



Factsheets Woningmarktmonitor Achterhoek 2014

“Van verminderen naar transformeren”

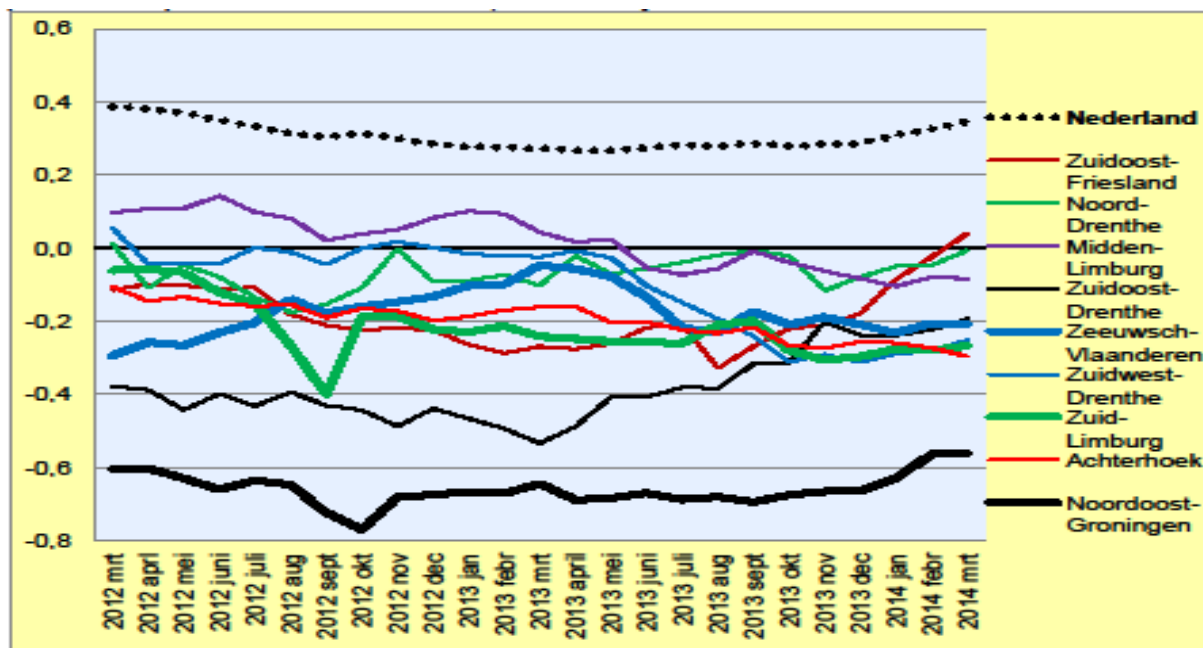
Opgesteld door Hans Suurmond
Vastgesteld op 15 oktober 2014



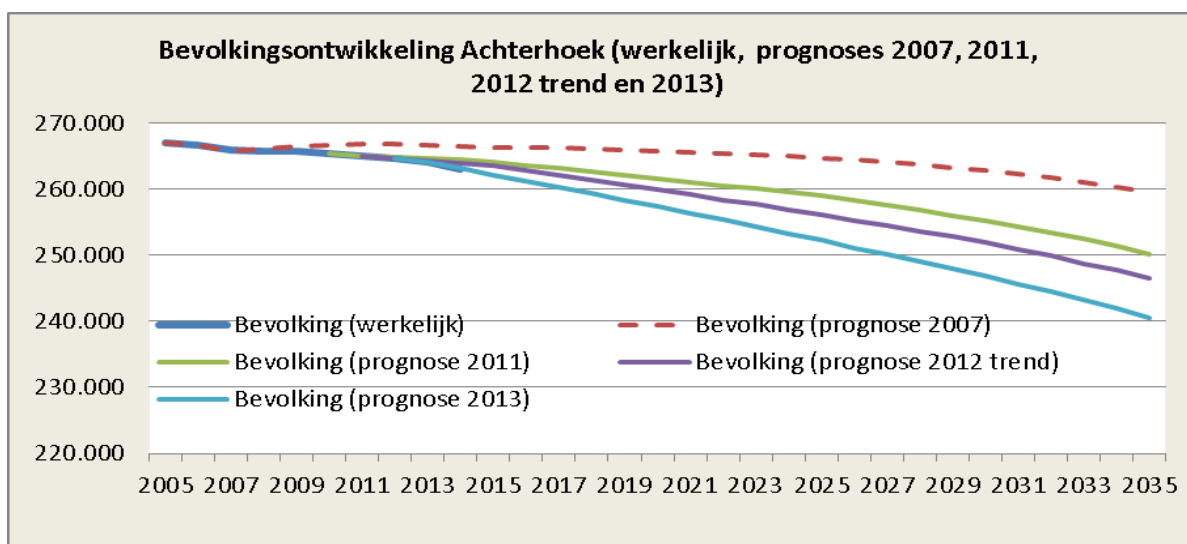
Factsheets Woningmarktmonitor Achterhoek 2014

De Achterhoek krimpt verder

De Achterhoek is de regio, die na Noordoost-Groningen inmiddels het snelst krimpt. Onze regio heeft te maken gekregen met een afnemend bevolkingsaantal en met ontgroening en vergrijzing.



