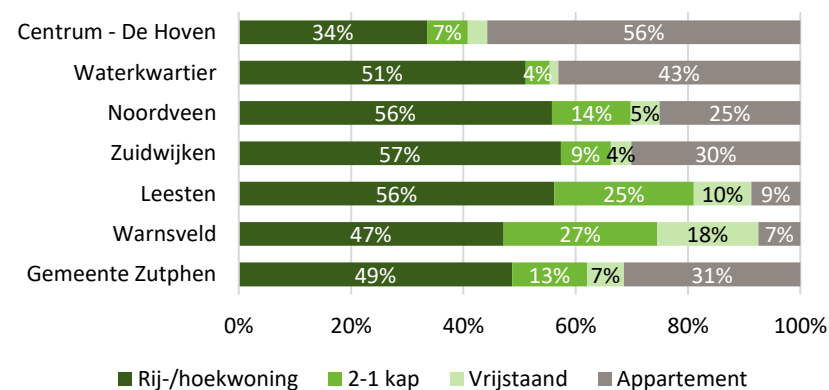
Er staan circa 21.800 reguliere woningen in Zutphen. 31% van de woningen is in bezit van de corporaties (circa 6.700 woningen). Daarnaast staan er circa 2.600 particuliere huurwoningen en 12.500 koopwoningen. Het merendeel van de woningvoorraad is eengezinswoning, waaronder bijna 50% rij-/hoekwoningen. In de wijken Waterkwartier en Zuidwijken staan de meeste woningen met een WOZ-waarde onder de € 300.000. De meeste dure woningen staan in Warnsveld en in het Centrum - De Hoven.

Figuur 3.5: Huidige woonsituatie naar eigendom



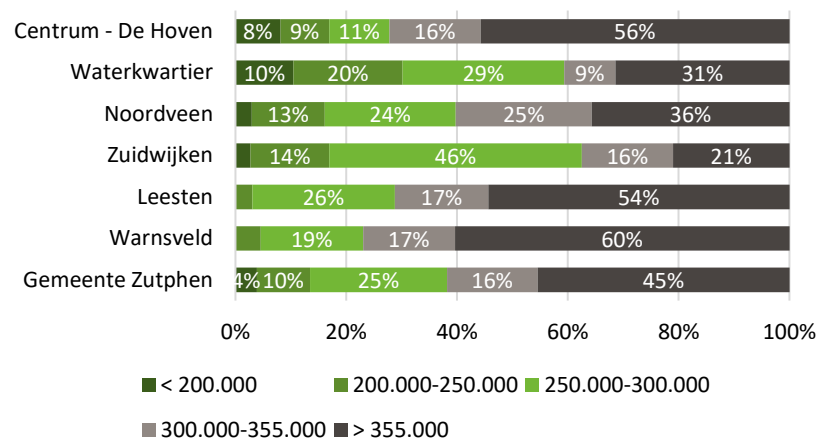
Bron: WOZ-registratie gemeente Zutphen, 2023.

Figuur 3.6: Huidige woonsituatie naar woningtype



Bron: WOZ-registratie gemeente Zutphen, 2023.

Figuur 3.7: Huidige koopvoorraad naar WOZ-klassen



Bron: WOZ-registratie gemeente Zutphen, 2023.

Tabel 3.1: Verschillen per wijk in trends en ontwikkelingen

	Ontgroening en vergrijzing	Woningvoorraad	Marktontwikkeling	Wie vestigen momenteel in Zutphen?
Centrum - De Hoven	Ontgroening en vergrijzing	Historisch centrum. Veel appartementen	Met name dure woningen	
Waterkwartier	Gemiddeld	Overwegend jaren '60 woningen 52% sociale huur	Betaalbaar aanbod aanwezig: Gemiddelde transactieprijs € 248.000 (2023)	
Noordveen	Gemiddeld	Gemiddelde woningsamenstelling	Gemiddelde marktontwikkeling	
Zuidwijken	Vergrijzing	Overwegend jaren '80 woningen (bloemkoolwijk)	Betaalbaar aanbod aanwezig: Gemiddeld transactieprijs € 288.000 (2023)	
Leesten	Gemiddeld	Vinex wijk. Veel koopwoningen. Veel vrijstaande woningen	Met name dure woningen	
Warnsveld	Ontgroening en vergrijzing	Veel koopwoningen	Met name dure woningen	

3.5 Opvallende verschillen per wijk

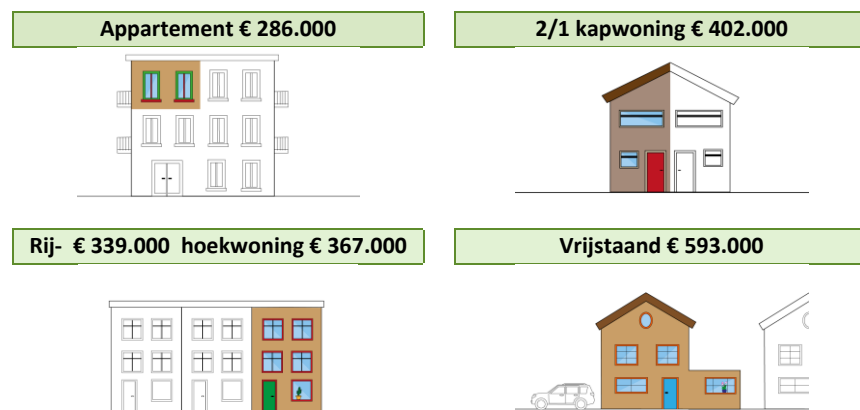
In de volgende tabel vatten we de belangrijkste verschillen tussen de wijken in Zutphen samen. Voor betekenis van de gebruikte iconen zie rechts de legenda.



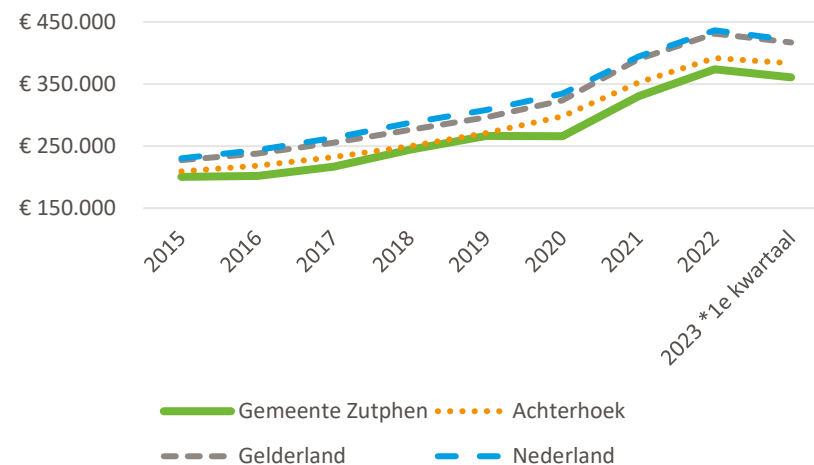
3.6 Stabiele koopmarktontwikkeling

De gemiddelde koopprijs ligt lager dan in de regio

De koopvoorraad in Zutphen heeft een relatief gunstig prijsniveau. De woningprijzen in Zutphen stijgen snel, maar relatief minder dan in vergelijkbare gemeenten en gemiddeld in Nederland. De gemiddelde transactieprijs in Zutphen ligt begin 2023 op € 360.000. In zowel Gelderland als gemiddeld in Nederland liggen de transactieprijzen met € 420.000 een stuk hoger dan in Zutphen. Sinds 2015 is de gemiddelde transactieprijs in Zutphen met 80% gestegen. Het aantal transacties in de gemeente neemt sinds 2019 af, waardoor de keuzemogelijkheden van kopers afnemen. Begin 2023 lag de gemiddelde transactieprijs van een appartement in Zutphen op circa € 286.000. Voor een tussenwoning betaalden kopers gemiddeld al gauw € 339.000 en voor een hoekwoning € 367.000. De twee-onder-een-kapwoning lag met € 402.000 net als de vrijstaande woning met € 593.000 gemiddeld een stuk hoger.



Figuur 3.8: Ontwikkeling transactiepreizen Zutphen en de regio, 2015 - 2023



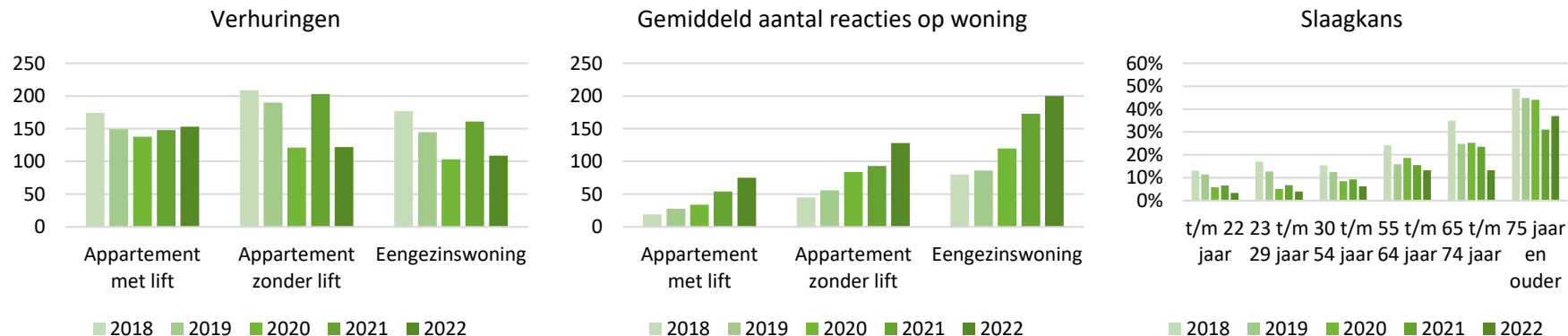
Bron: Kadaster, woningmarkt cijfers.nl, 2023.

