

# Dossier Wonen

Informatieve sessie commissie FL – Dossier Wonen  
19 september 2018



# Dossier Wonen

20:00 AWLO (Companen en Moventem)

20:30 Aanvullend onderzoek woningbehoefte per kern (Companen)

20:45 Vragen?

21:00 Uitvoering Woonvisie

21:20 Woningbouwplanning (Stand van zaken)

21:25 Mismatch vraag - aanbod

21:40 Vervolgstappen

21:45 Vragen?

22:00 Afronding



# Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO)

## Oude IJsselstreek



Bram Klouwen, Senior adviseur / Directeur Companen  
Robin Koster, Senior adviseur / Directeur Moventem



# Waarom het AWLO?



Er komen grote ontwikkelingen en veranderingen op ons af

We moeten ons voorbereiden op de toekomst, daarom vervolg AWLO 2012

Hoe blijven we ook in de toekomst als Achterhoek aantrekkelijk?

Wat voor een regio willen we zijn? En wat moet daarvoor gebeuren?

# Annak onderzoek



Start AWLO  
april '17

Mei

Brainstorm over trends en hun betekenis voor de woningmarkt, met corporaties, makelaars, banken, ontwikkelaars, zorgpartijen en gemeenten

Mei t/m sept.

Secundaire data-analyse: beschikbare data benutten van bijv. kernenfoto's en CBS over woon- en huishoudenssituatie, verhuisbewegingen etc.

Okt.

Bijeenkomst 'wonen en zorg' over vraagontwikkeling door langer zelfstandig wonen / wonen met zorg, met zorginstellingen, corporaties en gemeenten

Juni – juli

Inwonersenquête: Welke woonwensen heeft u en hoe kijkt u naar uw leefomgeving?

Meer dan 11.500 inwoners deden mee!

Sept.

Werkconferentie: Verdieping eerste onderzoeksuitkomsten met marktpartijen.

Herkenbaar in uw dagelijkse praktijk? Verklaringsrichtingen?

Afronding AWLO  
begin '18

# Toelichting proces



- **Inwonersenquête**

- 49.246 brieven, 5.540 leden inwonerspanels
  - ***Oude IJsselstreek 7.032 brieven, 1.067 panelleden***
- Respons: 11.682 (21,3%)
  - ***Oude IJsselstreek: 1.730 respondenten (21,4%)***
- Statistisch betrouwbaar, nauwkeurig en representatief over wijken/ kernen en leeftijdscategorieën

- **Regionale werkconferentie**

- Ruim 200 deelnemers
- Thema's: Nieuwe woonvormen; Betaalbaarheid en kwaliteit; Verhuisgedrag vs. verhuishwens; Ouderen aan zet; Van spanning naar ontspanning; Duurzaamheid; Leefbaarheid



# Inhoud presentatie



- Resultaten leefbaarheid
  - *Inclusief deelconclusies*
- Resultaten woonwensen
  - *Inclusief deelconclusies*
- Hoofdconclusie met aanbevelingen



# Leefbaarheid in de Achterhoek



- De Achterhoek wordt als **heel leefbaar** ervaren en 'scoort' (zeer) goed, toch loopt de ervaren leefbaarheid **op onderdelen terug**
- Algemene beoordeling **eigen buurt** nagenoeg gelijk
- Beleving van **aspecten m.b.t. gedrag** dalen ligt:
  - *Overlast van anderen*
  - *Overlast door verkeer*
  - *Vervuiling*
  - *Criminaliteit*maar scoren nog steeds ruim voldoende





# Leefbaarheid in de Achterhoek

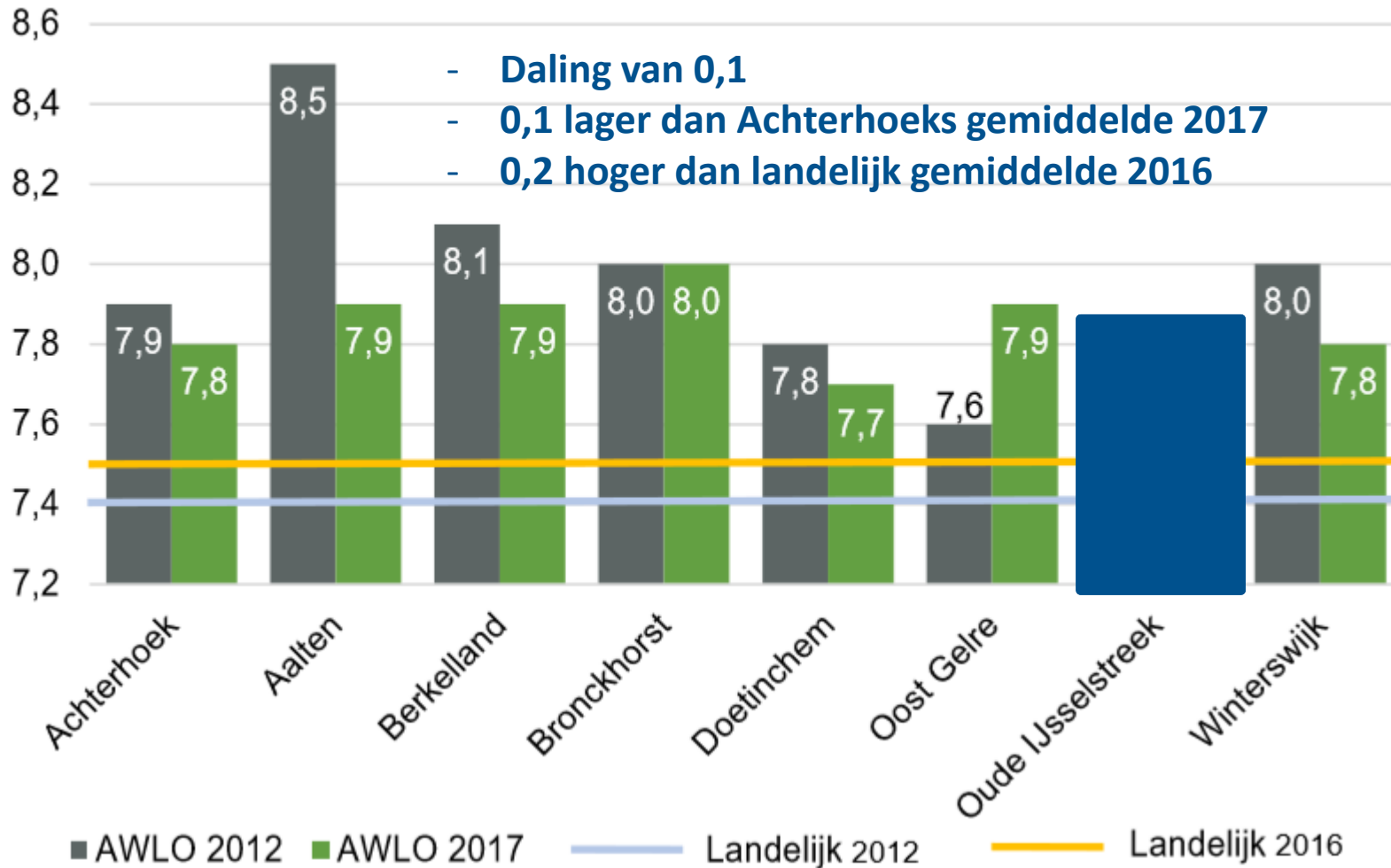


- Inwoners zijn tevreden over de **kwaliteit van de eigen woning** (stijging)
- Ze zijn iets kritischer over de **kwaliteit van de woonomgeving (openbare ruimte) in hun buurt** (daling)
  - *Minder tevreden over 'Veiligheid verkeersinrichting' en 'Bestrating wegen'*
  - *Groenvoorziening scoort nagenoeg gelijk*
  - *Speelvoorziening scoort nagenoeg gelijk*
- Men is tevreden over **het aanbod en de kwaliteit van voorzieningen** in de buurt
- **Bereikbaarheid** van voorzieningen scoort goed, minst goed:
  - *Openbaar vervoer*
  - *Speelvoorzieningen*
  - *Wijkcentrum/ Buurt- of dorpshuis*

