BIJLAGE 1 **Evaluatie Woonagenda Cleantech regio 2018**

Actualisatie bandbreedte woningbouw Woonagenda 2018

6 oktober 2020

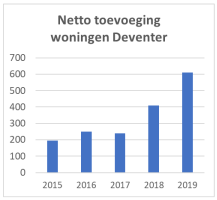
In de Woonagenda Cleantech Regio 2018 is gekozen om in de woningbouwprogrammering te sturen op kwaliteit. Dat doen we aan de hand van de tien richtinggevende principes voor maatwerk op lokaal niveau. Daarnaast is in de Woonagenda op basis van de woningbehoefteprognose (PRIMOS 2016) per gemeente een bandbreedte opgenomen voor de omvang van de woningbouw in de komende jaren. In 2018 was er voor een aantal gemeenten aanleiding om deze bandbreedte met maatwerkafspraak (voorlopig) wat ruimer in te steken.

In deze bijlage bekijken we de ontwikkelingen van de woningbouw in de afgelopen twee jaar en doen we op basis van de nieuwe PRIMOS-woningbehoefteprognoses van 2020 een uitspraak over een nieuwe bandbreedte voor de woningbouw in de komende jaren.

1. Realisatie woningbouw in 2018 en 2019

Qua aantallen laat de regio in 2018 en 2019 een versnelling in de woningbouw zien. Getalsmatig is die het grootst in de grote steden (Apeldoorn en Deventer[1]).





Het jaarlijks netto gebouwde woningen lag in de regio in 2018 en 2019 iets hoger dan het gemiddelde aantal woningen dat was opgenomen als bandbreedte in de Woonagenda. In die twee jaar is ruim een kwart (28%) van het aantal woningen gebouwd dat was opgenomen in de hoogste bandbreedte tot 2027. Bij een evenredige verdeling over de jaren zou dit 22% moeten zijn. Gezien de huidige druk op de woningmarkt en het wegwerken van het woningtekort is dit als positief aan te merken.

	Realisatie 2018+2019	Realisatie in % van de afspraak 2018
Apeldoorn	1.732	31-51%
Brummen	58	8-9%
Deventer	1.035	35%
Epe	224	30-50%
Heerde	110	28-31%
Lochem	190	22-32%
Voorst	207	21-27%
Zutphen	279	21-40%
TOTAAL	3.835	28-39%

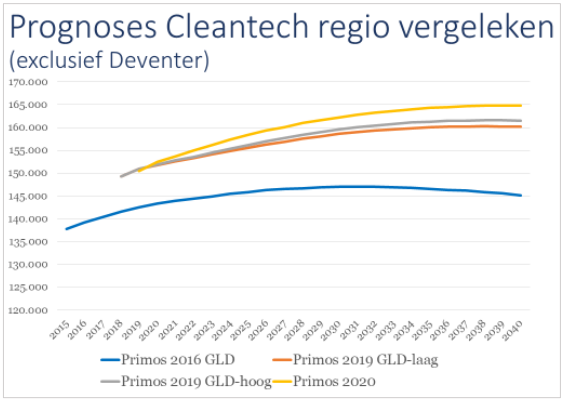
Vooral Apeldoorn, Deventer en Epe hebben relatief meer gebouwd dan het jaarlijkse gemiddelde uit de prognoses. In Brummen is ruim minder gebouwd dan de prognose. Vanuit Brummen is aangegeven dat er een inhaalslag gaat plaatsvinden die in 2020 zichtbaar wordt in hogere opleveringen. Met het vastgestelde bestemmingsplan is in Eerbeek gestart met de woningbouw.

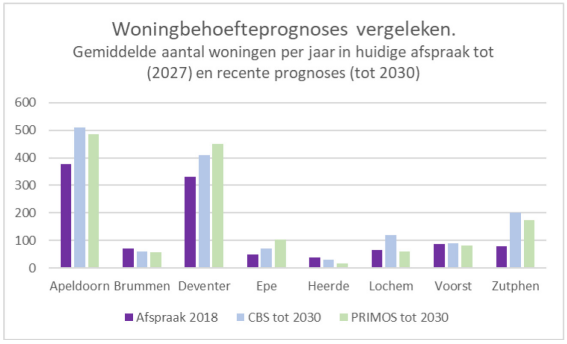
CONCLUSIE:
De regio bouwt bovengemiddeld, wat bijdraagt aan het terugdringen van het woningtekort. Brummen blijft in de recente cijfers nog achter maar voorziet een inhaalslag in opgeleverde woningen in 2020.