Maar de betaalbaarheid van het wonen staat onder druk

Ondanks de relatief lagere prijzen van koopwoningen staat ook in Zutphen de betaalbaarheid van koopwoningen onder druk. Voor een woning van € 300.000 heeft men al gauw een huishoudinkomen van € 66.000 nodig. Een huishouden met een laag middeninkomen van € 48.000 kan maximaal een woning van € 200.000 betalen. In de praktijk komt het erop neer dat alleenstaanden en/of mensen met een laag/middeninkomen geen toegang meer hebben tot de koopmarkt indien zij geen woning te verkopen hebben en/of voldoende eigen geld meebrengen. Alleen in de wijken Waterkwartier (€ 248.000) en Zuidwijken (€ 288.000) ligt de gemiddelde transactieprijs begin 2023 onder de € 300.000. In deze wijken staan tevens de meeste woningen met een WOZ-waarde onder de € 300.000. De meeste dure woningen staan in Warnsveld en in het Centrum - De Hoven.

3.7 Druk op sociale huurmarkt is sterk opgelopen

Figuur 3.9: Verhuringen, gemiddeld aantal reacties op woning en slaagkansen woningzoekenden



Bron: Verhuurgegevens Woonbedrijf Ieder1 en Ons Huis Apeldoorn.

Druk op de sociale huurmarkt is sterk opgelopen

De druk op de sociale huurmarkt is niet in één indicator te vatten. Daarom kijken we naar een combinatie van ontwikkelingen op de sociale huurmarkt. De druk op de sociale huurmarkt is de afgelopen jaren net als op de koopmarkt aanzienlijk opgelopen. Het beschikbare aanbod neemt af, te zien aan de terugloop in verhuringen de afgelopen jaren. Tegelijkertijd neemt het gemiddeld aantal reacties op een woning sterk toe. De meeste mensen reageren op eengezinswoningen. Eengezinswoningen zijn in trek, omdat mensen hun wachttijd/inschrijftijd graag willen verzilveren in een woning waar ze een langere tijd kunnen wonen. Dit is mede ingegeven door het systeem van woningtoewijzing. Mensen moeten veel inschrijftijd hebben om in aanmerking te komen voor een woning. Tegen de tijd dat zij in aanmerking komen voor een woning, kunnen woningzoekenden al in een volgende levensfase zitten of hier alvast op voorsorteren en vaker kiezen voor een eengezinswoning in plaats van

een appartement. De slaagkansen van alle leeftijdsgroepen lopen terug. Ouderen hebben hogere slaagkansen dan jongeren. Dit heeft te maken met de opgebouwde inschrijftijd en met het aanbod senior gelabelde woningen. Jongeren hebben in de praktijk weinig kans van slagen op de sociale huurmarkt. Dit is vanwege beperkte financiën ook het geval op de koopmarkt. Jongeren kunnen in de praktijk alleen terecht op de particuliere huurmarkt. Weigeringen van huurwoningen komen steeds minder vaak voor. Toch zien we in Zutphen dat woningen gemiddeld drie keer moeten worden aangeboden voor acceptatie. Woningzoekenden wegen goed af aan welke woning zij hun opgebouwde punten verzilveren. De kans dat je binnen afzienbare termijn weer kunt doorverhuizen naar een passende woning is niet groot. Dus woningzoekenden die al een woning hebben proberen vaker voor te sorteren op een (mogelijk) veranderende woonvraag in de toekomst. Spoedzoekers reageren meer op lotingwoningen waar je niet mag weigeren zonder gevolgen.

4 Toelichting woningbehoefte

In eerder hoofdstuk hebben we de huidige situatie op de Zutphense woningmarkt beschreven. In dit hoofdstuk staan we stil bij de toekomstige woningbehoefte. We behandelen de verschillende woningbouwscenario's en wat dit betekent voor de gevraagde kwalitatieve woningbehoefte.

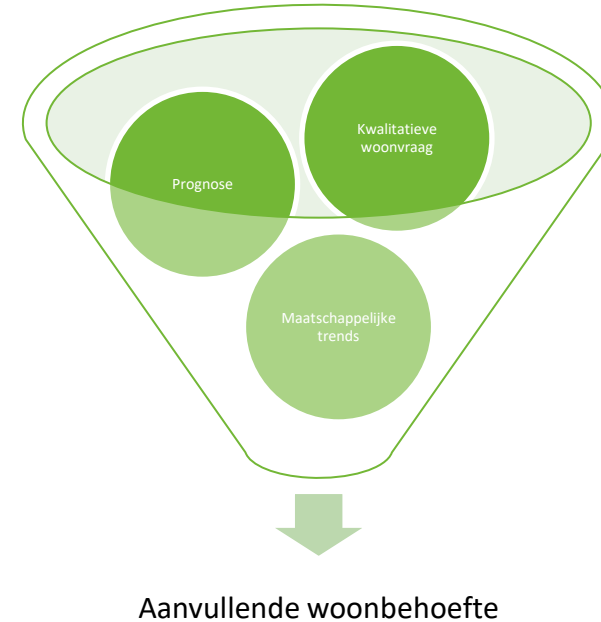
Hoe bepalen we de toekomstige woonbehoefte

De woningbehoeftebepaling bestaat uit een kwantitatief (aantal woningen) en een kwalitatief deel (welke woningen). De kwantitatieve woningbehoefte baseren we op de Gelderse variant Primos, waarbij we gebruik maken van drie verschillende scenario's. De kwalitatieve woningbehoefte baseren we enerzijds op feitelijk verhuisgedrag (CBS-Microdata) en anderzijds op de woonwensen (WoON2021). Zo maken we inzichtelijk welke woningzoekenden feitelijk een woning betrekken, aangevuld met mogelijk onvervulde woonwensen. We maken onderscheid tussen woonbehoeften van lokale woningzoekenden en van vestigers. Bij de woningbehoeftebepaling houden we rekening met doorstroming van huishoudens op de woningmarkt en de vraag vanuit doelgroepen die momenteel in de knel komen doordat woningaanbod maar beperkt vrijkomt. Als we dit vertalen naar de toekomstige bevolking met een veranderende huishoudenssamenstelling, krijgen we een beeld van de verhoudingen op de woningmarkt in gemeente Zutphen.

Daarnaast houden we rekening met veranderende maatschappelijke trends. De woningmarkt is namelijk sterk afhankelijk van economische, sociaal-culturele en politieke trends en ontwikkelingen. Een ding weten we zeker: we kunnen de toekomst niet tot in detail voorspellen. Er zijn trends die vrij zeker zijn, zoals vergrijzing en ontgroening. Maar er zijn ook trends die moeilijker te voorspellen zijn. Denk aan verhuisgedrag, kooporiëntatie en economische

ontwikkelingen. Daarom werken we in onze benadering met verschillende woningmarktscenario's die de impact op Zutphen in bandbreedtes laten zien.

Figuur 4.1: Onderdelen woningbehoeftebepaling



4.1 Prognose woningbehoefte per scenario

Uitwerking in scenario's

De afgelopen jaren groeit de binnenlandse migratie naar Zutphen sterk. Binnenlandse migratie is dan ook een sterke bepaler in de woningbehoefte. De ontwikkeling van het aantal geboorten en sterften zijn doorgaans met meer zekerheid te voorspellen. Vanwege de onzekerheden die samenhangen met de

ontwikkeling van het migratiesaldo in Zutphen gaan we uit van drie prognose-scenario's. Hierbij sluiten we aan bij de basis- en trendvariant van de Gelderse Primos. Daarnaast is doorgerekend hoe de bevolking zich ontwikkelt op basis van een schaa sprong waarbij wordt ingezet op verhogen van de migratie naar Zutphen. De drie scenario's en aannames in het kort:

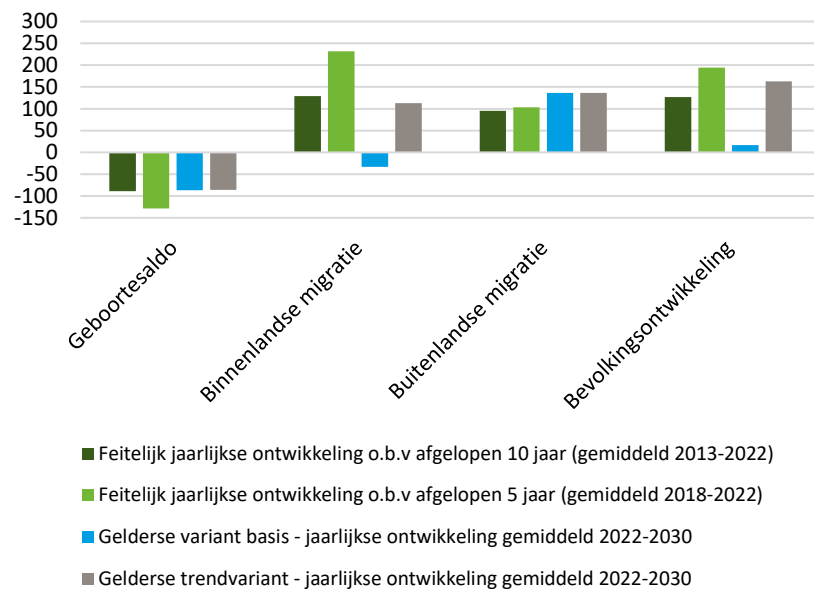
- Een **basisscenario** waarbij we inzicht geven in de autonome woning-behoefte (trend geboorte/sterfte en zeer beperkt migratie) voor Zutphen. Dit scenario gaat uit van de opgave als absoluut minimum om in de eigen behoefte in Zutphen te voorzien.
- Een **trendscenario** waarbij we inzicht geven in de woningbehoefte volgens trends in geboorte/sterfte, binnenlandse en buitenlandse migratie van de afgelopen jaren. Deze ontwikkelingen doen recht aan de markt-ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar.
- Een **schaalsprongscenario** waarin we de impact van woningbouw volgens de geschetste woningbouwaantallen +5.400 woningen tot 2040 in scenario 'Wonen in sterke wijken en dorpen' voor Zutphen schetsen. Hoeveel extra vestigers moet je aantrekken om deze woningbouwaantallen te realiseren en wat vraagt dat aan woningkwaliteit?