# Leefbaarheid Achterhoek/ Oude IJsselstreek



## Hoe beoordeelt u uw buurt in het algemeen?

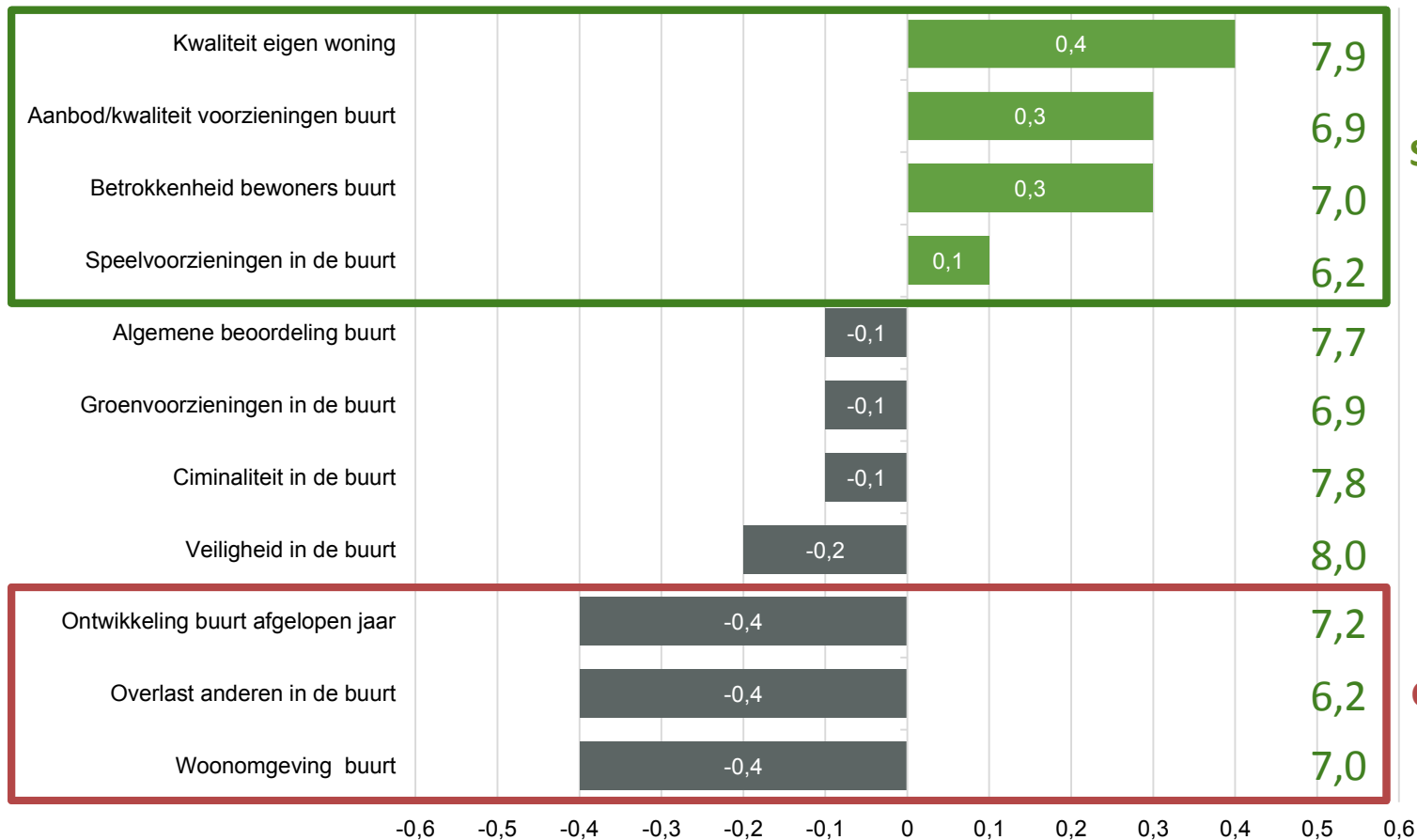


# Leefbaarheid in Oude IJsselstreek



Vershil gemiddelde beoordeling 2017 ten opzichte van 2012

2017



Stijging

Grootste daling

# Aanbod/kwaliteit voorzieningen Oude IJsselstreek



## Per wijk/kern

Breedenbroek, Voorst, Megchelen, Netterden, Gendringen →  
 Varsselder, Etten, Uift, Terborg, Silvolde →  
 Sinderen, Heelweg, Westendorp, Varsseveld →

	Gem 2017	Gem 2012
Buitengebied 1	5,7	4,9
Buitengebied 2	6,4	6,3
Buitengebied 3	6,0	5,8
Etten	5,0	5,4
Gendringen 1	6,5	7,0
Gendringen 2	6,5	6,5
Gendringen 3	6,2	6,5
Silvolde 1	7,0	6,6
Silvolde 2	6,7	6,4
Terborg 1	6,9	7,3
Terborg 2	7,7	6,8
Uift 1	7,1	6,1
Uift 2	8,1	7,5
Uift 3	7,9	7,3
Uift 4	7,8	7,3
Varsseveld 1	6,8	6,7
Varsseveld 2	7,2	7,1

## Per leeftijdsgroep

	Gem
18-29 jaar	6,7
30-64 jaar	6,8
65-74 jaar	6,9
≥ 75 jaar	7,1

## Kernindeling

	Grote kernen	Overige kernen	Buitengebied
Gem:	7,2	5,5	6,2

# Overlast anderen in Oude IJsselstreek



## Per wijk/kern

	Gem 2017	Gem 2012
Buitengebied 1	8,0	8,1
Buitengebied 2	7,8	8,4
Buitengebied 3	<b>7,7</b>	8,7
Etten	7,6	7,8
Gendringen 1	7,3	7,7
Gendringen 2	7,3	7,8
Gendringen 3	6,8	7,2
Silvolde 1	7,5	7,8
Silvolde 2	6,7	6,5
Terborg 1	<b>6,6</b>	7,9
Terborg 2	6,2	6,6
Uift 1	6,8	7,0
Uift 2	6,6	7,1
Uift 3	6,8	7,3
Uift 4	7,4	7,4
Varsseveld 1	7,4	7,5
Varsseveld 2	7,3	7,8

## Per leeftijdsgroep

	Gem
18-29 jaar	7,3
30-64 jaar	7,1
65-74 jaar	7,3
≥ 75 jaar	<b>7,6</b>

## Kernindeling


	Grote kernen	Overige kernen	Buitengebied
Gem:	7,0	<b>7,7</b>	7,9



# Groenvoorzieningen in Oude IJsselstreek



## Per wijk/kern

	Gem 2017	Gem 2012
Buitengebied 1	7,1	7,3
Buitengebied 2	6,9	7,5
Buitengebied 3  + 0,8	7,0	7,8
Etten	6,7	6,9
Gendringen 1	7,3	7,6
Gendringen 2	6,9	6,8
Gendringen 3	7,0	6,9
Silvolde 1	7,2	7,4
Silvolde 2	6,5	6,4
Terborg 1	6,9	7,5
Terborg 2	7,1	7,0
Uift 1	6,5	6,0
Uift 2	6,8	6,6
Uift 3	7,0	7,1
Uift 4	6,7	6,8
Varsseveld 1	6,8	6,8
Varsseveld 2	6,8	7,1

## Per leeftijdsgroep

	Gem
18-29 jaar	6,7
30-64 jaar	6,8
65-74 jaar	7,1
≥ 75 jaar	7,3

## Kernindeling

	Grote kernen	Overige kernen	Buitengebied
Gem:	6,8	6,7	7,1

# Ontwikkeling buurt afgelopen jaar Oude IJsselstreek



## Per wijk/kern

	Gem 2017	Gem 2012
Buitengebied 1	6,1	6,5
Buitengebied 2	6,1	6,4
Buitengebied 3 ↓ -0,8	6,0	6,8
Etten	6,3	6,7
Gendringen 1 ↓ -0,8	6,8	7,6
Gendringen 2	6,8	6,7
Gendringen 3	6,5	6,6
Silvolde 1	6,3	6,4
Silvolde 2	5,7	6,1
Terborg 1 ↓ -0,9	5,9	6,8
Terborg 2	6,2	6,4
Uift 1	6,3	6,3
Uift 2	6,7	6,4
Uift 3	6,2	6,6
Uift 4	6,0	6,7
Varsseveld 1	6,3	6,5
Varsseveld 2	6,2	6,5

## Per leeftijdsgroep

	Gem
18-29 jaar	6,0
30-64 jaar	6,1
65-74 jaar	6,5
≥ 75 jaar	6,6

## Kernindeling

	Grote kernen	Overige kernen	Buitengebied
Gem:	6,2	6,2	6,1

# Veiligheid in gemeente Oude IJsselstreek



## Per wijk/kern

	Gem 2017	Gem 2012
Buitengebied 1	8,2	8,4
Buitengebied 2 ↓ +1,1	7,6	8,7
Buitengebied 3	8,1	8,6
Etten	8,3	8,3
Gendringen 1	8,0	8,4
Gendringen 2	8,2	8,6
Gendringen 3	8,3	8,3
Silvolde 1	8,3	8,4
Silvolde 2	7,8	7,7
Terborg 1	7,8	8,2
Terborg 2	7,6	7,5
Uift 1	8,2	7,5
Uift 2	8,0	7,9
Uift 3	8,1	8,2
Uift 4	7,8	8,3
Varsseveld 1	8,0	8,1
Varsseveld 2	8,2	8,5

## Per leeftijdsgroep

	Gem
18-29 jaar	8,0
30-64 jaar	8,0
65-74 jaar	8,0
≥ 75 jaar	8,3

## Kernindeling

	Grote kernen	Overige kernen	Buitengebied
Gem:	8,0	8,3	7,8

# Aanbeveling: Steek energie in behouden voorsprong



## Enkele belangrijke subaanbevelingen:

- Leefbaarheid vraagt aandacht, belangrijke leefbaarheidsaspecten lopen terug;
- Versterken en behouden waar regio goed in is (naoberschap/saamhorigheid);
- Aandacht geven aan verbeteren van gedragsaspecten;
- Geef gehoor aan zorgen die leven over o.a. zelfredzame vermogen
- Ga met jongeren in gesprek