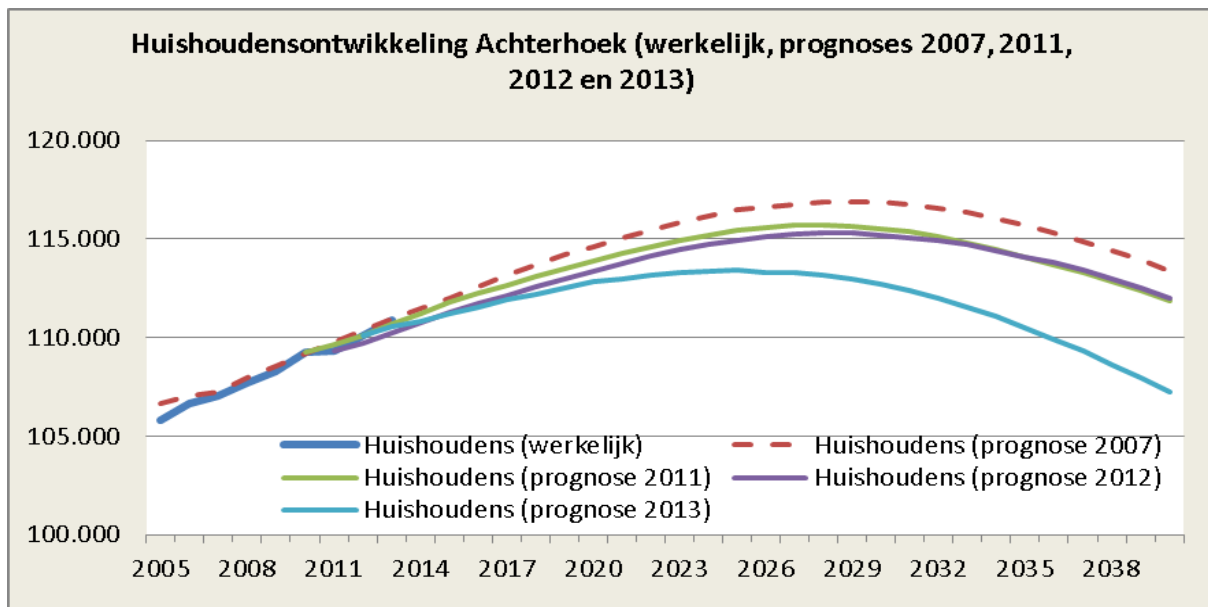
Grafiek 1: Regio's met structurele bevolkingsdaling; ontwikkeling aantal inwoners in procenten op basis van 12 maanden, vermeld bij de laatste maand. Bron: CBS, Kenniscentrum voor bevolkingsdaling en beleid; mei 2014



Grafiek 2. Bevolkingsontwikkeling regio Achterhoek (werkelijk, prognose 2007, 2011, 2012 en 2013); periode 2005-2040. Bron: CBS Statline (werkelijke ontwikkeling), Primos 2007, 2011, 2012 en 2013.

Alle gemeenten in de Achterhoek hebben te maken met lichte bevolkingsafname. In 2020 zijn er volgens de prognose (Primos 2012 trend plus) zo'n 5.000 inwoners minder dan in 2010. In 2030 zijn dat er zo'n 10.000.

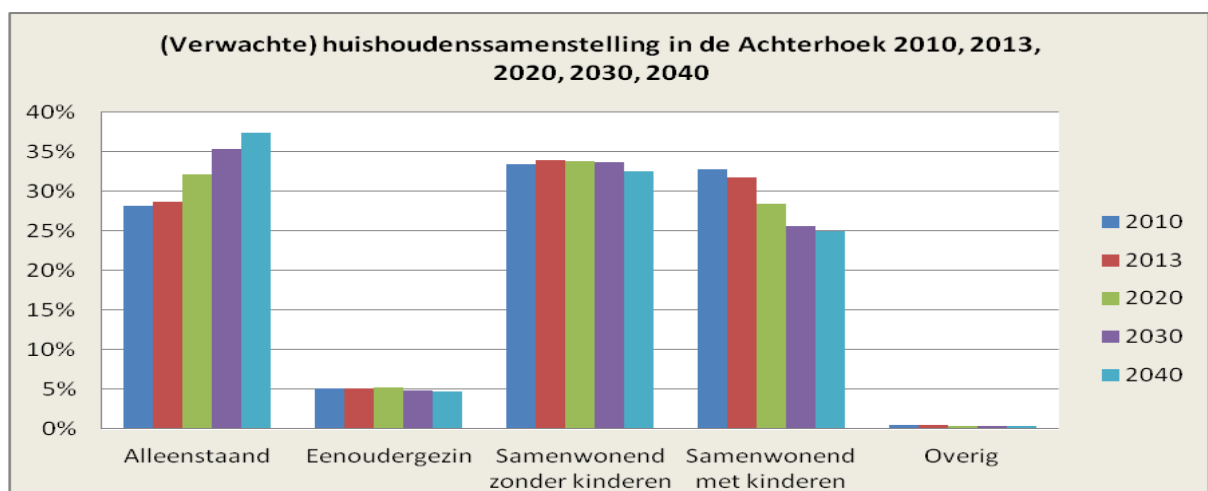
Conclusie 1: De bevolking in de Achterhoek neemt langzaam in aantal af. De trend gaat bij de opeenvolgende prognoses steeds iets sneller. Op de korte termijn is dit (nog) geen probleem omdat het aantal huishoudens nog wat toeneemt.