Aannames migratie

In het volgende figuur zijn de uitgangspunten van de Gelderse variant Primos 2022 in geval van basis en trend weergegeven voor geboortesaldo, binnenlandse- en buitenlandse migratie. Deze zijn afgezet tegen de feitelijke ontwikkeling op basis van de afgelopen tien jaar en afgelopen vijf jaar. Hieruit blijkt dat de verwachtingen ten aanzien van het geboortesaldo redelijk in lijn liggen met de feitelijke situatie de afgelopen jaren. Bij de buitenlandse migratie zien we dat de verwachtingen de komende jaren hoger liggen dan de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen jaren. Dit sluit aan bij landelijke trends en verwachtingen ten aanzien van de groei van buitenlandse migratie.

Zoomen we in op de binnenlandse migratie dan zien we wel grote verschillen tussen de feitelijke ontwikkeling en de aannames. De afgelopen tien jaar kwamen er jaarlijks gemiddeld per saldo +130 vestigers bij in de gemeente Zutphen. De afgelopen vijf jaar lag dit stukken hoger met jaarlijks gemiddeld per saldo +230 vestigers erbij in de gemeente Zutphen. In de basisvariant van de Gelders variant Primos wordt uitgegaan van een licht negatief binnenlands migratiesaldo. Dit basisscenario gaat uit van beperkte migratie naar Zutphen, wat de autonome ontwikkeling van Zutphen weergeeft, maar een trendbreuk met afgelopen jaren zou zijn. De aannames voor jaarlijks binnenlands migratiesaldo volgens trendvariant ligt in lijn met de gemiddelde feitelijke ontwikkeling over de afgelopen 10 jaar. Dit trendscenario geeft dan ook een stabiele trend in binnenlandse migratie weer.

Figuur 4.2: Input geboorte- en migratiesaldo bevolkingsprognose gemiddeld per jaar



Bron: Gelderse variant Primos, 2022.

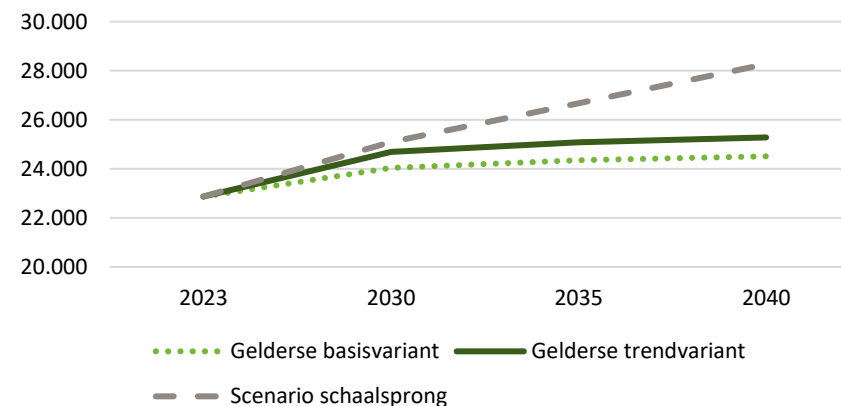
Schaalsprong vraagt flinke trendbreuk in migratie

Het schaa sprongscenario gaat uit van een woningtoename van +5.400 woningen tot 2040, waarvan +2.200 woningen tot 2030. Als van geboorte en buitenlandse migratie aannames gelijk blijven en we gemiddeld de feitelijke binnenlandse migratie van de afgelopen vijf jaar tellen, dan neemt de bevolking tot 2040 toe met +4.230 personen. Dit is minder dan de op basis van schaa sprong benodigde bevolkingstoename van +6.600 inwoners en huishoudenstoename van +5.400 tot 2040. De inzet op een schaa sprongscenario vraagt dus een flinke trendbreuk in migratie naar Zutphen.

Woningbehoefte tot 2030 + 1.170 / + 1.820 / + 2.200 woningen

Afhankelijk van het scenario groeit de woningbehoefte van Zutphen met + 1.170 tot + 2.220 woningen tot 2030. Tot 2040 gaat het om + 1.640 tot + 5.400 woningen. In alle scenario's blijft Zutphen groeien.

Figuur 4.3: Woningbehoeftegroei op basis van scenario's 2023 - 2040



Bron: Gelderse variant Primos (basis en trend) 2022, Schaa sprong bewerking Companen, 2023.

Tabel 4.1: Woningbehoeftegroei op basis van scenario's 2023 - 2040

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

Bron: Gelderse variant Primos (basis en trend) 2022, Schaa sprong bewerking Companen, 2023.

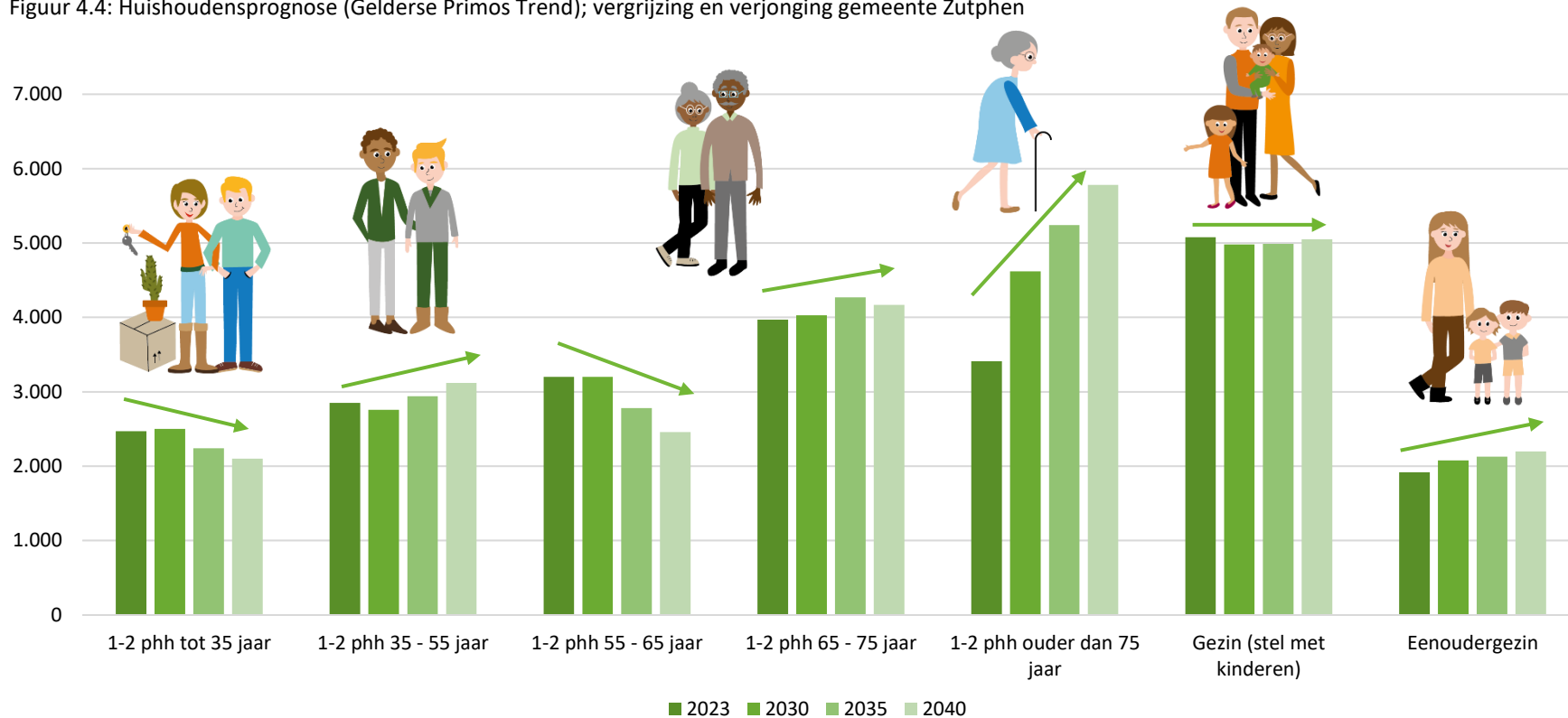
Vergrijzing en verjonging

De komende jaren zal de huishoudenssamenstelling in de gemeente Zutphen veranderen. Dit is te zien in het figuur op de volgende pagina. Het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar zal de komende jaren afnemen op basis van de Gelderse trendvariant Primos. Het aantal huishoudens van 65 tot 75 jaar en van 75 jaar en ouder neemt sterk toe. Het aantal gezinnen en eenoudergezinnen neemt naar verwachting toe.

In het basisscenario zien we minder jongeren en gezinnen dan in het trendscenario. Bij het scenario schaa sprong hanteren we de volgende aannames:

- Substantieel meer dan bij trendscenario inzet bij migratie op verjonging; aantrekken van jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, 35- tot 55-jarigen en (eenouder)gezinnen.
- In het schaa sprongscenario is er meer compensatie voor vergrijzing, maar ook in dit scenario worden huishoudens ouder en trek je met meer woningaanbod mogelijk ook oudere huishoudens. De vergrijzing van de bevolking ga je in dit scenario niet tegen.

Figuur 4.4: Huishoudensprognose (Gelderse Primos Trend); vergrijzing en verjonging gemeente Zutphen



Bron: Gelderse variant Primos trend, 2022.

4.2 Gevraagde woonkwaliteiten

Er is een aantal groepen op de woningmarkt die de woningbehoefte in sterke mate beïnvloedt. We lichten er de volgende drie groepen uit:

Jonge alleenstaanden en stellen



- Prioriteit betaalbaarheid. Hoe jonger (onder de 25 jaar) hoe meer prioriteit.
- Vraag naar sociale huurappartementen.
- Vraag naar goedkope koopappartementen.
- Vraag naar twee (39% van de vraag) of drie (38% van de vraag) kamerappartementen.
- Stellen: Grondgebonden koopwoningen veelal max. tot € 275.000 te financieren.
- Middenhuur als tijdelijke uitweg, maar financieel lastig te betalen.