# Resultaten woonwensen



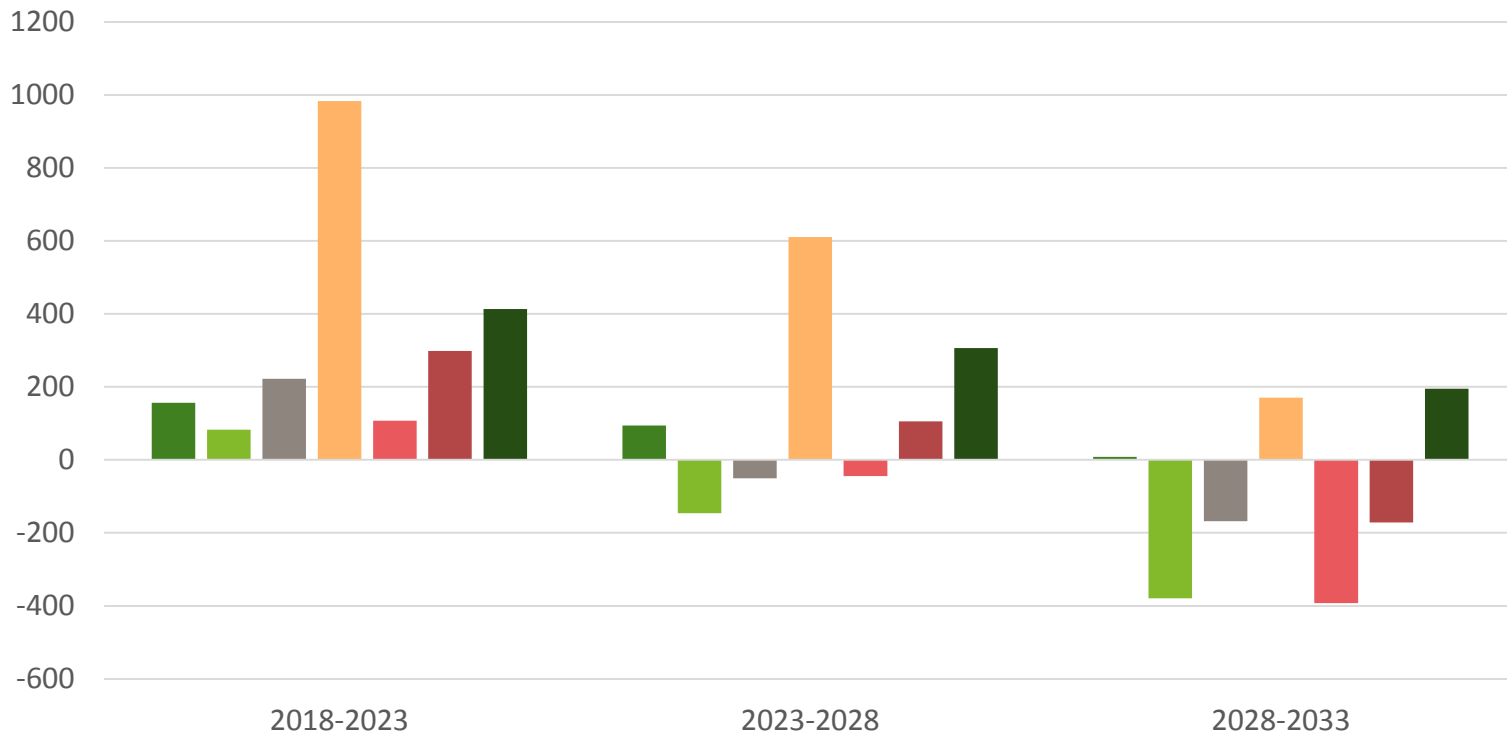
## Aanbevelingen woningmarkt

- A. Krimp wordt/ is een feit: ongelijke situaties ongelijk behandelen
- B. Mismatch op de markt: blijven bouwen en meer slopen
- C. Focus op waar mensen de markt verlaten
- D. Aanpak bestaande voorraad: urgentiebesef





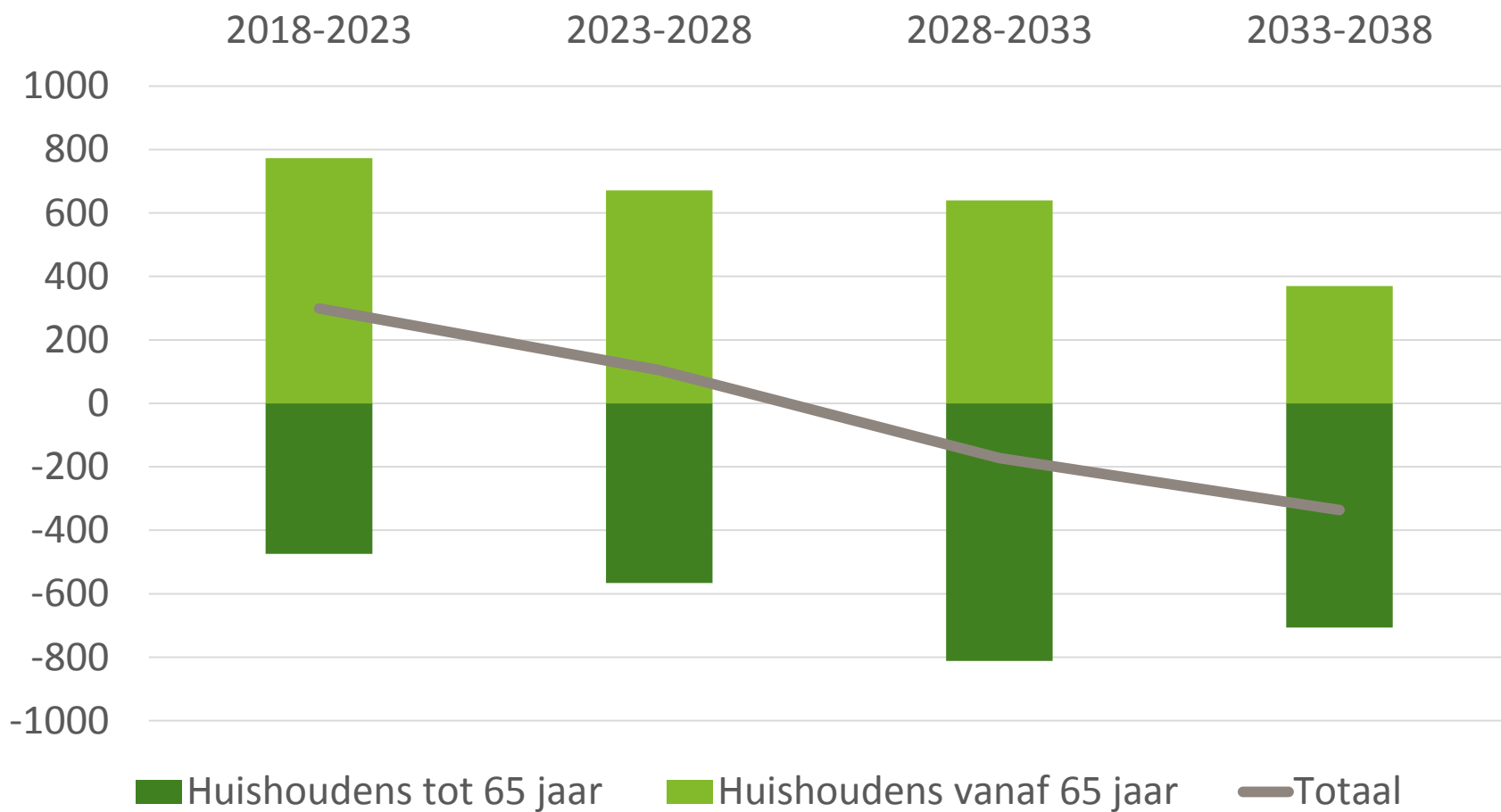
# A. Regio van verschillende tempo's: ongelijke situaties ongelijk behandelen



■ Aalten ■ Berkelland ■ Bronckhorst ■ Doetinchem ■ Oost Gelre ■ Oude IJsselstreek ■ Winterswijk



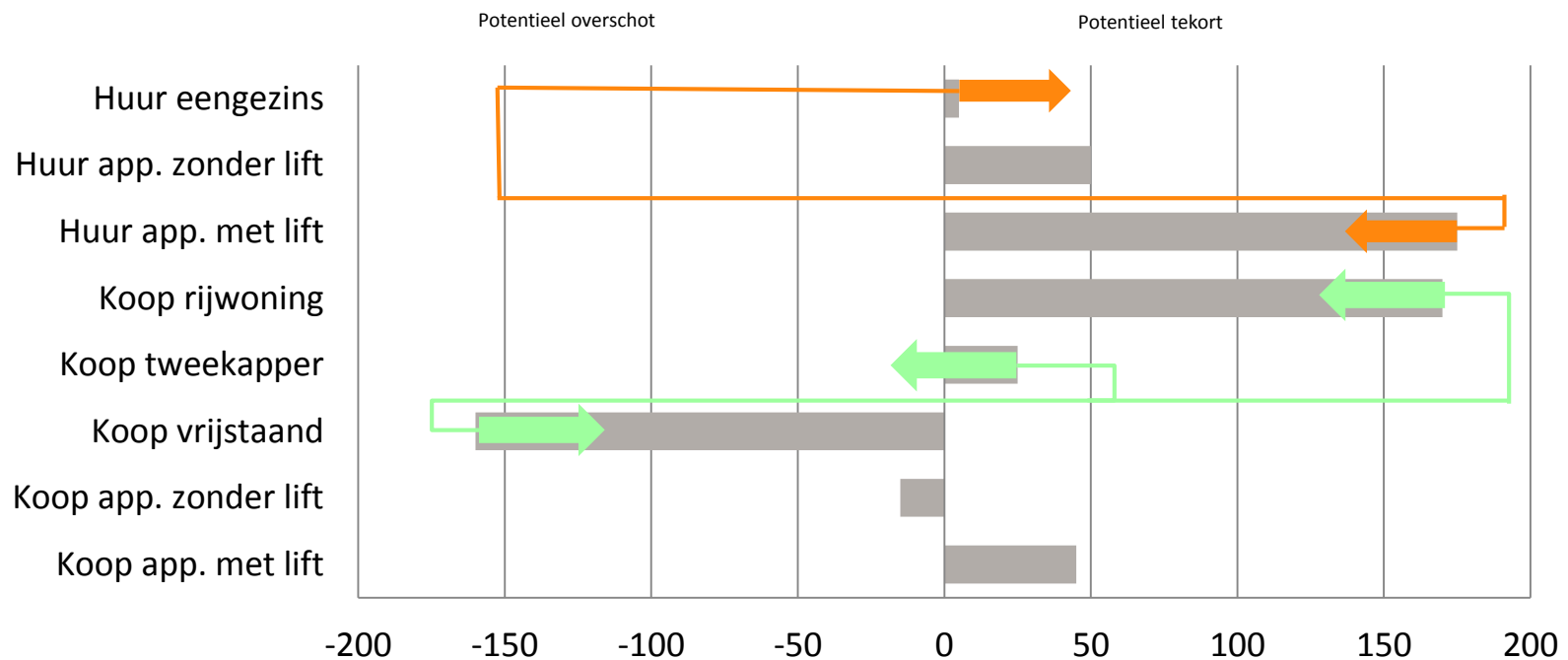
# Groei komt van senioren: jongere groep krimpt al snel