[1] Niet in alle vergelijkingen is Deventer meegenomen. Deventer heeft in 2018 afspraken gemaakt in de samenwerkingsovereenkomst West-Overijssel.

2. Actualisatie bandbreedte op basis van actueel prognosemodel

De nieuwe woningbehoefteprognoses voor de regio liggen duidelijk hoger dan de prognose uit 2016 die gebruikt is in de Woonagenda 2018.
Aan deze nieuwe prognoses zit wel een risicoprofiel. De buitenlandse migratie is mede bepalend voor de hogere prognoses. De corona-crisis zal mogelijke een effect hebben op de migratie en de vestiging van buitenlandse werknemers. Hoe groot dat effect is en of het tijdelijk is weten we nu nog niet.





De gemeenten waarvoor de prognose de sterkste groei laten zien zijn Apeldoorn, Deventer, Epe en Zutphen. Voor Brummen en Heerde liggen de recente prognoses lager dan de afspraken uit 2018. Beide gemeeten geven aan dat het aantal opgeleverde woningen tot 2020 nog wat achter is gebleven maar met ingang van 2020 een flinke groei zal laten zien. Die trend is niet meegenomen in het rekenmodel en de nieuwe prognose.
De nieuwe prognose in Heerde is sterk verlaagd. Waarschijnlijk omdat het eenmalige vertrekoverschot van de gemeente uit 2018 is doorgetrokken in de prognose. In 2018 sloot verpleeghuis Wendhorst waardoor het merendeel van de 100 bewoners zijn verplaatst naar verpleeghuizen buiten de gemeente.
Bij Lochem is er een groot verschil tussen de recente PRIMOS prognose die een gelijkblijvende groei voorziet in vergelijking met 2018 en de CBS-PEARL prognose die een verdubbeling van de groei voorziet. Voor Voorst laat de prognose een stabiele groei zien die in lijn ligt met de vorige prognose.

We hanteren in de Woonagenda een bandbreedte voor de groei. De laagste bandbreedte gaat uit van de huishoudenstoename (uit de PRIMOS 2020) en in de hoge bandbreedte wordt boven op de huishoudenstoename ook rekening wordt gehouden met het woningtekort per gemeente (zie ABF-berekening in tabel)[2].

Woningtekort Cleantech Regio 2019			
	Woning-voorraad totaal	Woning-tekort - Gemeente	woning-tekort in %
Apeldoorn	72.449	3.078	4,20%
Brummen	9.314	265	2,80%
Deventer	45.314	1.856	4,10%
Epe	14.349	313	2,20%
Heerde	7.888	88	1,10%
Lochem	14.997	394	2,60%
Voorst	10.545	0	0,00%
Zutphen	22.095	976	4,40%
Regio CTR	196.951	6.970	3,50%

BRON: ABF Uitkomsten Primos prognose 2020

CONCLUSIE
Voor de herijking van de bandbreedte van de omvang van het woningbouwprogramma hanteren we de recente PRIMOS-prognose. Die ligt voor de regio als geheel ruim 40% hoger dan de prognose die we in 2018 hebben gebruikt.

Voor de doorvertaling van de prognose naar de bandbreedte per gemeente zijn er een aantal kanttekeningen die we zullen vertalen in maatwerkafspraken:

- De prognose, vooral voor de kleinere gemeenten, laten in de loop van de jaren een fluctuatie zien, die onder andere samenhangt met het aantal opgeleverde woningen en verschilt per prognosemodel (PRIMOS/CBS-PEARL).

[2] Bovenop dit lokale woningtekort kan een woningdruk van naastgelegen gemeenten worden ervaren.

- De prognosemodellen kennen een aantal onzekerheden die versterkt worden door de huidige corona-crisis. De huishoudensgroei van de regio wordt berekend op basis van een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo, deze zijn gevoelig voor het eventueel aanhouden van de corona-maatregelen en van de mogelijke economische effecten ervan.