Stellen met kinderen



Stellen met kinderen:

- Focus op grondgebonden koopwoningen in alle prijssegmenten.
- Vooral vraag naar goedkope tot middeldure koopwoningen. Er is meer vraag vanuit jonge gezinnen die een eerste stap op de woningmarkt willen maken dan beschikbaar aanbod door gestegen woningprijzen.
- Duurdere grondgebonden koopwoningen, vraag naar woningen met nieuwbouwkwaliteit (duurzaamheid).

Eenoudergezinnen:

- Doen vaker een beroep op de sociale huursector of de (noodgedwongen) vrije sector huur gezien een beperkter inkomen.

Ouderen



Ouderen tot circa 75 jaar:

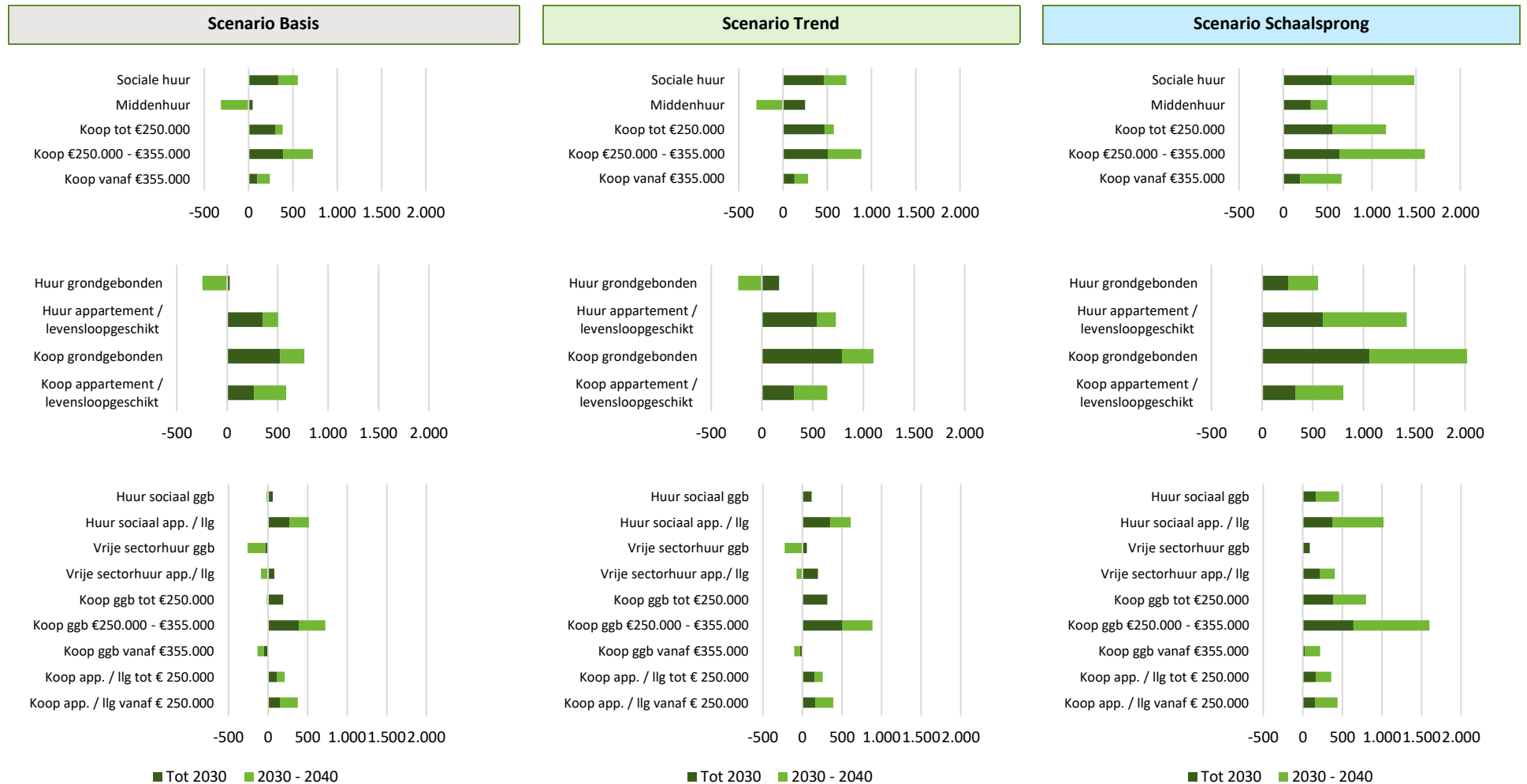
- Verhuizen beperkt maar willen toegankelijke woning (van ruime woning met grote tuin naar meer comfort en minder onderhoud aan de woning).
- Vraag naar appartementen met fatsoenlijk balkon of grondgebonden met tuintje.
- Minimaal drie kamerappartement (68% van de vraag). 19% van de ouderen vraagt een vier kamerappartement.
- Willen dicht bij voorzieningen wonen.
- Babyboomgeneratie kiest ook op late leeftijd vaker voor kopen.

Ouderen 75+ jaar:

- Verhuizen vrijwel alleen nog bij acuut fysieke of geestelijke belemmeringen. Zij verhuizen dan vooral naar appartementen (voorkeur drie kamers).

Bron: CBS-microdata 2015 - 2021, WoON2021.

4.3 Aanvullende kwalitatieve woningbehoefte per scenario



In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen en spelen in meerdere of mindere mate per scenario mee:

- **Behoefte aan uitbreiding sociale huurvoorraad.** In de sociale huursector is vooral behoefte aan sociale huurappartementen/levensloopgeschikte woningen. De vraag naar appartementen is afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, maar ook van jongeren die zich richten op een huurappartement omdat zij inschatten dat een dergelijke woning betaalbaar en naar verhouding snel beschikbaar is. Er is in mindere mate behoefte aan het toevoegen van grondgebonden sociale huurwoningen. Deze extra vraag komt van de groep starters en gezinnen met een laag inkomen.
- **Beperkte vraag naar middenhuur.** Er is een beperkte aanvullende vraag naar huurwoningen in de vrije huursector. Het betreft per saldo vooral appartementen. In potentie ontstaat er een overschot aan grondgebonden woningen in de vrije huursector. Deze woningen komen mogelijk vrij omdat de huidige bewoners vaak eigenlijk de voorkeur geven aan het kopen van een woning. De vrije huursector is voor veel huishoudens een tussenstap richting een koopwoning. Als er onvoldoende goedkoop en betaalbaar aanbod wordt toegevoegd in de koopsector blijft er vraag naar vrije sector huurwoningen.
- **Vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een aanvullende vraag naar goedkopere en betaalbare grondgebondenwoningen in de koopsector. Het betreft voornamelijk kleine rijwoningen voor (lokale) koopstarters. De meeste vrijkomende koopwoningen hebben een prijs boven de € 355.000, wat veel starters in de huidige markt niet kunnen betalen.
- **Dure ruime koopwoningen vooral markt voor vestigers.** De uitbreidingsbehoefte aan ruime en duurdere grondgebondenwoningen is beperkt. Een groot deel van de woningen staan al in de gemeente, namelijk in de

bestaande voorraad. Vaak worden ze bewoond door ouderen. Als zij de komende jaren een stap zetten naar een levensloopgeschikte woning of een woning achterlaten bij overlijden komen veel van deze woningen vrij. Voor veel lokale (startende) woningzoekenden zijn deze woningen te duur, maar dit segment is aantrekkelijk voor vestigers. Door vergrijzing ligt het verwachte aanbod op termijn hoger dan de vraag van doorstromers uit de gemeente en vestigers samen. Hierdoor ontstaat er in potentie een mogelijk overschot bij het basis- en trendscenario. In de praktijk zal dit vooral zichtbaar worden bij de oudere, minder onderhouden woningen met slechter energielabel. In het schaa sprongscenario is er nog wel wat vraag van vestigers naar het duurdere grondgebonden koopsegment met nieuwbouwkwaliteit.

- **Vraag naar koopappartementen, ook in duurdere segment.** Tot slot is er veel vraag naar koopappartementen of levensloopgeschikte grondgebonden woningen. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. Maar ook een deel van de koopstarters geeft de voorkeur aan een betaalbaar koopappartement. Het accent ligt op het toevoegen van koopappartementen in het middeldure en dure segment (€ 250.000 tot ca € 450.000).

Het opstellen van een gemeentelijk woningbouwprogramma is niet alleen een vertaling van de (lokale) vraag, want er is ruimte voor het maken van beleidsmatige keuzes: wie wil de gemeente bedienen, wat voor gemeente wil Zutphen zijn, waar zitten knelpunten en kansen? Daarnaast zijn er meer mogelijkheden dan het woningbouwprogramma om in een woonbehoefte te voorzien. Zo kan gekeken worden naar betere inzet van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door maatregelen te nemen tegen langdurige leegstand of het delen van woningen mogelijk te maken (friendscontracten).

Behoeft sociale huur

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald op basis van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 808 bedoeld. Daarnaast mogen corporaties sinds 2022 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren. Deze 7,5% mag verhoogd worden naar 15% als de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en de huurdersorganisatie en dit vastlegt in prestatieafspraken.

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- effect van de huishoudensgroei;
- effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huurkooporiëntatie (generatie-effect);
- effect van de koopkrachtontwikkeling.

We ramen de behoefte aan sociale huurwoningen van corporaties in Zutphen tot 2030 per scenario op:

- + 335 29% (Basis)
- + 465 26% (Trend)
- + 545 24% (Schaalsprong)

Behoeft tot 2040 aan sociale huurwoningen in Zutphen:

- + 555 34% (Basis)
- + 715 30% (Trend)
- + 1.480 27% (Schaalsprong)

Het betreft hier een netto aanvullende behoefte; als er corporatiewoningen worden gesloopt zijn méér woningen nodig om in de behoefte te voorzien.