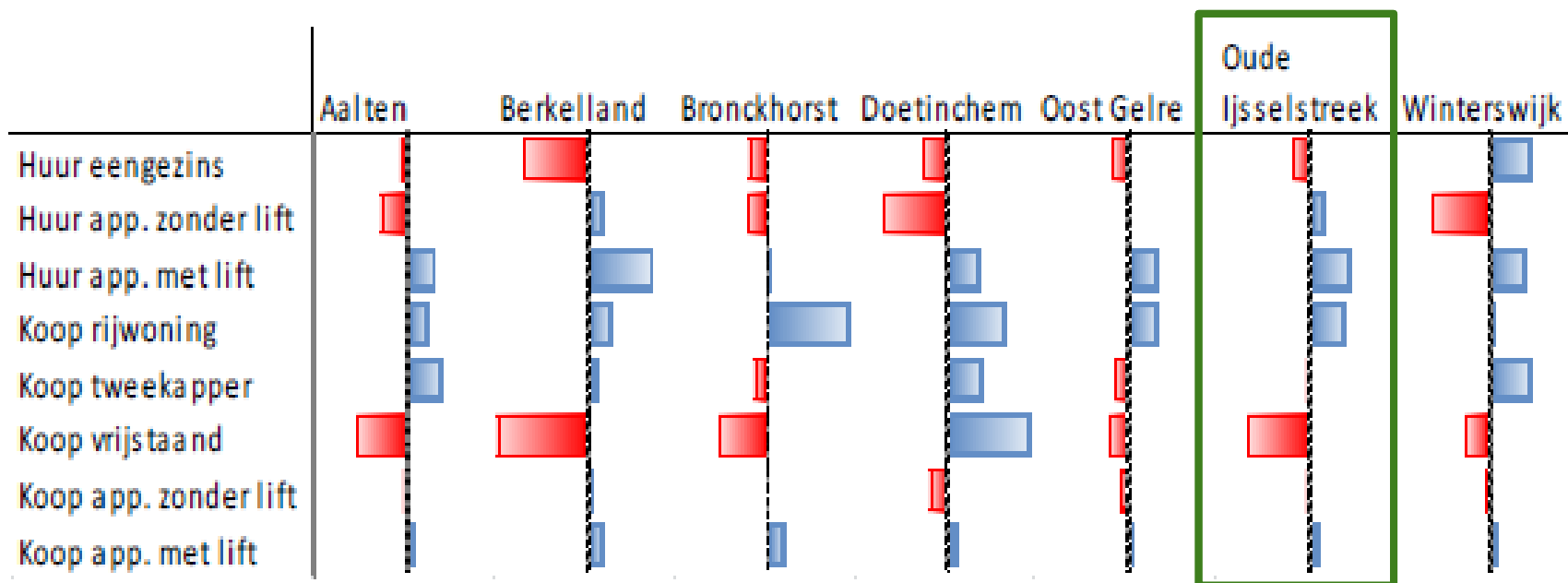
# B. Mismatch woningmarkt: nieuwbouw en meer sloop



## Saldo vraag en aanbod Oude IJsselstreek 2018-2023



# Regionale tendensen ook in Oude IJsselstreek herkenbaar



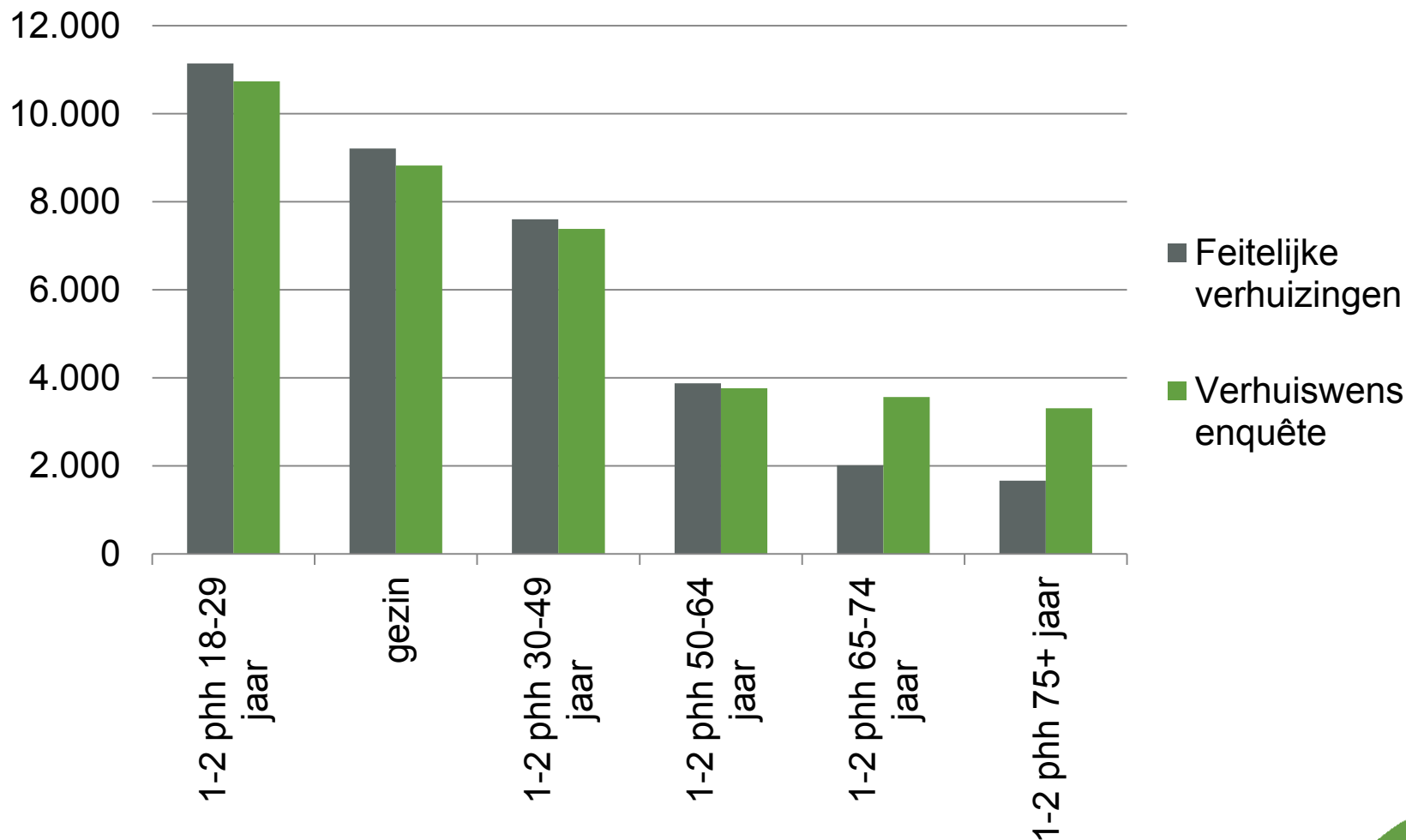
*\*rood=potentiële overschotten, blauw=potentiële tekorten*

*\*\*Huidige en toekomstige nieuwbouwplanning is niet verwerkt in bovenstaande mismatch*

*Figuur 5.6 : Mismatch: (potentiële) overschotten en tekorten naar eigendom en type woning per gemeente, cumulatief 2018-2033*