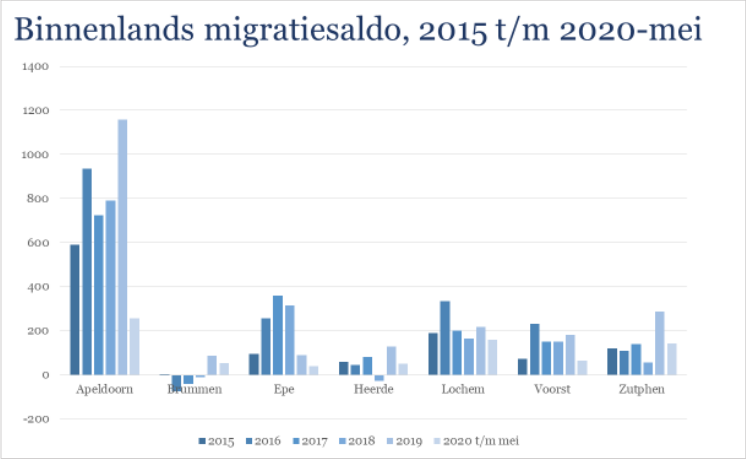
	AFSPRAAK 2018 2018 tot 2027		PRIMOS 2020 tot 2030	
	op basis huishoudensgroei	inclusief inlopen woningtekort	op basis huishoudensgroei	inclusief inlopen woningtekort
Apeldoorn	3.400	5.150	4.850	7.950
Brummen	650	700	600	850
Deventer*	3.000	3.000	4.500	6.350
Epe	450	575	1.025	1.350
Heerde	350	400	200	275
Lochem	600	875	600	1.000
Voorst	775	975	800	825
Zutphen	700	1.025	1.750	2.700
TOTAAL*	9.925	12.700	14.325	21.300
*Afspraak met Provincie Overijssel				

Door de onzekerheden en grilligheid van het verloop van de prognoses per gemeente gebruiken we de prognoses om de koers te bepalen voor de regio als geheel en een indicatieve verdeling over de gemeenten: voor de gemeenten dient het als richtpunt.

3. Maatwerk afspraak 2018 'hogere binnenlandse migratie'

In de maatwerkafspraken uit 2018 is voor Apeldoorn, Zutphen en Epe de woningbouwruimte verhoogd[3]. Dit omdat er sprake was van een groeiend positief migratiesaldo van buiten de regio in deze gemeenten terwijl die stijging niet was vertaald in de PRIMOS-woningbehoefteprognose die werd gehanteerd voor de bandbreedte. Met de maatwerkafspraak in 2018 is dat gecorrigeerd.

Als we kijken naar het migratiesaldo in de afgelopen twee jaar (2018 en 2019) zien we dat het hoge positieve binnenlandse migratiesaldo in Apeldoorn en zeker in Zutphen daadwerkelijk heeft doorgezet. In Epe lag deze in 2018 inderdaad hoog, maar daalde in 2019 weer sterk.



In Zutphen is een stijgende trend te zien van het migratiesaldo vanuit 'overig Nederland', in 2019 is voor er het eerst sinds 2013 een substantieel positief saldo vanuit de Randstad. Met de regio Stedendriehoek is er een (licht stijgend) negatief migratiesaldo. In Apeldoorn is er een toenemend positief migratiesaldo vanuit de Randstad. Ook vanuit 'overig Nederland' stijgt het positieve migratiesaldo. Apeldoorn kent in tegenstelling tot Zutphen wel een positief migratiesaldo ten opzichte van de eigen regio.

Vestigingssaldo in Apeldoorn: aantal personen							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stedendriehoek	**75**	**202**	**127**	**-21**	**121**	**245**	**33**
Randstad	10	-46	88	207	188	194	346
Overig NL	140	380	662	856	819	919	1.095

Vestigingssaldo in Zutphen: aantal personen							
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stedendriehoek	**24**	**-113**	**-45**	**-83**	**-1**	**-8**	**-74**
Randstad	-25	4	-11	2	-45	-29	61
Overig NL	-43	-129	110	190	185	100	308

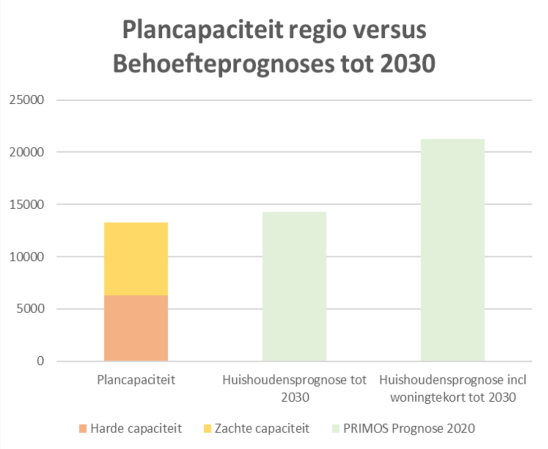
Bij Apeldoorn, Deventer, Epe en vooral bij Zutphen ligt de nieuwe PRIMOS-prognoses een stuk hoger dan de vorige. Daarmee zien we de opwaartse bijstelling van de prognose voor deze gemeenten zoals we die met de maatwerkafspraken van 2018 hadden voorzien.