Uitleg methodiek raming sociale huur

De behoefte aan sociale huurwoningen is bepaald door uit te gaan van de behoefte die voortkomt uit de demografische ontwikkeling van de groep huishoudens in de corporatiedoelgroep die een sociale huurwoning nodig hebben en te rekenen met het inlopen van een deel van het woningtekort. Omdat er sprake is van een generatie-effect, zijn er minder sociale huurwoningen nodig dan uit een trendmatige berekening blijkt. Dit hangt er mee samen dat er meer oudere huishoudens komen die een hoger inkomen hebben en meer vermogen hebben opgebouwd dan eerdere generaties ouderen. Zij kiezen bij verhuizing naar een levensloopgeschikte woning er vaker voor om opnieuw te kopen. We maken een afslag op de behoefte voor dit generatie-effect. De behoefte is gebaseerd op een economisch scenario waarin de koopkracht van huishoudens daalt (met 0,7% op jaarbasis). Dat scenario past bij het huidige tijdsbeeld. Als wordt uitgegaan van een iets positievere ontwikkeling van de koopkracht, heeft dat effect op het aantal corporatiewoningen dat moet worden toegevoegd.

Vergelijk met woningbouwplannen

Op dit moment heeft gemeente Zutphen plannen voor ruim 1.600 woningen tot 2030. Dit zijn bijna net zoveel plannen als de woningbehoefte volgens het trendscenario. Over het algemeen liggen de woningbouwplannen redelijk in lijn met de aanvullende woningbehoefte. Er is wat meer sociale huur behoefte dan in de huidige woningbouwplannen naar voren komt. En we zien meer vraag naar betaalbare grondgebonden koopwoningen tot € 250.000 en tot € 355.000. In slechts 23% van de woningbouwplannen is de planfase hard

(vergevorderd plan). Om de woningbouwaantallen volgens basis- of trend-scenario te realiseren is een uitdaging, gezien de nog vele zachte plannen. In geval van schaa sprong vraagt dit nog meer uitdagingen voor de gemeente.

Tabel 4.2: Huidige woningbouwplannen in relatie met woningbehoefte tot 2030

2023 tot 2030	Woning- bouw- plannen	Woningbehoefte		
		Basis	Trend	Schaalsprong
Huur grondgebonden sociaal		60	115	165
Huur appartement sociaal/ levensloop- geschikt	200	275	350	380
Vrije sectorhuur grondgebonden	50	-35	55	90
Vrije sectorhuur appartement/ levens- loopgeschikt	167	80	195	220
Koop ggb tot € 250.000	82	190	315	390
Koop ggb € 250.000 - € 355.000	197	390	505	640
Koop ggb vanaf € 355.000	407	-55	-30	30
Koopappartement tot 250/levensloopgeschikt		115	155	170
Koop appartement 250+/ levensloopgeschikt	327	150	160	160
Onbekend	190			
Totaal	1.620	1.170	1.820	2.245

Bron: Planningslijst gemeente Zutphen, woningmarktanalyse Companen, 2023.

5 Toelichting voorzieningen Zutphen

In de volgende paragrafen staan we stil bij de effecten van de eerder geschetste woningbouwscenario's op de voorzieningen: onderwijs, zorg, sport, winkels en cultuur. Dit zijn effecten van woningbouw die we in enige mate kunnen meten.

5.1 Onderwijs

Belangrijkste conclusies per scenario:

- **Basisscenario:** Druk op primair, voortgezet onderwijs en MBO neemt toe. Potentieel te weinig leerlingen op kleinere scholen in Zutphen. Dit komt door de verwachte afname van het aantal leerlingen op scholen, door afname van gezinnen en jonge huishoudens door beperkte migratie.
- **Trendscenario:** Druk op primair en voortgezet onderwijs neemt toe, maar potentieel voldoende leerlingen op de meeste scholen. Blijvende druk op MBO-instelling door trend afname van vmbo-leerlingen en toename havo- en vwo-leerlingen.
- **Schaalsprongscenario:** Op termijn verwachte toename belasting op primair en voortgezet onderwijs door een verwachte toename van leerlingen per school. Dit is waarschijnlijk binnen de huidige scholen op te vangen. Blijvende druk op MBO-instelling door trend afname van vmbo-leerlingen. Geen uitbreidingskansen MBO verwacht.

Primair onderwijs

De gemeente telt 21 scholen voor primair onderwijs. De meeste staan in de wijk Waterkwartier. Gemiddeld zitten er in de gemeente 177 leerlingen op een school. De stichtingsnorm voor scholen in gemeente Zutphen is 242 leerlingen, de opheffingsnorm is 145 leerlingen. In de gemeente is het aantal leerlingen op

de meeste scholen binnen de gestelde normen. In Zuidwijken ligt het aantal leerlingen per school onder de opheffingsnorm. Hier zijn potentieel te weinig leerlingen. Bij afname van het aantal leerlingen op basis van basis- en trendprognose kan er druk op een aantal scholen met weinig leerlingen ontstaan. Dit kan mogelijk gecompenseerd worden als een school onderdeel is van een scholenkoepel en daarmee bewust op sommige locaties met weinig leerlingen onderwijs kan geven.

Tabel 5.1: Huidige basisscholen in Zutphen

	Leerlingen	Scholen	Leerlingen per school
Centrum - De Hoven	612	4	153
Waterkwartier	970	6	162
Noordveen	597	3	199
Zuidwijken	401	3	134
Leesten	364	1	364
Warnsveld	771	4	193
Gemeente	3.715	21	177

Bron: Gemeente Zutphen, 2023.

Voortgezet onderwijs

De gemeente telt negen locaties voor voortgezet onderwijs met daarop gemiddeld ongeveer 590 leerlingen. In vergelijking met landelijke normen (stichtingsnorm 390 leerlingen) heeft de gemeente gemiddeld veel leerlingen per locatie in het voortgezet onderwijs. Het voortgezet onderwijs voorziet daarnaast ook in een regionale behoefte van naastgelegen plaatsen. In Centrum - De Hoven zitten de scholen Baudartius en vrije school Reggestroom qua leerlingen onder de norm. In Waterkwartier ligt het aantal leerlingen per school gemiddeld lager dan de norm door het bieden van internationaal- en praktijkonderwijs.

Tabel 5.2: Huidig voortgezet onderwijs in Zutphen

	Leerlingen	Scholen	Leerlingen per school
Centrum - De Hoven	1.419	3	473
Waterkwartier	429	3	143
Noordveen	629	1	629
Zuidwijken	1.162	1	1.162
Leesten			
Warnsveld	1.666	1	1.666
Gemeente	5.305	9	589

Bron: Gemeente Zutphen, 2023.

Middelbaar beroepsonderwijs (MBO)

Zutphen heeft één MBO-instelling genaamd ROC Aventus. In Zutphen biedt Aventus tien opleidingen in de richting van Zorg en Welzijn en creatieve opleidingen zoals mode en interieur. De locatie in Zutphen biedt in vergelijking met andere locaties van Aventus een beperkt opleidingsaanbod. In totaal op alle twaalf de locaties van Aventus volgen circa 11.000 leerlingen onderwijs in leerjaar 2022/2023. Het aantal leerlingen loopt al een aantal jaren terug.

MBO instellingen bieden een onderwijsaanbod voor een regionale vraag van studenten. Zutphen heeft concurrentie van scholen in Apeldoorn en Deventer, die een groter en uitgebreider opleidingsaanbod bieden. Voor onderwijslocatie Deventer zijn tevens uitbreidingsplannen gepland. De rijksoverheid raamt een afname van het aantal MBO-leerlingen voor de komende jaren. Dit komt door afname van het aantal jongeren en tegelijkertijd toename van studies havo/-vwo en daarmee leerlingen op HBO en universiteiten. Bij afname van het aantal leerlingen in Zutphen op basis van basis- en trendprognose kan er druk op de MBO-instelling ontstaan. De toename van het aantal leerlingen bij schaal-sprong is potentieel beperkt als komende gezinnen net als nu vaker hoog-opgeleid zijn en de trend van toename studies HBO en universiteiten toeneemt.

5.2 Zorg

Belangrijkste conclusies per scenario:

- **Basisscenario:** De zorgketen staat onder druk door toenemend beroep van ouderen. Momenteel al druk op huisartsen. Druk neemt naar verwachting verder toe. Oplopende personeelstekorten in ziekenhuis.
- **Trendscenario:** De zorgketen staat onder druk door toenemend beroep van ouderen en sterkere toename van het aantal inwoners. Momenteel al druk op huisartsen. Druk neemt naar verwachting verder toe. Oplopende personeelstekorten in ziekenhuis.
- **Schaalsprongscenario:** Zorgketen verder onder druk door toename inwoners, waaronder potentieel meer ouderen maar ook andere leeftijds-groepen. Huidige tekorten bij huisartsen neemt verder toe door grote toename van aantal inwoners. Tegelijkertijd potentieel meer personeels-aanbod door aantrekken van doelgroep jonge huishoudens en gezinnen, zowel voor huisartsenzorg als ziekenhuiszorg (verpleegkundigen en artsen).

Huisartsen

In gemeente Zutphen zijn 30 huisartsen en 9 waarnemend huisartsen gevestigd in 16 praktijken. Voor de vestiging van huisartsen hanteert het zorgkantoor een norm van 1.857 inwoners per huisarts. In Zutphen sluit het aantal huisartsen goed aan bij het aantal inwoners (veelal wat meer huisartsen dan op basis van inwoners verwacht). In Leesten lijkt meer druk op de huisartsen. Een belang-rijks aandachtspunt is dat een deel van de huisartsen niet fulltime werkt en daarmee kan de druk op huisartsen onderschat worden. Door vergrijzing verwachten we een toename van druk op huisartsen. Extra groei (schaal-sprong) van inwoners zorgt ook voor meer druk op huisartsen.

Tabel 5.3: Huidige huisartsen in Zutphen

	Aantal huisartsen	Waarnemend huisarts	Aantal praktijken	Aantal inwoners	Inwoners per huisarts (vast en waarnemend)
Centrum - De Hoven	6	0	3	9.185	1.531
Waterkwartier	9	2	2	9.900	900
Noordveen	3	3	1	4.970	828
Zuidwijken	3	1	3	7.015	1.754
Leesten	2	2	2	8.890	2.223
Warnsveld	7	1	5	8.370	1.046
Gemeente	30	9	16	48.330	1.239

Bron: Gemeente Zutphen, 2023.