*Bron: AWLO 2017, CBS-microdata 2006-2015*

# Jongeren zorgen voor beweging





# C. Focus op waar mensen de markt verlaten



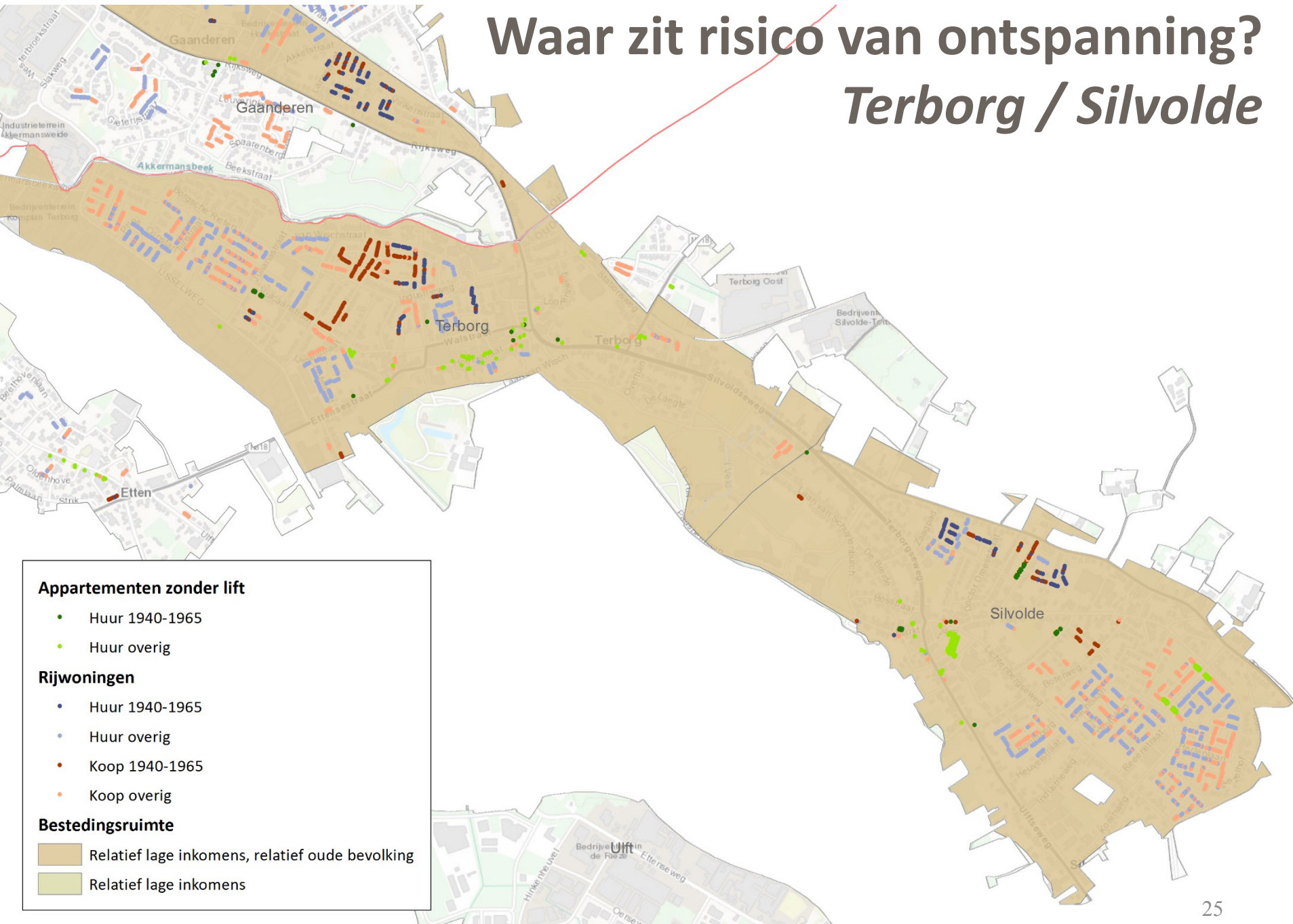
ca 240 / jaar



2018-2023: ca 175 / jaar  
2028-2033: ca 220 / jaar



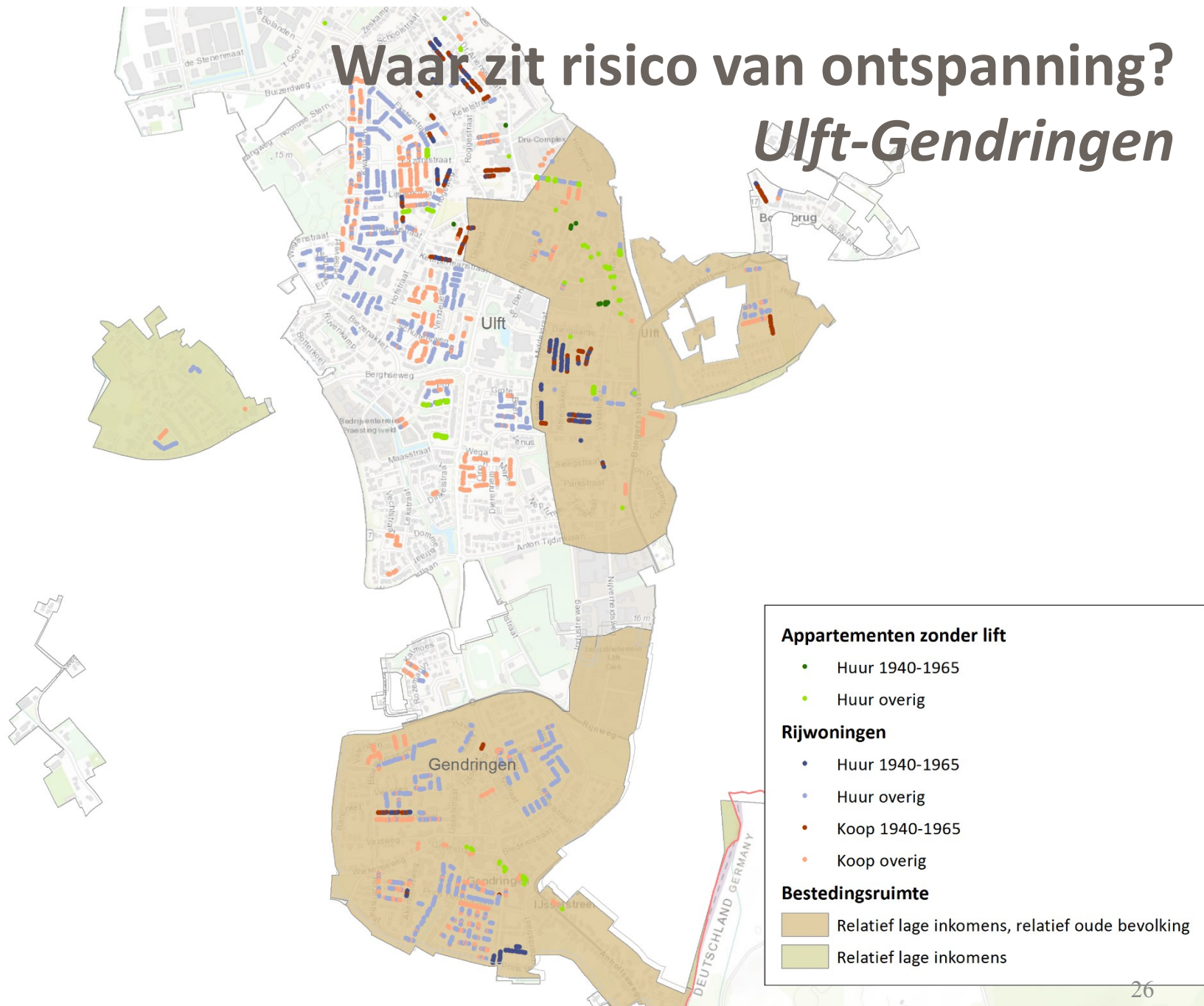
# Waar zit risico van ontspanning? *Terborg / Silvolde*





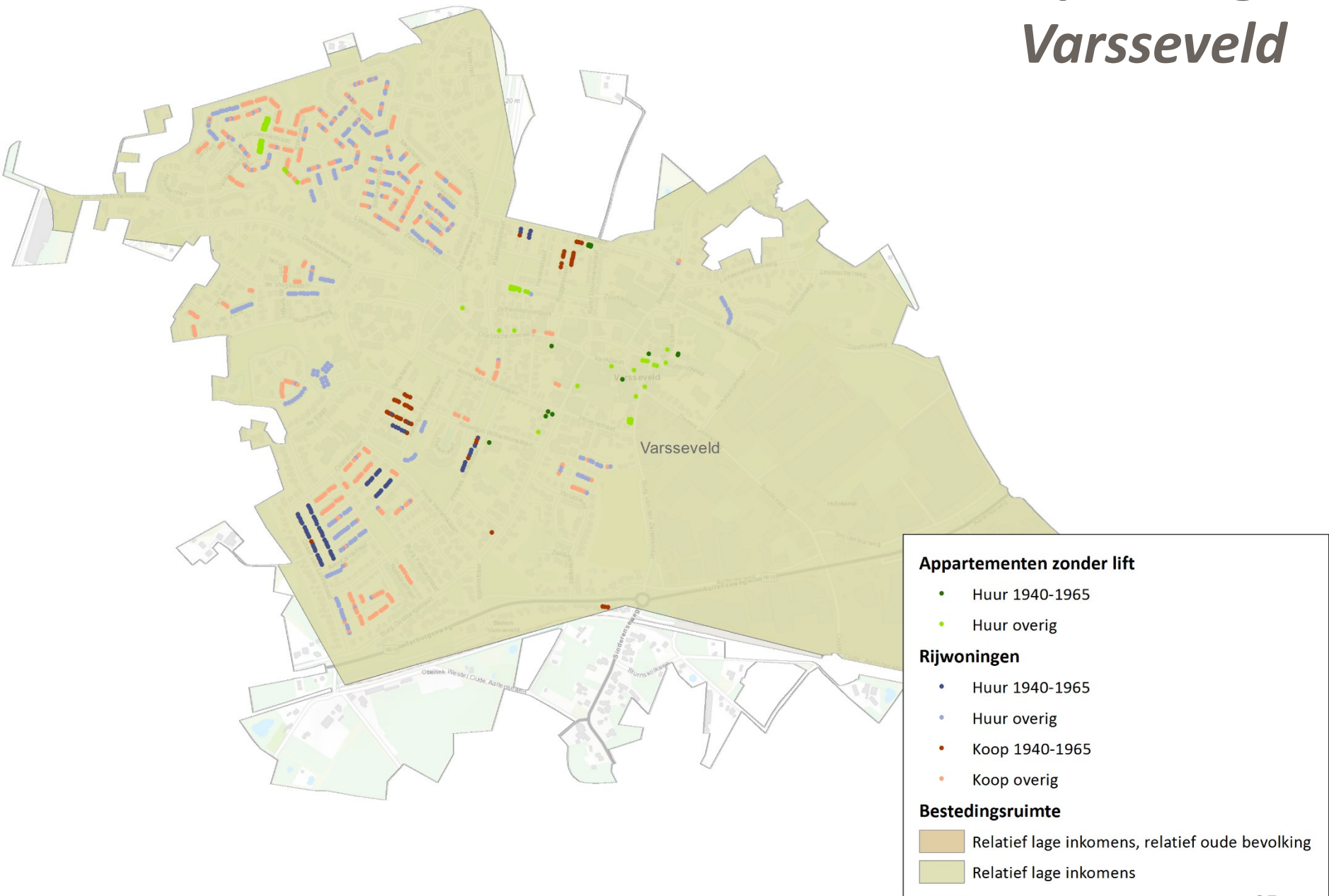
# Waar zit risico van ontspanning?