Grafiek 3. Prognose huishoudenontwikkeling in de regio Achterhoek, periode 2005-2050. Bron: CBS-statline (werkelijke ontwikkeling), Primos 2007, 2011, 2012 en 2013 (prognoses)

Ten gevolge van “gezinsverdunning” (minder mensen in één huis; meer huishoudens met één of twee personen) is er de eerste periode nog sprake van een beperkte groei op regionaal niveau. In de periode 2010-2030 zien we een huishoudengroei voor de regio als geheel. We krijgen echter in toenemende mate te maken met lokale verschillen. In de komende jaren moeten er in de meeste gevallen dus nog wat woningen toegevoegd worden aan de voorraad om deze groei op te kunnen vangen. In de periode van 2030 tot 2050 is er sprake van een aanzienlijke afname van het aantal huishoudens.

Conclusie 2: De gemiddelde groei van het aantal huishoudens vlakt richting 2030 net weer iets sneller af dan tot nu toe werd aangenomen. Er zal sprake zijn van lokale verschillen, maar de algemene trend lijkt zich in de hele Achterhoek voor te gaan doen.



Grafiek 4. Huishoudenssamenstelling (in procenten) in de periode 2010 tot 2040 in de regio Achterhoek. Bron: CBS-statline (data 2010 en 2013) en Bevolkingsprognose Primos.

Tussen 2010 en 2040 groeit de groep alleenstaanden van 28% naar 37% (plus 8.500). De groep samenwonenden met kinderen neemt in dezelfde periode met 7% af. Het percentage huishoudens zonder kinderen en de eenoudergezinnen blijven nagenoeg stabiel.

Leeftijdopbouw

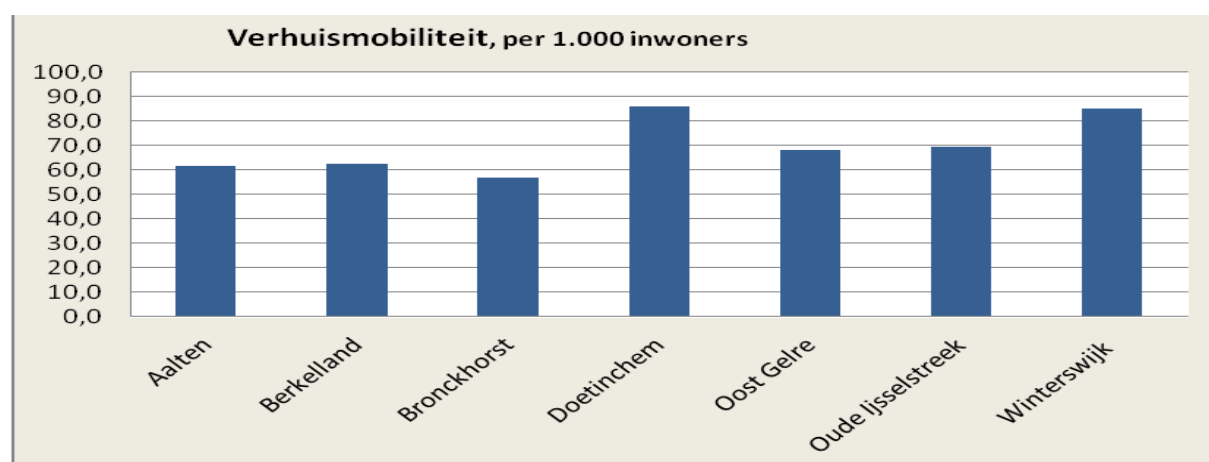
Het aantal kinderen (0 tot 15 jaar) neemt tussen 2010 en 2030 met ruim 10.000 af. Het aantal jongeren (15 tot 25 jaar) met zo'n 5.000 (in de periode 2020-2030). Het aantal ouderen stijgt in dezelfde periode met ruim 27.500. In de categorie van 25 tot 65 verwachten we een daling met ruim 27.000. In 2040 bereikt het aandeel ouderen binnen de totale bevolking zijn hoogtepunt. Dan is 1 op de 3 Achterhoekers ouder dan 65 jaar. ¹ Daarna neemt het aandeel 65-plussers af.