Ziekenhuis

De gemeente Zutphen heeft een ziekenhuis, onderdeel van Gelre ziekenhuizen (Apeldoorn en Zutphen). Om inzicht te krijgen in ontwikkelingen en effecten van inwonerstoeiname op een ziekenhuisvoorziening, hebben we een manager van afdeling strategie en allianties van het Gelre ziekenhuis geïnterviewd. Uit dit gesprek komen de volgende knelpunten naar voren:

- **Momenteel beperkt verzorgingsgebied voor ziekenhuis Zutphen:** Om een groot topklinisch ziekenhuis (opleiding, onderzoek en expertise) op kwaliteit te kunnen houden, heeft een ziekenhuis volgens de gedachte van het Integraal Zorgakkoord een verzorgingsgebied van rond de 650.000 inwoners nodig. Het verzorgingsgebied van het ziekenhuis in Zutphen ligt daar qua inwonersaantallen onder. Het gaat vooral om inwoners uit Apeldoorn, Brummen, Lochem, Bronckhorst, Voorst, Zutphen, Berkelland.

Het verzorgingsgebied van Gelre ziekenhuis overlapt deels met het verzorgingsgebied van het ziekenhuis in Arnhem, Doetinchem en Zwolle. Tegelijkertijd ontstaat er druk op hun zorg door krapte op de arbeidsmarkt en deze druk zal in de toekomst verder toenemen. Gelre ziekenhuizen biedt sommige zorg op locatie in Apeldoorn aan en andere in Zutphen. Gelre ziekenhuizen werkt daarnaast samen met het Deventer ziekenhuis en Isala om te voldoen aan volume en kwaliteitsnormen. Een verdere/- bredere samenwerking is volgens geïnterviewde op termijn nodig om goede kwaliteit van zorg in de regio te blijven bieden. Het is denkbaar dat sommige zorg bij Gelre ziekenhuizen in de toekomst alleen op locatie Apeldoorn in plaats van Zutphen wordt geboden. Anderzijds is samenwerking met het ziekenhuis in Deventer logisch, omdat de oriëntatie van mensen uit Zutphen op Deventer ligt.

- **Maatschappelijke trend toenemende zorgvraag:** De zorgvraag gaat de komende jaren verder toenemen, mede door de vergrijzing. Bij de volgende afdelingen ontstaat druk op de zorg door toename zorgvraag: Oogheelkunde, Orthopedie (denk aan protheses), Geriatrie. Deze zorgvraag probeert het ziekenhuis onder andere op te vangen door te kijken waar digitalisering kan ondersteunen of verplaatst kan worden naar de eerstelijns. Tegelijkertijd is op het gebied van verloskunde en kindergeneeskunde een afnemende zorgvraag in de regio, waardoor zij werken met poliklinieken op beide locaties, maar de bevallingen en kliniek kindergeneeskunde concentreren op locatie Apeldoorn.
- **Personeelstekorten:** Landelijk speelt de trend dat er meer vraag naar zorgpersoneel is dan beschikbaar. Dit zorgt met een stijgende zorgvraag de komende jaren voor een toenemende druk op het huidige zorgpersoneel. In Zutphen zijn er vooral tekorten aan specialistische verpleegkundigen en A(N)IO's (Arts (Niet) In Opleiding tot Specialist). Geschikte woningen nabij het ziekenhuis zijn potentieel een pullfactor voor het aantrekken van personeel dat wordt gevraagd voor bijvoorbeeld acute zorgfuncties.

Bevolkingstoename tot 2040

- Basisscenario +380 inwoners
- Trendscenario +1.650 inwoners
- Schaalsprongscenario +6.600 inwoners

Een toename van +6.600 inwoners in geval van schaalsprongscenario is onvoldoende om het aantal inwoners in het verzorgingsgebied op de landelijke richting voor verzorgingsgebied ziekenhuis te krijgen. De inzet op meer woningbouw en daardoor meer inwoners kan volgens geïnterviewde wel mogelijk verlichten in tekorten in zorgpersoneel. Bij inrichting van extra woningbouw denkt afvaardiging van het ziekenhuis graag mee in de gevraagde woonkwaliteiten en locaties om zo potentieel zorgpersoneel te kunnen aantrekken. Heb daarbij aandacht voor de verschillen in woonvraag van verpleegkundigen (betaalbaarheid en nabijheid ziekenhuis) en artsen (woningkwaliteit/ruimte en nabijheid ziekenhuis).

5.3 Sport

Belangrijkste conclusies per scenario:

- **Basisscenario:** Het aantal leden bij sportverenigingen staat potentieel onder druk. Aantal jongeren dat sport neemt af en naar verwachting doorzetten trend van individualisering van sporten.
- **Trendscenario:** Sportverenigingen staan alleen onder druk door toename individualisering van sporten.
- **Schaalsprongscenario:** Sportverenigingen minder onder druk als de potentieel grote vestigersgroep zich aansluit bij sportverenigingen. Naar verwachting zullen ook vestigers zich vaker richten op individuele sporten. Dus geen verdere uitbreidingsmogelijkheden voor sportclubs verwacht.

Er zijn in totaal 15 binnensportaccommodaties, 19 buitensportaccommodaties en één zwembad in Zutphen. Dan valt er te denken aan diverse voetbalclubs en andere diverse groepssporten. Voor een zwembad zijn gemiddeld 7.600 inwoners nodig (gemiddeld in Gelderland). Het aantal inwoners in Zutphen ligt hier ruim boven. Het zwembad van Zutphen heeft daarnaast een regionale functie. Exacte gegevens over druk op zwemonderwijs (leden, wachtlijsten voor zwemles) zijn niet bekend en daarom niet meegenomen.

Voor een precieze inschatting van het aanwezige draagvlak voor de sportclubs is een nader capaciteitsonderzoek nodig. In algemene zin is wel bekend dat het aantal inwoners dat lid is van een sportvereniging terugloopt. De meeste leden zijn tussen de 10-19 jaar. Deze groep neemt wat af. In coronatijd is een deel van de sporters gestopt en daarna niet verder gegaan bij de sportclub. Dit zet het draagvlak voor de sportclubs mogelijk onder druk en maakt ook het beroep op vrijwilligers binnen de clubs lastiger.

Tabel 5.4: Huidige sportvoorzieningen (accent groepssporten) in Zutphen

	Binnensport accommodatie	Buitensport- accommodatie	Zwembad	Aantal inwoners
Centrum - De Hoven	3	5		9.185
Waterkwartier	7	5	1	9.900
Noordveen	2	3		4.970
Zuidwijken	1	1		7.015
Leesten	1	2		8.890
Warnsveld	1	3		8.370
Gemeente	15	19	1	48.330

Bron: Gemeente Zutphen, 2023.

5.4 Winkels

Belangrijkste conclusies per scenario:

- **Basisscenario:** In sommige wijken lijkt draagvlak voor supermarkt beperkt en dit zal verder toenemen door beperkte toename inwoners en trend van online boodschappen. Voldoende draagvlak voor speciaalzaken.
- **Trendscenario:** Meer inwoners voor supermarkten en voldoende draagvlak voor speciaalzaken. Blijvende trend van online boodschappen wat zorgt voor potentieel minder draagvlak voor supermarkten.
- **Schaalsprongscenario:** Minder druk op supermarkten door meer inwoners voor supermarkten en overige speciaalzaken. Tegelijkertijd trend van digitalisering waarbij mensen vaker online boodschappen doen.

Supermarkten en overige dagelijkse boodschappen

De gemeente heeft 15 supermarkten die voorzien in de vraag van gemiddeld circa 3.220 inwoners per supermarkt. Een supermarkt heeft volgens landelijke normen 5.000 inwoners nodig. In de gemeente en in de wijken van Zutphen zijn er relatief weinig inwoners per supermarkt. Alleen supermarkten in Zuidwijken, Leesten en Noordveen zitten boven de norm. Supermarkten staan door de trend van digitalisering (meer bezorgen/online boodschappen) potentieel onder druk voor het behouden van fysieke supermarkten. Een supermarkt dichtbij is een basisbehoefte voor de zelfredzaamheid van ouderen. De noodzaak voor bereikbare fysieke supermarkten neemt wel af door mogelijkheden voor boodschappen bezorgen/online boodschappen.

Toename inwoners door schaa sprong kan deels voorzien in meer draagvlak voor behoud supermarkten, maar is beperkt beïnvloedbaar gezien trend digitalisering. Zelfredzaamheid van ouderen in de toekomst rust dan ook steeds vaker op online boodschapsmogelijkheden.

Tabel 5.5: Huidige supermarkten in Zutphen

	Aantal supermarkten	Aantal inwoners	Inwoners per supermarkt
Centrum - De Hoven	6	9.185	1.531
Waterkwartier	4	9.900	2.475
Noordveen	1	4.970	4.970
Zuidwijken	1	7.015	7.015
Leesten	1	8.890	8.890
Warnsveld	2	8.370	4.185
Gemeente	15	48.330	3.222

Bron: Gemeente Zutphen, 2023.

Naast de 15 supermarkten heeft Zutphen een rijk scala aan speciaalzaken, zoals bakkers, slagers, groenteman, etc. Voor speciaalzaken geldt een landelijke norm van 570 inwoners per winkel. Op basis van deze norm is er voldoende draagvlak voor speciaalzaken in Zutphen. Behoud van speciaalzaken is essentieel in kansen voor aantrekken vestigers naar Zutphen. De vestigers uit de regio nemen in hun afweging voor verhuizen het winkelaanbod mee.

Tabel 5.6: Huidige winkels voor overige dagelijkse boodschappen

	Overige winkels voor dagelijkse boodschappen	Aantal inwoners	Inwoners per winkel
Centrum - De Hoven	15	9.185	612
Waterkwartier	5	9.900	1.980
Noordveen	1	4.970	4.970
Zuidwijken	1	7.015	7.015
Leesten	2	8.890	4.445
Warnsveld	5	8.370	1.674
Gemeente	29	48.330	1.667

Bron: Gemeente Zutphen, 2023.