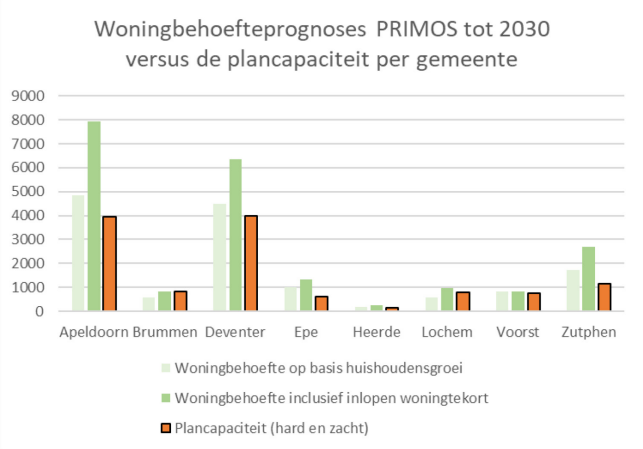
[3] Met 450 woningen voor Apeldoorn, 180 voor Epe en 150 voor Zutphen.

CONCLUSIE:
Apeldoorn en Zutphen hebben in lijn met de maatwerkafspraken het positieve migratiesaldo doorgezet. In Epe was die trend in 2018 wel, maar in 2019 niet zichtbaar.
Zoals in 2018 werd verwacht heeft dit positieve migratiesaldio zich voor Apeldoorn, Epe en Zutphen vertaald in een substantieel hogere woningbehoefteprognose in 2020: de noodzaak voor een maatwerkafspraak voor deze gemeenten vervalt bij het vaststellen van de nieuwe bandbreedte.

4. Stand van zaken van plancapaciteit

De regionale bouwplancapaciteit van harde én zachte plannen tot 2030 (13.300 woningen) ligt net onder de laagste bandbreedte (14.300 woningen) en ruim onder de hoogste bandbreedte (21.300 woningen) van de woningbehoefteprognose. Het aantal woningen dat tot 2025 is gepland (in harde én zachte plannen) ligt in de regio binnen de bandbreedte van de woningbehoefte tot 2025.





Bij de rondgang langs de gemeenten bleek men er tegenaan te lopen dat inbreidingslocaties en transformatielocaties niet altijd (op tijd) worden gerealiseerd. Om dat risico te compenseren zouden extra (uitbreidings-)locaties ontwikkeld moeten worden. In de Woondeal-regio's wordt het risico van planuitval opgelost met het vaststellen van een streefprogramma van 130% van de berekende woningbehoefte. We stellen vooralsnog niet te rekenen met een hoger streefprogramma. In de hoge variant van de woningbehoefte rekenen we naar een woningtekort van 0% terwijl 2% landelijke gebruikelijk is (daarmee zitten we ongeveer drieduizend woningen hoger). Daarnaast willen we voorkomen dat we voor de komende tien jaar nu al te veel plannen vastleggen en onze flexibiliteit verliezen. We gaan er vooralsnog vanuit dat het hogere risicoprofiel van de plannen en de hogere rekenwijze elkaar min of meer compenseren.

CONCLUSIE:
Voor de komende jaren is onze inzet:
- Inzetten op realisatie en versnelling van woningbouwplannen.
- Kansrijke zachte woningbouwplannen kunnen hard gemaakt worden voor realisatie vóór 2025.
- Er is ruimte om nieuwe plannen toe te voegen voor realisatie tot 2030 op basis van onze richtinggevende principes voor woningbouwprogrammering.
- In een aantal plaatsen zullen bovenop de inbreidings- en transformatielocaties die we prioriteit geven ook uitleglocaties nodig zijn.
- Met monitoring (door de werkgroep cijfers) houden we grip op de opleveringen en plancapaciteit en voeren we hierover samen het gesprek na elk kalenderjaar.