Verhuizingen

De meeste verhuizingen vinden binnen de eigen gemeente plaats. Als we het aantal vertrekkende huishoudens aftrekken van het aantal zich vestigende huishoudens, dan is het saldo negatief. Opgeteld voor de hele regio gaat het om 929 huishoudens. In 2013 kende alleen de gemeente Doetinchem nog een vestigingsoverschot. Vooral de 15 tot 20-jarigen verlaten de Achterhoek, veelal vanwege studie. Ook voor de leeftijdscategorie van 20 tot 30 jaar geldt dat het migratiesaldo negatief is. Vanaf dertig jaar wordt het migratiesaldo juist positief. De binnenlandse migratie is en blijft negatief, terwijl voor de buitenlandse migratie na een daling in de nabije toekomst vanaf 2015/2016 een stabilisering ontstaat. ²

2013	Verhuizingen binnen gemeente	Vestiging in gemeente	Vertrek uit gemeente	saldo
Aalten	1.067	566	630	-64
Berkelland	1.565	1.188	1.256	-68
Bronckhorst	999	1.024	1.197	-173
Doetinchem	2.804	2.057	2.033	24
Oost Gelre	1.128	838	971	-133
Oude IJsselstreek	1.573	1.159	1.210	-51
Winterswijk	1.556	679	1.143	-464

Tabel 5. Verhuizingen per gemeente in 2013. Bron: CBS-statline.



Grafiek 6. Verhuismobiliteit (aantal personen per 1000 inwoners dat is verhuisd in 2013 (mutaties koop en huur). Bron: CBS Statline

In Doetinchem en Winterswijk wordt meer verhuisd en in Bronckhorst is de verhuismobiliteit lager dan het Achterhoekse gemiddelde.

¹ Op dit moment is 1 op de 5 Achterhoekers 65 jaar of ouder. Bron: zie voetnoot 1.

² Bron: Bevolkingsprognose Gelderland 2014 – Provincie Gelderland

Natuurlijke aanwas

Vanaf 2010 is het geboorteoverschot omgeslagen in een sterfteoverschot. We verwachten dat de natuurlijke aanwas verder blijft dalen; in de periode 2010 tot 2020 met in totaal zo'n 2.350 personen en over de periode van 2020 tot 2030 minus 6.000.

De gemiddelde levensverwachting neemt verder toe. Voor kinderen die nu geboren worden, is de levensverwachting voor mannen 79 jaar en voor vrouwen 83 jaar. In 2035 is dat respectievelijk 83 en 86 jaar.³

Bevolkingsontwikkeling 2013

Gemeente	Bevolking op 1 januari	Geboortes	Overledenen	Vestiging in de gemeente			Vertrek uit de gemeente		
	Bevolking op 1 januari	Geboortes	Overledenen	Totaal vestiging	Immigratie	Uit andere gemeente	Totaal vertrek inclusief correcties	Emigratie inclusief correcties	Naar andere gemeente
Aalten	27082	241	245	637	71	566	703	73	630
Berkelland	44769	329	397	1277	89	1188	1321	65	1256
Bronckhorst	37216	249	351	1089	65	1024	1273	76	1197
Doetinchem	56414	482	502	2193	136	2057	2243	210	2033
Oost Gelre	29873	272	283	895	57	838	1060	89	971
Oude IJsselstreek	39779	329	451	1271	112	1159	1333	123	1210
Winterswijk	28967	265	284	1216	537	679	1282	139	1143

Gemeente	Geboorte overschot	Binnenlandse migratie	Buitenlandse migratie	Saldo
Aalten	-4	-64	-2	-70
Berkelland	-68	-68	24	-112
Bronckhorst	-102	-173	-11	-286
Doetinchem	-20	24	-74	-70
Oost Gelre	-11	-133	-32	-176
Oude IJsselstreek	-122	-51	-11	-184
Winterswijk	-19	-464	398	-85
	-346	-929	292	-983

Tabel 7. Bevolkingsontwikkeling 2013. Bron: CBS Statline

Conclusie 3: Er is sprake van een sterfteoverschot en er vertrekken meer mensen uit de Achterhoek, dan er binnen komen. De ontgroening en de vergrijzing zetten door. Uit het project kernenfoto's moet blijken of het regionale beeld genuanceerd dient te worden, met andere woorden: zijn er binnen gemeenten tussen de kernen onderling verschillen aanwezig.

³ Idem

Prognoses

In het kader van het project kernenfoto's zijn de uitgevoerde onderzoeken naar de woonbehoefte en naar de bevolkingsontwikkeling met elkaar in verband gebracht. Dit levert voor de wat langere termijn de volgende beelden op:

Tot 2025 is er op basis van de Primos prognose 2012 trend plus nog sprake van huishoudengroei (+ 3.500). Rond deze periode wordt een piek bereikt, waarna een daling zal worden ingezet. In de periode 2025-2035 neemt het aantal huishoudens al met 1.500 af. De geraamde huishoudengroei is niet evenredig over de regio Achterhoek verdeeld. Er zijn aanzienlijke verschillen in dynamiek per gemeente. De onderzoeken laten zien, dat de groei in de gemeenten Berkelland en Bronckhorst eerder overgaat in krimp, dan in de andere gemeenten.

Een relatief geringe groei van het aantal huishoudens, die over het algemeen ook gepaard zal gaan met op relatief korte termijn een omslag van groei naar krimp, vraagt om extra voorzichtigheid in het toevoegen van woningen. Voor alle gemeenten geldt bovendien: goed blijven kijken naar signalen uit de markt en de mogelijkheid inbouwen voor bijsturing.