5.5 Cultuur

Belangrijkste conclusies per scenario:

- **Basisscenario en trendscenario:** Momenteel voldoende draagvlak voor bibliotheek, wel druk vanuit digitalisering. Toenemende druk op cultuurdeelname (musea en dergelijke) door afname fysieke deelname. Kansen voor digitale (hybride) cultuurdeelname.
- **Schaalsprongscenario:** Voldoende draagvlak voor cultuurvoorzieningen en versterking borging van deelname door meer inwoners. Toename digitale cultuurdeelname verwacht.

De gemeente heeft een aantal culturele voorzieningen. Het heeft drie bibliotheken, diverse musea, theater Hanzehof en Buitensociëteit en een bioscoop Cinemajestic. De gemeente Zutphen heeft net wat minder inwoners dan de norm voor bibliotheken (16.800 inwoners per bibliotheek). Met de inwoners-toename op basis van de verschillende scenario's neemt het draagvlak voor het huidige aantal bibliotheken verder toe. Tegelijkertijd zorgt de trend van digitalisering voor verwachte druk op bibliotheek. Verder zien we de volgende trends voor cultuurdeelname:

- Veelal afname van fysiek cultuurbezoek door mogelijkheden digitalisering en door financiële mogelijkheden van lagere inkomensgroepen.
- Veranderende deelname aan cultuur; meer digitaal cultuuraanbod.
- Kansen voor nieuwe hybride cultuur (combinatie fysieke en digitale deelname).
- Cultuuraanbod is financieel deels afhankelijk van behoud subsidies.

6 Woningvraag aandachtsgroepen

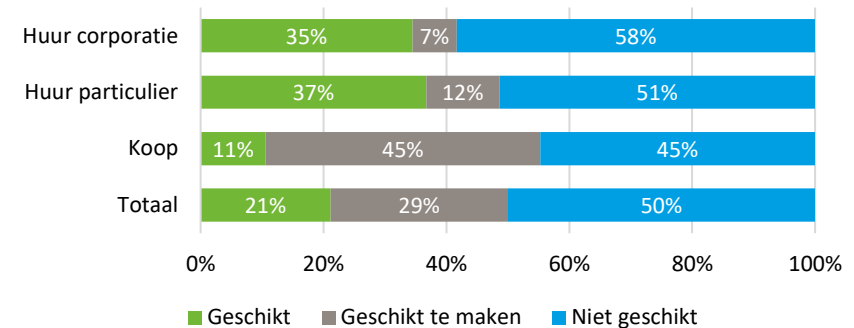
In toenemende mate komen groepen in de knel op de woningmarkt. De één is kwetsbaarder dan de ander. Daarom zijn er in het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' aandachtsgroepen benoemd waar de gemeente en haar partners voor aan de lat staan om in woonbehoeften te voorzien. In de volgende paragrafen staan we stil bij de woonvraag van aandachtsgroepen.

6.1 Ouderen en mensen met een mobiliteitsbeperking

Veel ouderen in een ongeschikte woning

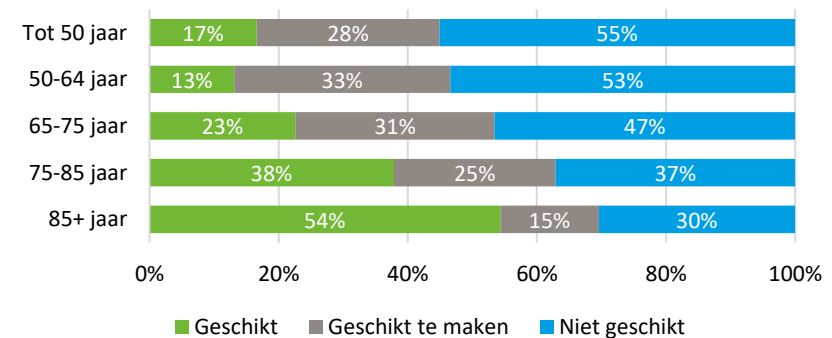
Slechts 21% van de woningen in Zutphen is geschikt om met een functiebeperking te wonen. Dit zijn woningen waar alle voorzieningen gelijkvloers zijn of zonder traplopen bereikbaar. Dit zijn vooral corporatiewoningen. Drie op de tien woningen is met beperkte aanpassingen geschikt te maken. Dan is het met kleine woningaanpassingen mogelijk geschikt te maken, zoals een traplift of een aangepaste badkamer. Veel ouderen wonen in een ongeschikte woning. Dit zijn woningen die alleen bij een ingrijpende renovatie geschikt te maken zijn. Van de 65-75-jarigen woont slechts 23% in een geschikte woning. Voor de komende jaren betekent dit een grote uitdaging voor het realiseren van geschikt woonaanbod voor mensen met een functiebeperking. Zeker gezien de verwachte toenemende vergrijzing dat in alle drie de scenario's het geval is. In het centrum en Waterkwartier wonen de meeste 65-plussers in een geschikte woning. In Leesten, Zuidwijken en Warnsveld ligt de grootste kans in het geschikt maken van woningen.

Figuur 6.1: Geschiktheid van de woningvoorraad naar eigendom



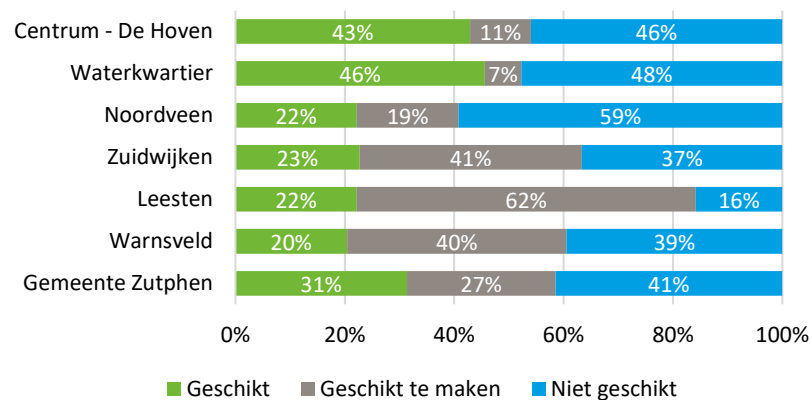
Bron: WOZ- en BRP-registratie gemeente Zutphen, doorzonscan Companen, 2023.

Figuur 6.2: Woonsituatie van huishoudens naar geschiktheid en leeftijd hoofdbewoner



Bron: WOZ- en BRP-registratie gemeente Zutphen, doorzonscan Companen, 2023.

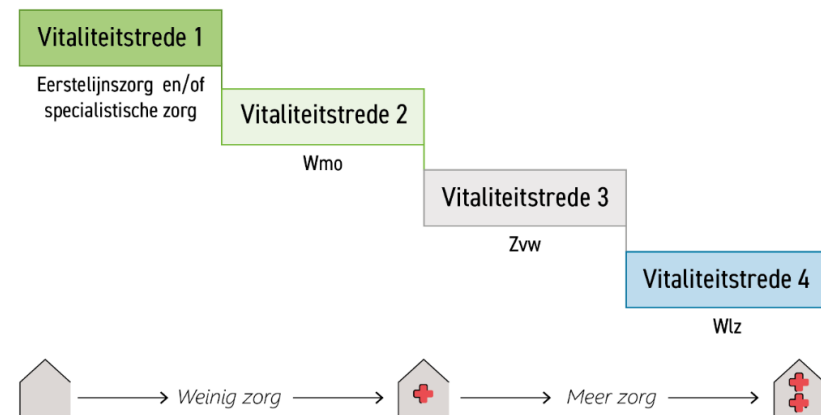
Figuur 6.3: Percentage 65-plussers in geschikte woning



Bron: WOZ- en BRP-registratie gemeente Zutphen, doorzonscan Companen, 2023.

Vitaliteitstredemodel

Bij de behoefteraming van wonen met zorg gaan we uit van de indicaties die aan zorgvragers zijn afgegeven. Op basis van die indicatiestelling maken we een raming van de woonzorgbehoefte. Om een inschatting te maken van het deel van de ouderen dat behoefte heeft aan specifieke woonvormen, maken wij gebruik van het volgende vitaliteitstredenmodel. Dit model bevat vier treden. In de eerste trede zitten de meest vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg; in de vierde trede vallen ouderen met een zware zorgvraag.



De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen en is daarmee een voorspeller voor de woonvraag. De ervaring leert dat ouderen, naarmate ze minder vitaal worden, er vaker voor kiezen te verhuizen naar een geclusterd woonconcept. Een deel van de ouderen in vitaliteitstrede één of twee kiest er ook voor om te verhuizen naar geclusterd wonen: niet vanwege een actuele zorgvraag, maar vaak uit voorzorg of vanwege behoefte aan sociaal contact of comfort. Ouderen in vitaliteitstrede 3 maken vaker de keuze om te verhuizen, al woont ook van deze groep nog een aanzienlijk deel in een reguliere woning. In vitaliteitstrede 4 woont een aanzienlijk deel van de ouderen in een geclusterd woonconcept waar intensieve zorg geboden wordt (zoals een verpleeghuis); ook voor deze groep geldt echter dat een deel nog in een reguliere woning woont.

Behoefte aan geclusterd wonen, zowel koop als huur

In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. De meeste ouderen wonen ook in de toekomst in een gewone woning, eventueel met (kleine) aanpassingen. De komende jaren zal de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen in verhouding veel toenemen. Enerzijds doordat het aantal ouderen

met een zorgvraag toeneemt, anderzijds omdat ook vitale ouderen vaker zullen kiezen voor deze woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie. Dit potentieel aan doorstromers naar geclusterd wonen wordt alleen verzilverd als het aanbod aansluit bij hun wensen (liefst in de eigen omgeving, nabij voorzieningen, in een woning gericht op comfort).