## Uift-Gendringen

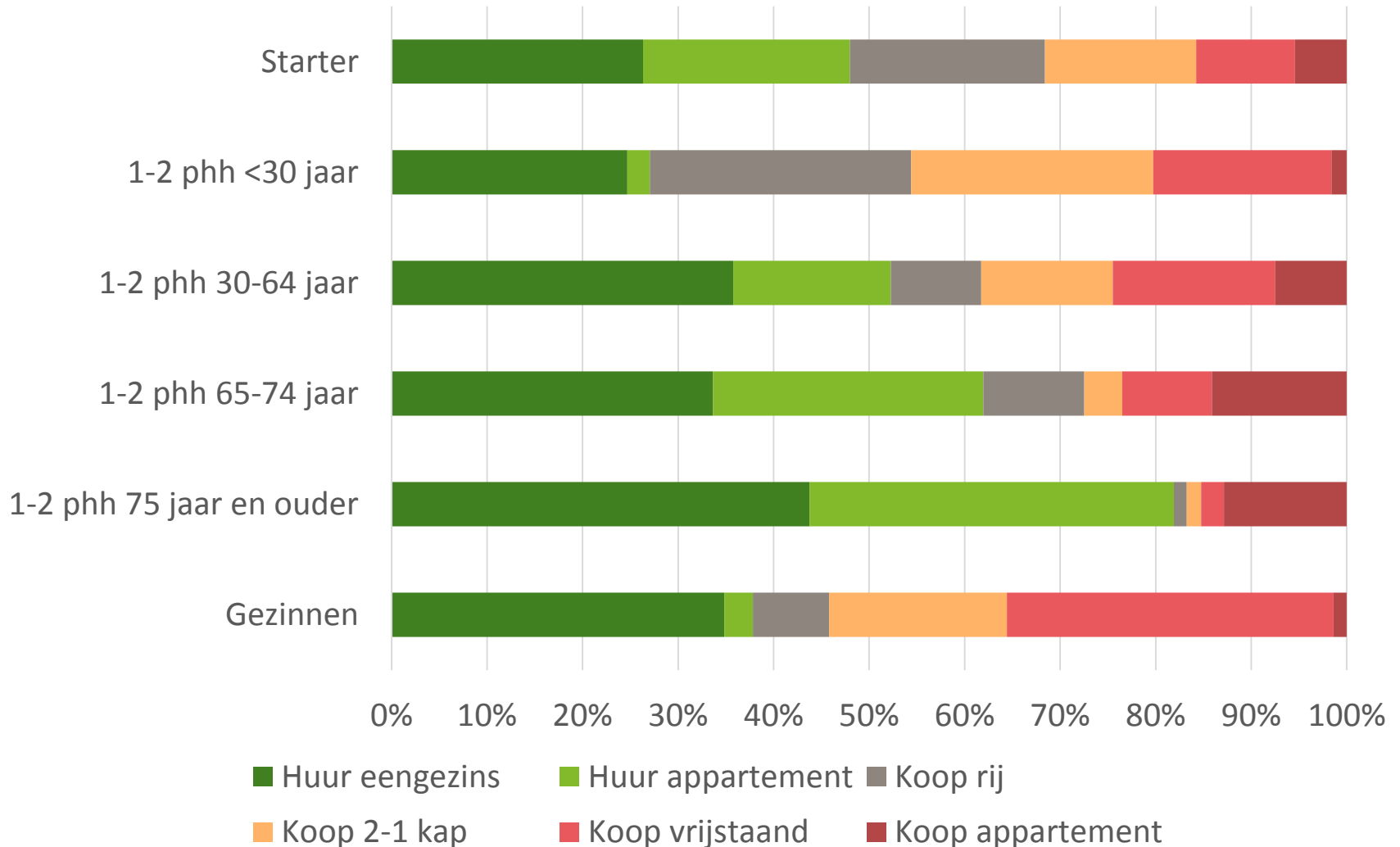


# Waar zit risico van ontspanning?

## *Varsseveld*



# Vraag verschillende doelgroepen





# D. Aanpak bestaande voorraad: urgentiebesef



Investeren koopwoning Waarom niet van plan?	kleine huish. <30 jaar	Kleine huish. 30-64 jaar	Gezinnen	Kleine huish. 65-74 jaar	Kleine huish. 75 plus
Het is niet nodig	55%	68%	64%	75%	69%
Ik ben van plan te verhuizen	42%	19%	23%	12%	10%
Ik heb het geld niet	3%	8%	9%	5%	5%
Ik zie er de waarde niet van in	6%	3%	4%	4%	3%
Overig	-	-	-	-	-
Aantal antwoorden	113%	108%	108%	105%	106%

# Voorgenomen investeringen in Oude IJsselstreek



	Percentage
<b>Nee</b>	45%
Aanpassingen <b>energiebesparing</b> / -opwekking (bijv. isolatie, zonnepanelen of warmtepomp)	14%
Verbetering van de <b>tuin</b> (bijv. onderhoudsvriendelijk maken)	14%
<b>Verbouw</b> van de woning (bijv. keuken of (bad)kamer)	12%
<b>Levensloopgeschikt</b> maken door <b>kleine</b> aanpassingen (bijv. steunen, verhoogd toilet, drempels verwijderen)	4%
<b>Levensloopgeschikt</b> maken door <b>grote</b> aanpassingen (bijv. door slaapkamer en/of badkamer naar begane grond)	3%
<b>Uitbouw</b> van de woning	3%
Anders	4%