Voor het kwalitatieve programma is van belang dat het AWLO een tekort signaleert aan vrijstaande woningen, als de woonbehoefte met de bestaande voorraad wordt vergeleken. Bij twee- onder één kap woningen is het beeld gemengd. Uitgaande van de woonwensen van doorstromers is hier weinig behoefte aan. Behoefte is er wel bij starters en huishoudens van buiten de Achterhoek. Rijwoningen lijken in de toekomst minder populair te worden. Dit beeld wordt op dit moment (nog) niet herkend. We verwachten dat het beeld in deze alinea mede is ingegeven door wensdenken. Veel woningzoekenden willen het liefst een vrijstaande woning, maar dan wel tegen een (onrealistisch) lage prijs. De huidige cijfers laten nog geen overschot aan rijwoningen zien.

De huidige voorraad sociale huurwoningen is voldoende om in de toekomstige behoefte te voorzien, maar als deze voorraad per saldo substantieel kleiner wordt ontstaan tekorten.

De mismatch tussen de kwalitatieve behoefte en de kwaliteit van de woningvoorraad is niet alleen met (sloop- en) nieuwbouw op te lossen. Nadrukkelijk zal ook naar transformatiemogelijkheden in de bestaande voorraad moeten worden gekeken.

Voor de beperkte nieuwbouw die nog mogelijk is, is de uitdaging is om relatief ruime woningen, dan wel woningen met uitbreidingsmogelijkheden te realiseren, en zo ook toekomstwaarde, tegen een betaalbare prijs.

Waar willen de Achterhoekse huishoudens het liefste wonen? Als eerste blijkt dat de 21 kernen samen relatief populair zijn. Met andere woorden: het echte krimpvraagstuk beweegt zich onder de radar van de kernenfoto's. Het overwegende beeld is dat het aantal inwoners in de overige kernen nu al daalt. In algemene zin lijkt bereikbaarheid (ligging ten opzichte van verbindingen en voorzieningen) hierin een factor te zijn. In de grote landelijke gemeenten zoals Bronckhorst doen de kernen die beter gesitueerd zijn ten opzichte van verbindingen en steden (Zelhem en Vorden) het relatief goed.

Verder valt op dat Doetinchem aantrekkelijk is voor starters uit de omliggende gemeenten.⁴ Zij vinden in Doetinchem betaalbare woonruimte (huur, appartementen) in segmenten die de Doetinchemmers zelf weinig aantrekkelijk vinden. Die opteren weer voor ruimere woningen in de omringende kernen, met name Wehl en Zelhem: plaatsen met een relatief goede bereikbaarheid. Naast Doetinchem is er ook een relatief aanzienlijke huishoudengroei in Aalten en Oost Gelre. In Aalten wordt een verwacht vertrekoverschot ruimschoots gecompenseerd door een relatief hoge natuurlijke groei. Naar verwachting wordt dit jaar ook hier het omslagpunt bereikt. In Oost Gelre draagt een vestigings-overschot voor vooral Lichtenvoorde bij aan de huishoudengroei. Verder wordt er in Doetinchem een netto instroom van oudere huishoudens uit de Achterhoek verwacht. Het relatief ruim voorradige zorgvastgoed zou deels kunnen worden ingezet ten behoeve van woon-zorg arrangementen.

Het project kernenfoto's moet onder meer antwoorden geven op de volgende vragen:

- Welke transformatie opgave ligt er binnen het bestaande bebouwde gebied?
- Waar is het wenselijk en mogelijk om bouwprogramma te verschuiven van uitbreidingslocaties naar inbreiding?
- Wat betekent dit voor het kwalitatieve programma en in hoeverre is dan herprogramming gewenst?

Conclusie 4: Tot 2025 is er nog sprake van een huishoudengroei van + 3.500.

BAG

Op grond van de Wet op de Basisregistraties moet het CBS per 1-1-2012 voor het vaststellen van de gemeentelijke woningvoorraad en mutaties daarin gebruik maken van de gemeentelijke Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). Er zijn grote verschillen tussen de eerder gehanteerde gegevens over de woningvoorraad en de BAG bestanden. Er zijn verschillen in definities: "woningen" versus "Verblijfsobjecten met een woonfunctie". De gemeenten in de regio hebben al veel energie gestoken in het opschonen van de BAG. Dat opschonen is een vereiste om over een betrouwbare registratie van de woningvoorraad te kunnen beschikken. Gevolg van deze systeemwijziging is dat een groot deel van de intramurale zorgeenheden nu in de BAG meetellen als "verblijfsobject met een woonfunctie". Binnen het registratiesysteem valt het maken van een onderscheid tussen intramuraal en extramuraal wonen goeddeels weg.