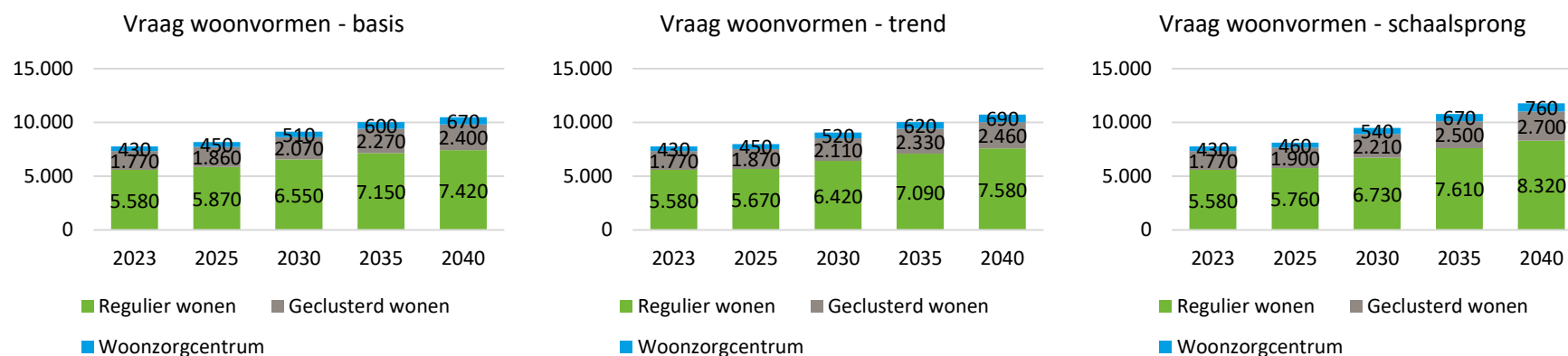
Afhankelijk per scenario is in Zutphen een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen. Van 1.770 woningen in 2023 naar afhankelijk van woningbehoeftescenario 2.400 tot 2.700 woningen in 2040 (bandbreedte basis

tot schaa sprong). Dit betekent dus een toename van + 630 tot + 930 extra geclusterde woningen tot 2040.

Vergrijzing zorgt voor groeiende vraag naar plekken in een woonzorgcentrum

Naast de vraag naar geclusterde woningen is er afhankelijk per woningbehoeftescenario behoefte aan + 240 tot + 330 extra plekken met Wlz-zorg voor ouderen in woonzorgcentrum (PG dementie en somatisch).

Figuur 6.4: Vraag naar woonvormen voor ouderen Zutphen, 2023 - 2040



Bron: Gelderse variant Primos prognose (Basis en trend), bewerkingen Companen, indicaties CIZ, Woonzorgweter Companen, 2023.

6.2 Overige doelgroepen

Vraag VG naar geclusterd en gespikkeld wonen

Aan de hand van de indicatiegegevens en de bevolkingsprognose is een inschatting gemaakt naar de zorgvraag van mensen met een verstandelijke beperking. De basisprognose wordt verdeeld over geclusterd wonen en gespikkeld wonen:

- **Geclusterd wonen:** een beschutte of beschermde woonvorm, vaak met een eigen appartement of studio met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of direct bij het pand. De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag.
- **Gespikkeld wonen:** wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning die vaak in de nabijheid staat van een woonvorm waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.

In 2023 is er op basis van trendscenario vraag naar 440 geclusterde woonvormen voor VG in Zutphen. Daarnaast is er vraag naar zo'n 50 gespikkeld wonen. Tot 2040 is er een lichte vraagstijging naar 450 geclusterde woningen en 70 gespikkeld wonen.

Opgave uitstroom Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugd

De gemeente heeft over uitstroom van BW, MO en Jeugdinstanties afspraken gemaakt met woningcorporaties. De afspraak is dat woningcorporaties jaarlijks 27 woningen beschikbaar stellen voor de uitstroom uit deze instanties, genaamd opstapprotocol. Het opstapprotocol houdt in dat cliënten die uitstromen vanuit een instelling voorrang krijgen op een woning indien zij een woonverleden hebben in Zutphen. Momenteel worden gemiddeld 12 woningen per jaar als opstapwoning gebruikt. De corporaties houden met de plaatsing rekening met de veerkracht in de directe omgeving van de woning.

Dit kan tot extra wachttijd leiden. De gemeente werkt aan het ontwikkelen van tussenvoorzieningen voor jongeren met een lichte zorgvraag die (nog) niet zelfstandig kunnen wonen. In de nieuwe regiovisie is Beschermd Thuis het uitgangspunt: de zorg en zo nodig de woning wordt toegesneden op de behoefte van de cliënt. Dit laatste vraagt om voldoende geclusterde woonvormen met mogelijkheid voor zorg en uitstroombmogelijkheden in de reguliere woningvoorraad.

Arbeidsmigranten

De provincie Gelderland heeft in 2022 onderzoek naar huisvesting arbeidsmigranten laten uitvoeren. Uit de prognoses scenario's blijkt voor de provincie Gelderland dat het aantal internationale arbeidsmigranten de komende tien jaar blijft toenemen tot een populatie van naar schatting 92.000 tot 109.000 werkzame arbeidsmigranten in 2030. Dit betekent een jaarlijkse groei van 4 tot 6%. De gemiddelde verblijfsduur van arbeidsmigranten neemt af; zij zijn vaker korter dan 4 maanden aanwezig (40% van de vraag). Op basis van dit onderzoek werken 100 tot 250 arbeidsmigranten in gemeente Zutphen en wonen 250 tot 1.000 arbeidsmigranten in Zutphen. Om de opgave voor Zutphen concreet in beeld te brengen is een nadere aanbodinventarisatie nodig.

Statushouders

Over het huisvesten van statushouders maakt de gemeente afspraken met woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, bieden we wel een richting. Het rijk publiceert halfjaarlijks een taakstelling huisvesting statushouders. Voor een bandbreedte kijken we naar gemiddelde taakstelling van afgelopen jaren en de hoge taakstelling die bekend is over 2023. De verwachte ontwikkeling van taakstelling in Zutphen ligt tussen de 65 en de 135 per jaar. De trendmatige ontwikkeling van het aantal statushouders en de woonbehoefte is mee-

genomen in de huidige woningbehoefte doorrekening. Een verhoogde instroom ten opzichte van trend vraagt meer beschikbare sociale huurwoningen.

Woonwagengewoners

Gemeenten moeten bij het vaststellen van het lokale woonbeleid rekening houden met de wensen van woonwagengewoners, onder meer door te zorgen voor voldoende standplaatsen. Periodiek wordt in opdracht van het Ministerie van BZK onderzoek gedaan naar de huidige stand van zaken rond woonwagenstandplaatsen in Nederland. Uit het laatste onderzoek blijkt dat er in Zutphen 5 locaties zijn met in totaal 16 woonwagenstandplaatsen, wat neerkomt op 0,9 standplaatsen per 1.000 woningen. Dit ligt net wat lager dan het landelijk gemiddelde van 1,2 standplaatsen per 1.000 woningen. De gemeente Zutphen heeft daarnaast een behoefteonderzoek uitgevoerd. Op basis van een enquête onder woonwagengewoners is de aanvullende behoefte 18 tot 29 woonwagens.

Dreigend dak- en thuislozen

Precieze cijfers over het aantal (dreigend) dak- en thuislozen zijn lokaal en landelijk beperkt beschikbaar. Dit heeft te maken met de beperkte (mogelijkheid van) registratie van deze doelgroep. Onder de (dreigend) dak- en thuislozen zijn veel kwetsbare jongeren. Volgens laatste inzichten van het Leger des Heils uit 2022 gaat het landelijk om circa 6.000 jongeren. Een deel van de jongeren vindt een weg naar de maatschappelijke opvang, maar ook een deel zwerft rond bij vrienden en kennissen. Daarnaast zien we dreigend daklozen door echtscheidingen en verbroken relaties. Voor deze groep hebben we meer zicht op de woonvraag op basis van CBS gegevens. In de gemeente Zutphen gingen er in de periode 2017 tot en met 2021 gemiddeld ongeveer 185 mensen per jaar uit elkaar. Het CBS registreert alleen mensen die gehuwd zijn of geregistreerd partnerschap hebben. Er zijn geen cijfers bekend over huishoudens die uit elkaar gaan zonder dat zij gehuwd zijn of een geregistreerd

partnerschap hebben. Uit gegevens van het Ministerie van Volksgezondheid en Sport blijkt dat circa 10 tot 15% van alle scheidingen eindigt in een vechtscheiding. Een voorzichtige raming is dat jaarlijks minimaal tussen de 20 en 30 mensen acuut op zoek zijn naar woonruimte vanwege relatie-beëindiging. Op basis van urgentieverklaringen bij corporaties zijn er in 2022 145 aanvragen gedaan met als reden relatieverbreking. Daarvan zijn er 122 toegekend. De 122 urgenties voor relatieverbreking ligt een stuk hoger dan op basis van vechtscheidingen (20 à 30 mensen) te verwachten was. Een verklaring is dat het ook gaat om mensen die geen huwelijk of geregistreerd partnerschap hadden en samenwoonden. De minimale behoefte ligt dus op 20 woningen per jaar oplopend tot circa 120 woningen. Snelle beschikbaarheid is van groot belang voor spoedzoekers en het kan ook gaan om een tijdelijke oplossing.

Overige doelgroepen

Daarnaast worden in het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' de volgende groepen onderscheiden:

- Voltijd studenten
- Uitstroom klinische GGZ
- Uitstroom vrouwenopvang en slachtoffers
- Mensenhandel (overlap met MO)
- Uitstroom Forensische zorg (overlap met MO)
- Uitstroom detentie
- Mantelzorgers en mantelzorgontvangers (woonzorgvisie)

Voor deze doelgroepen zijn geen specifieke gegevens beschikbaar en geldt deels overlap met eerder genoemde groepen. Voor deze groepen is tijdig beschikbaar en betaalbaar woningaanbod van belang voor het vergroten van de kansen op een geschikte woonplek en de mogelijkheid om uit een instelling uit te stromen.