# Bedankt voor uw aandacht

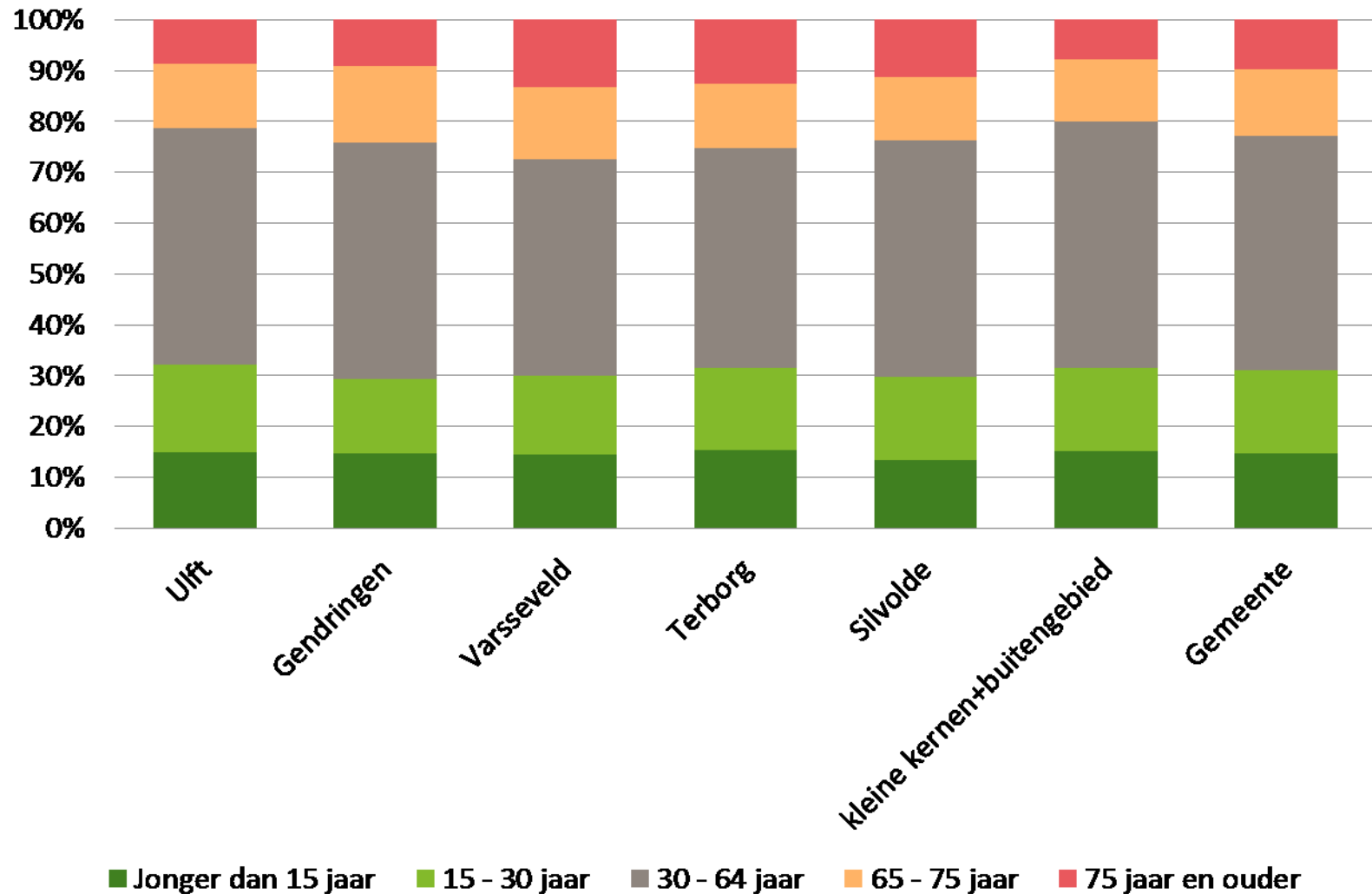


# UITWERKING PER KERN





# Bevolkingsopbouw per kern



# Kernbevindingen verhuisbewegingen



- Alle kernen kennen een vertrekoverschot van huishoudens
- In de gemeente vertrekken jaarlijks circa 15 huishoudens
- In alle kernen komt dit door het vertrek van alleenstaanden en stellen in de leeftijd van 18 tot 30 jaar
- Met name in Ulft-Etten en Varsseveld wordt er relatief meer verhuisd binnen de eigen kern
- We zien een trek van huishoudens naar Ulft-Etten (waarschijnlijk met name naar Ulft) vanuit overig Gendringen en Silvolde-Terborg



# Verhuisbewegingen (cbs indeling\*)



Van	naar	Uift-Etten	Overig Gendringen	Silvolde-Terborg	Varseveld	Oude Ijsselstreek	Andere gemeente in de Achterhoek	Buiten regio Achterhoek	Totaal
Uift-Etten		46%	8%	9%	3%	66%	12%	23%	100%
Overig Gendringen		18%	36%	7%	2%	63%	13%	24%	100%
Silvolde-Terborg		11%	3%	38%	4%	57%	19%	24%	100%
Varseveld		3%	1%	4%	49%	57%	22%	21%	100%

\*Hier is afgeweken van de kernen indeling zoals in de rest van de tabellen en grafieken, omdat bovenstaande gegevens alleen zorgvuldig op wijkniveau beschikbaar zijn.



# Kernbevindingen prognose



- De prognoses per kern obv huidige verdeling
- Meer vergrijzing zien bij Varsseveld en Terborg → minder groei
- Trek naar Ulft vanuit Gendringen, Terborg en Silvolde.



# Huishoudensprognose per kern



	2018-2023
<b>Uft</b>	<b>+100</b>
<b>Gendringen</b>	<b>+30</b>
<b>Varsseveld</b>	<b>+45</b>
<b>Terborg</b>	<b>+35</b>
<b>Silvolde</b>	<b>+40</b>
<b>Kleine kernen + buitengebied</b>	<b>+50</b>
<b>Gemeente</b>	<b>+300</b>