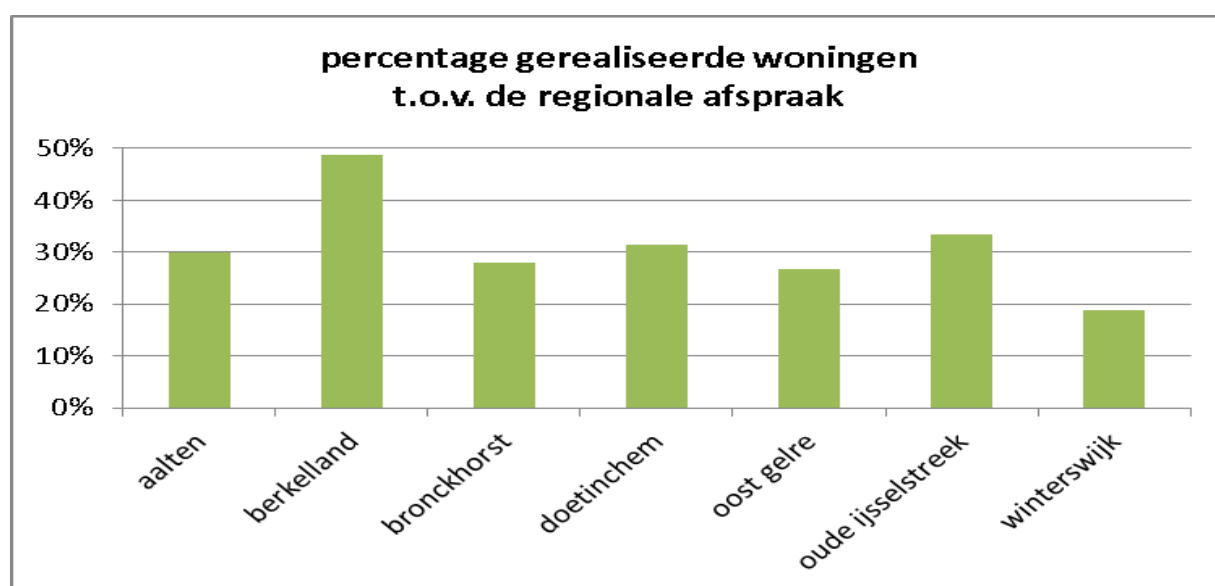
⁴ Dit geldt volgens de Atrivé rapportage ook voor Winterswijk.

Nieuwbouw en plancapaciteit

Gemeente	Afgesproken netto toevoeging	Toegevoegd in 2010 t/m 2012	Gesloopt in 2009 t/m 2012	Netto toevoeging 2010 t/m 2012	Toegevoegd in 2013	Gesloopt in 2013	Netto toevoeging 2013	Netto toevoeging 2010 t/m 2013	Resterende opgave op 1-1-2014	Opgave per jaar t/m 2025	In aanbouw op 1-1-2014
Aalten	835	224	31	193	68	10	58	251	584	53	35
Berkelland	635	611	350	261	84	35	49	310	325	30	59
Bronckhorst	385	228	140	88	33	13	20	108	277	25	42
Doetinchem	2.185	647	227	420	264	0	264	684	1.501	136	62
Oost Gelre	685	204	52	152	31	0	31	183	502	46	110
Oude IJsselstreek	685	489	90	399	28	199	-171	228	457	42	50
Winterswijk	685	166	41	125	7	3	4	129	556	51	48
Totaal	6.095	2.569	931	1.638	515	260	255	1.893	4.202	382	406

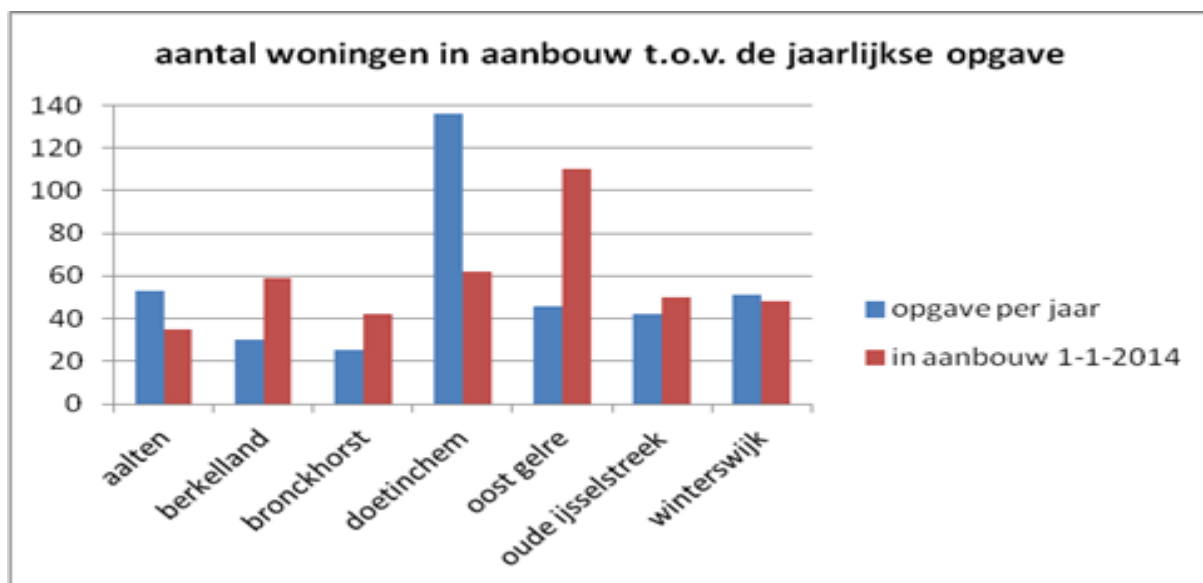
Tabel 8. Verhouding netto toevoegingen t.o.v. de afspraken. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk

In de periode 2010 t/m 2013 zijn netto (na aftrek van de gesloopte woningen) 1.893 woningen (gem. 512 per jaar) toegevoegd. De resterende opgave op 1-1-2014 bedraagt 4.202. Als we die verdelen over de resterende jaren tot 2025, dan betekent dit gemiddeld 382 netto toevoegingen per jaar. In de periode 2010 t/m 2013 zijn in totaal 1.191 woningen gesloopt. Het merendeel hiervan betreft corporatiewoningen.