5. Nieuwe maatwerkafspraken

Bij de verdeling van de regionale bouwopgave over de gemeenten is de behoefteprognoses op het niveau van kleine gemeenten niet altijd nauwkeurig. Als het nodig is corrigeren we dat met maatwerkafspraken.
Heerde krijgt in de recente prognose een lagere groeiverwachting dan in 2018 terwijl in de markt en omliggende gemeenten een grote woningdruk wordt ervaren. Die verlaging zal komen door het doortrekken van het eenmalige vertrekoverschot van het verzorgingstehuis.
In Brummen is een beperkte stijging van de behoefte in de nieuwe prognose. Het lijkt het erop dat de achtergebleven woningbouwproductie doorwerkt in deze lagere prognoses is er nog geen rekening gehouden met de inhaalslag van de woningbouw in 2020. Dat effect treedt ook op voor Heerde.
Bij Lochem is er een substantieel verschil tussen de woningbehoefteprognose tot 2030 van PRIMOS (ongeveer 600 woningen) en CBS prognose (ongeveer 1.200). We passen een correctie voor Lochem toe zodat de bandbreedte op het gemiddelde van de PRIMOS en de CBS prognose uitkomt en de woningbehoefte in dezelfde lijn groeit als gemiddeld in de regio.
Voor Voorst is het recent berekende woningtekort 0%. Het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden volgens de bovenste bandbreedte zou daardoor terugvallen naar 825 woningen terwijl die in 2018 nog op 975 lag. Omdat de regionale woningbehoefte substatieel groeit en te verwachten is dat het woningtekort van de naastgelegen steden een effect zal hebben op de woningvraag in Voorst corrigeren we de bandbreedte voor Voorst zodat deze op het niveau van 2018 blijft.

Voor de gemeente Deventer worden apart afspraken gemaakt. De provincie Overijssel, de Overijsselse gemeenten en de woningbouwpartners stellen op dit moment regionale woonagenda's op die de bestaande woningbouwafspraken gaan vervangen.

CONCLUSIE:

- Voor Brummen, Heerde, Lochem en Voorst maken we een maatwerk afspraak en verhogen de bovenste bandbreedte van het programma met 50, 200, 300 en 150 woningen, ervan uitgaande dat deze lijn in de prognoses van de komende jaren ook zichtbaar zal worden.
- Met de maatwerkafspraken worden 700 woningen extra toegevoegd. Daarmee wordt de bandbreedte met 4% verhoogd. Voor de totale van de regio gaat het om een beperkt aandeel dat bovendien gecompenseerd wordt omdat de afspraak is dat gemeenten sturen op een programma dat ligt onder de hoogste bandbreedte.
- Voor Apeldoorn, Epe en Zutphen zijn geen maatwerkafspraken meer nodig.

6. CONCLUSIE: Herijken van de bandbreedte van de woningbehoefte

De inzet voor de komende twee jaar is gericht op het op stoom houden (versnellen) van de woningbouw en het voorbereiden van nieuwe bouwplannen voor de langere termijnbehoefte. Als indicatie van de omvang gebruiken we de onderstaande bandbreedte.

Hiermee kunnen de gemeenten hun kwalitatief woningbouwbeleid uit de Woonagenda 2018 continueren. Op basis van onze tien regionale richtinggevende principes voor woningbouwprogrammering sturen de gemeenten op een lokale woningbouwprogramma dat gericht is op het versterken van de woonkwaliteit door de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek regio toe te voegen.

Door de onzekerheden en grilligheid van het verloop van de prognoses per gemeente gebruiken we de prognoses om de koers te bepalen op het niveau van de regio en geeft het een indicatieve verdeling over de gemeenten. Indien gewenst kan er voor een gemeente gemotiveerd afgeweken worden van deze bandbreedte.

	BANDBREEDTE 2018 2018 tot 2027		**BANDBREEDTE 2020 2020 tot 2030**	
	op basis huishoudensgroei PRIMOS 2016	inclusief inlopen woningtekort en maatwerk	op basis huishoudensgroei PRIMOS 2020	inclusief inlopen woningtekort en maatwerk*
Apeldoorn	3.400	5.600	4.850	7.950
Brummen	650	700	600	900
Deventer**			PM	PM
Epe	450	755	1.025	1.350
Heerde	350	400	200	475
Lochem	600	875	600	1.300
Voorst	775	975	800	975
Zutphen	700	1.325	1.750	2.700
TOTAAL	6.925	10.630	9.825	15.650

***Maatwerkafspraken 2020: +50 voor Brummen, +200 voor Heerde, +300 voor Lochem en +150 voor Voorst**

****Afspraak Deventer is met de provincie Overijssel**

Voor de langere termijn werken we ondertussen samen aan de herpositionering van de Cleantech Regio in landelijke verstedelijkingsopgave tot 2040.

Uit deze evaluatie blijkt dat er bij (bijna) alle gemeenten een wens is om in te zetten op een hogere groei-ambitie ter behoud en versterking van de vitaliteit van de kernen, dorpen en steden. De eerste indruk is dat deze groei hoger zal moeten zijn dan die in de huidige behoefteprognoses van de regio. Met die hogere groei-ambitie zetten we in op het versterken van de vitaliteit van onze steden, dorpen, kernen en landelijk gebied voor de langere termijn.