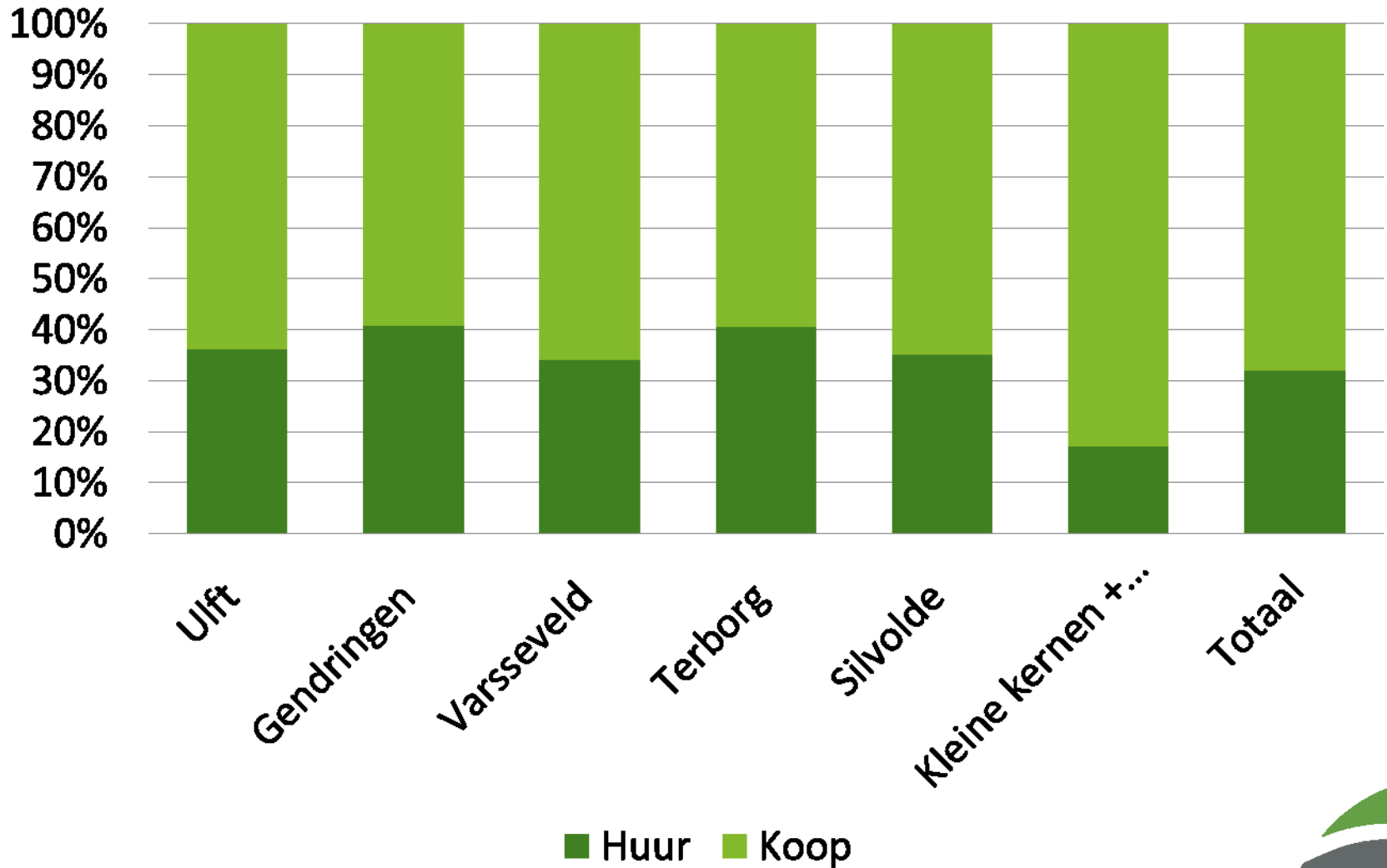
# Accenten in woningvraag



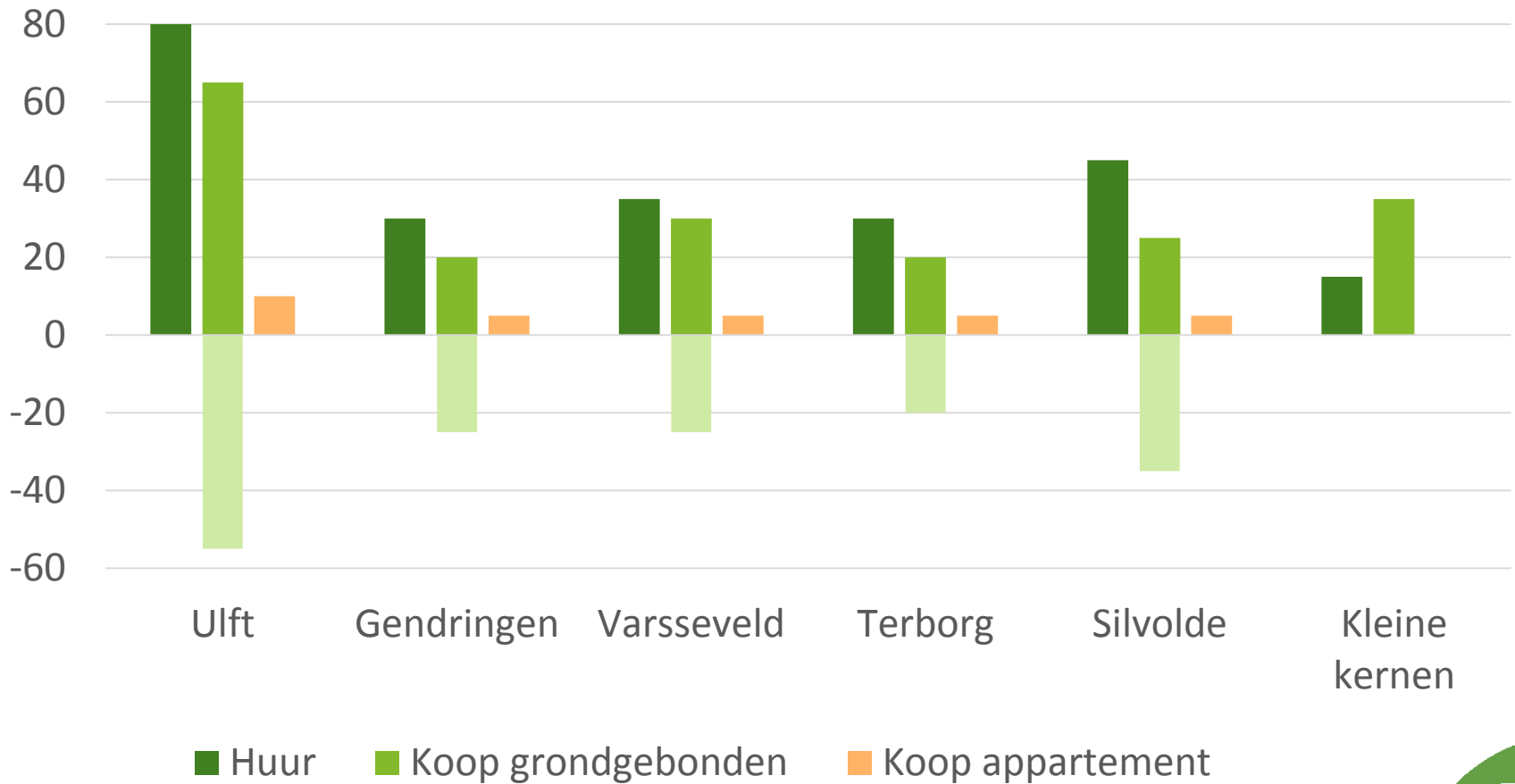
Ulft	Gezinnen: meer rijwoningen (huur en koop)
Gendringen, Terborg en Silvolde	Ouderen / lage inkomens: meer sociale huur
Varsseveld	Gemiddeld beeld
Kleine kernen	Focus op (vrijstaande) koop



# Woningvoorraad 1-1-2017



# Vraag-aanbodverhoudingen



# Vragen?



# Uitvoering Woonvisie

Woonvisie *'Flexibel reageren op nieuwe en andere woonvragen'*

## Hoofdthema's

- Wonen en zorg
- Particuliere woningvoorraad
- Flexibel omgaan met nieuwbouw



# Uitvoering Woonvisie: thema Wonen en zorg

- Uitstroom Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg

Verschuiving vraag van centrumgemeente naar lokaal niveau per 1-1-2020

Streven naar zelfstandig wonen (met ambulante hulp)

Afspraak met Wonion over monitoring (onderdeel Prestatieafspraken):

- kleine aantallen (nu nog?)
- effect op leefbaarheid





# Uitvoering Woonvisie: thema Wonen en zorg

- Balans vraag/aanbod intramurale (woon)zorgplekken  
Onderzoek Atrivé Achterhoek
- Samenwerking aanbieders zorg en zorgvastgoed OIJ  
Tafel woonzorg, 29/8 eerste bijeenkomst:
  - Sterke toename indicaties ouderen
  - Tekort arbeidskrachten
- Accommoderen verhuishwens ouderen  
Waar mogelijk wegnemen belemmeringen verhuishwens ouderen  
(Wonion, regio)  
(Nieuwe) woonvormen voor langer thuis wonen faciliteren



# Uitvoering Woonvisie: thema Particuliere woningvoorraad

Focus op verduurzaming en levensloopbestendigheid  
75% voorraad is particulier bezit (OIJ = circa 12.750)

- **Verduurzaming**  
Wijkaanpak, VerduurSaam loket, Duurzaamheidslening,  
Gasloos bouwen (vanaf 1-1-2018)
- **Levensloopbestendigheid**  
Onderzoek naar Blijvers- of 'Alles-onder-één-Dak' lening
- **Woningeigenaar is verantwoordelijk!**



# Uitvoering Woonvisie: thema Flexibel omgaan met nieuwbouw

- Plannen naar voren halen

Gebeurt al: herstel woningmarkt en effect nota WBP op rode plannen

- Tijdelijke woonvormen faciliteren

o.a. woningen statushouders Varsseveld en Sinderen  
tijdelijke huisvesting MMP Keurkamer (in procedure)  
planologisch mogelijk voor max. 10 jaar

- Onderzoek woningsplitsing

wordt nog opgepakt, relatie tussen woon-werk combinaties, versterken  
(economische) dynamiek wordt hierin meegenomen

- Meer bouwen t.o.v. regionale afspraken

inzetten op fysieke knelpunten; alleen kwalitatieve toevoegingen

- Nieuwbouw evenwichtig verdelen tussen de kernen



# Woningmarkt (woningbouwplanning en mismatch)

- Woningmarkt
- Beleidsnotitie Woningbouwplanning
- Woningvraag per kern (nadere duiding cijfers Companen)
- Mismatch tussen behoefte en planvoorraad



# Woningmarkt

Woningmarkt trekt fors aan

Aantal transacties piekt

Gemiddelde verkooptijd daalt, met name in lagere segment

Prijzen zijn stijgend en naderen pré crisis niveau



# Beleidsnotitie Woningbouwplanning

- Planvoorraad

237 woningen (netto!) bouwen vanaf 1-1-2016:

187 groen

50 reserveren voor fysieke knelpunten

176 rood met beperkte bouwtijd op basis van voorzienbaarheid

- vervaldatum fase 1: 8 juni 2018

- vervaldatum fase 2: 8 december 2018

- vervaldatum fase 3: 8 december 2019



# Beleidsnotitie woningbouwplanning

Er wordt weer fors gebouwd (2016: 35, 2017: 71, verwachting 2018: ca. 90)

Beleidsnotitie WBP en aantrekkende markt heeft aanjagend effect op rode plannen

Nieuwbouw 2016, 2017 en 2018\*:

Stand nieuwbouw productie per 1-7-2018	Opgeleverd in 2016	Opgeleverd in 2017	Aanvraag OVG, Welstand	Omgevingsverg. verleend	In aanbouw per 01-01-2018	Opgeleverd in 2018 (tot-1-7)	Rest c.q. startcapaciteit per 1-7-2018
Groen	10	61	6	15	13	25	78
Rood	0	5	21	23	36	3	139
Totaal WBP	10	66	27	38	49	28	217
Overige nieuwbouw*	25	5	2	1	2	40	55
Totaal	35	71	29	39	51	68	272

# Woningvraag per kern

Onderzoek Companen naar de woningvraag per kern 2018-2023

- **Kwantitatief**

woningvraag per kern is in verhouding met omvang kern  
aantal (300) komt vrijwel overeen met planvoorraad (287)

Kern	Totaal O-IJ	Uift	Gendringen	Varsseveld	Terborg	Silvolde	KK+Bu
Toename	300	100	30	45	35	40	50

Woningvraag per kern 2018 – 2023

- **Kwalitatief**

Tekort: 460; overschot: 160; saldo: 300

Groot tekort bij gelijkvloerse woningen (ouderen) en goedkope koop (starters)

Overschot aan woningtype koop vrijstaand

Woning- type	Totaal O-IJ	Huur rij	Huur app.	Koop app.	Koop rij	Koop 2- kap	Koop vrijst.
Toename	300	5	230	30	170	25	-160

Tekort en overschot per woningtype per woningtype 2018-2023



# Mismatch behoefte - planvoorraad

- **Kwantitatief**

onevenwichtige spreiding over kernen en buitengebied

planoverschot in Uift en buitengebied

plantekort in andere kernen

Kern	Totaal O-IJ	Uift	Gendringen	Varsseveld	Terborg	Silvolde	KK+Bu
Toename	300	100	30	45	35	40	50
Plannen	287	143	1	12	25	6	100

Woningvraag vs. nieuwbouwplannen; per kern 2018 - 2023

- **Kwalitatief**

er wordt (deels) het *'verkeerde'* gebouwd

plantekort aan gelijkvloerse woningen (ouderen) en goedkope koop (starters)

planoverschot 2-kap en koop vrijstaand wordt afgewenteld op bestaande voorraad

om in de kwalitatieve woningvraag tot 2023 te voorzien zijn 430 woningen nodig

daarvan zitten er 161 in de planvoorraad

Gemeente O-IJ	Totaal O-IJ	Huur rij	Huur app.	Koop app.	Koop rij	Koop 2-kap	Koop vrijst.
Toename	300	5	230	30	170	25	-160
Plannen	287	0	41	52	68	52	74

Woningvraag vs. nieuwbouwplannen; per woningtype 2018-2023

# Vervolgstappen

- Nieuwe Primoscijfers ABF
- Update regionale Woonagenda
  - Evaluatie regionale Woonagenda → Overdrachtsdocument
  - behandeling colleges en raden 1<sup>ste</sup> helft 2019
  - (nieuwe) regionale afspraken nieuwbouwwoningen
- Nieuwe structuur Regiosamenwerking
  - Rol Achterhoekboard en thematafel Wonen en Vastgoed
- Stoelendans over verdeling extra contingenten over de regio



# Vragen?