Grafiek 9. Percentage gerealiseerde woningen t.o.v. het toegewezen aantal woningen. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk

De afspraken zijn gemaakt voor de periode 2010-2025. Van deze 15 jaar waren er op 1 januari 2014 vier om. Als ieder jaar hetzelfde aantal woningen gebouwd zou worden, zou na vier jaar dus 27% van de woningbouw gerealiseerd moeten zijn. De meeste gemeenten zitten rond dit percentage, Berkelland zit er duidelijk boven en Winterswijk zit er iets onder. Het aantal woningen dat op 1-1-2014 in aanbouw was, is vergeleken met de resterende jaarlijkse opgave. Als er meer woningen in aanbouw zijn, wordt het 'probleem' in die gemeente kleiner. Dat levert een interessant plaatje op. Doetinchem en Aalten hebben aanmerkelijk minder woningen in aanbouw dan de jaarlijkse opgave. Daar wordt het probleem – hier opgevat als: te veel woningen bouwen - in 2014 dus kleiner. Berkelland, Bronckhorst en Oost Gelre bouwen aanmerkelijk meer dan de jaarlijkse opgave. Daar wordt het 'probleem' in 2014 dus groter. In Bronckhorst betreft dit voor een belangrijk deel het enige grotere bouwproject, dat nog plaatsvindt (Kwekerij Hengelo).



Grafiek 10.: Aantal woningen in aanbouw op 1-1-2014 t.o.v. de jaarlijkse opgave. Bron: Provincie Gelderland

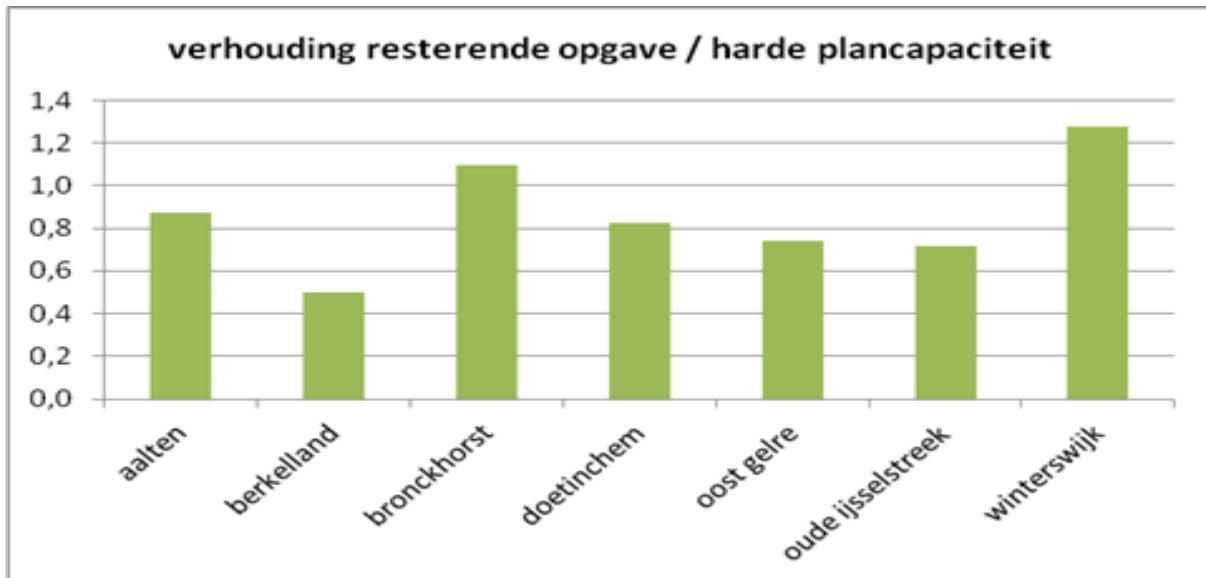
Conclusie 5: De bruto toevoegingen zijn nog steeds meer dan bij een gelijke verdeling over de jaren wenselijk wordt geacht. Ook voor 2014 geldt dat er opnieuw meer woningen in aanbouw zijn, dat er feitelijk ruimte is.

Plancapaciteit	1-1-2010		1-1-2014		Afname plan- capaciteit	Reste- rende opgave	Nog ver- min- deren
	1-1-2010	1-1-2014	Harde plan- capaciteit	Zachte plan- capaciteit			
Aalten	1.243	839	671	168	404	584	255
Berkelland	1.791	876	651	225	915	325	551
Bronckhorst	1.098	335	253	82	963	277	58
Doetinchem	4.489	2.460	1.814	646	2.029	1.501	959
Oost Gelre	1.335	799	678	121	536	502	297
Oude IJsselstreek	2.397	770	640	130	1.627	457	313
Winterswijk	1.762	731	436	295	1.031	556	175
Totaal Achterhoek	14.115	6.810	5.143	1.667	7.305	4.202	2.608

Tabel 11. Plancapaciteit per 1-1-2010 en 1-1-2014. Bron: gemeente Aalten, gemeente Berkelland, gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk en Besluitvorming gemeenteraden medio 2013, harde en zachte plancapaciteit: factsheet woningmarkt Achterhoek 2014 Provincie Gelderland.

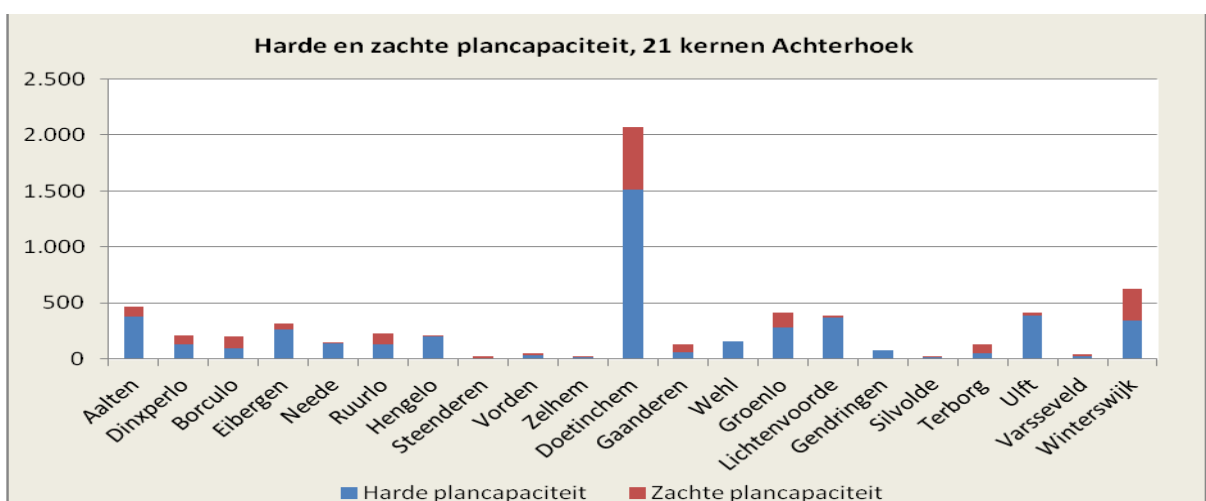
Bij de woningen in de plancapaciteit op 1-1-2014 gaat het om 26% uitbreiding en 74% inbreiding. Als we kijken naar de verdeling huur/koop en naar de prijsklassen, dan zien we dat de plancapaciteit

bestaat uit 22% huur en 78% koop. Het aandeel dure koop binnen de plancapaciteit bedraagt 35%. Dit is aanzienlijk hoger dan volgens de uitkomsten van het uitgevoerde woonwensenonderzoek (AWLO) gewenst is. Van de plancapaciteit behoort 28% tot het betaalbare segment, terwijl KWP3 uitging van 45% betaalbare woningen. In tabel 11 wordt onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plancapaciteit. Deze cijfers maken duidelijk dat er binnen de harde plancapaciteit al meer woningen zitten, dan nodig is om de resterende opgave in te vullen.



Grafiek 12. Verhouding tussen resterende opgave en de harde plancapaciteit per 1-1-2014 per gemeente. Bron: Provincie Gelderland.

De gemeenten die in grafiek 12 lager scoren dan 1 moeten nog plannen schrappen. Uitgaande van de resterende opgave, zoals die in tabel 10 vermeld staat, is dat niet het geval meer voor Bronckhorst en Winterswijk. In het project kernenfoto's wordt de werkelijke behoefte afgezet tegen het aantal indertijd 'toegewezen' woningen. Dan blijkt in de meeste gevallen dat de werkelijke behoefte lager ligt. Dit vraagt om een verdere verlaging van de plancapaciteit. De resultaten van de kernenfoto's komen in de volgende woningmarktmonitor uitgebreid aan de orde.



Grafiek 13. Harde en zachte plancapaciteit in de 21 hoofdkernen van de Achterhoek per 1-1-2014. Bron: Provincie Gelderland, op basis van de planningslijsten van de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk.

Ruim 11% van de plancapaciteit heeft betrekking op de kleinere kernen, terwijl dus 89% gepland staat in een van de 21 hoofdkernen van de Achterhoek. In de kleinere kernen zijn slechts 20

duurdere huurwoningen gepland; het merendeel van de woningen hier (83 %) betreft duurdere koop. Binnen de huidige plannen is slechts rekening gehouden met de sloop van iets meer dan 300 woningen (4%). Gelet op de toekomstige kwalitatieve overschotten in de bestaande voorraad is de verwachting dat dit aantal fors dient toe te nemen.

Brief GS⁵

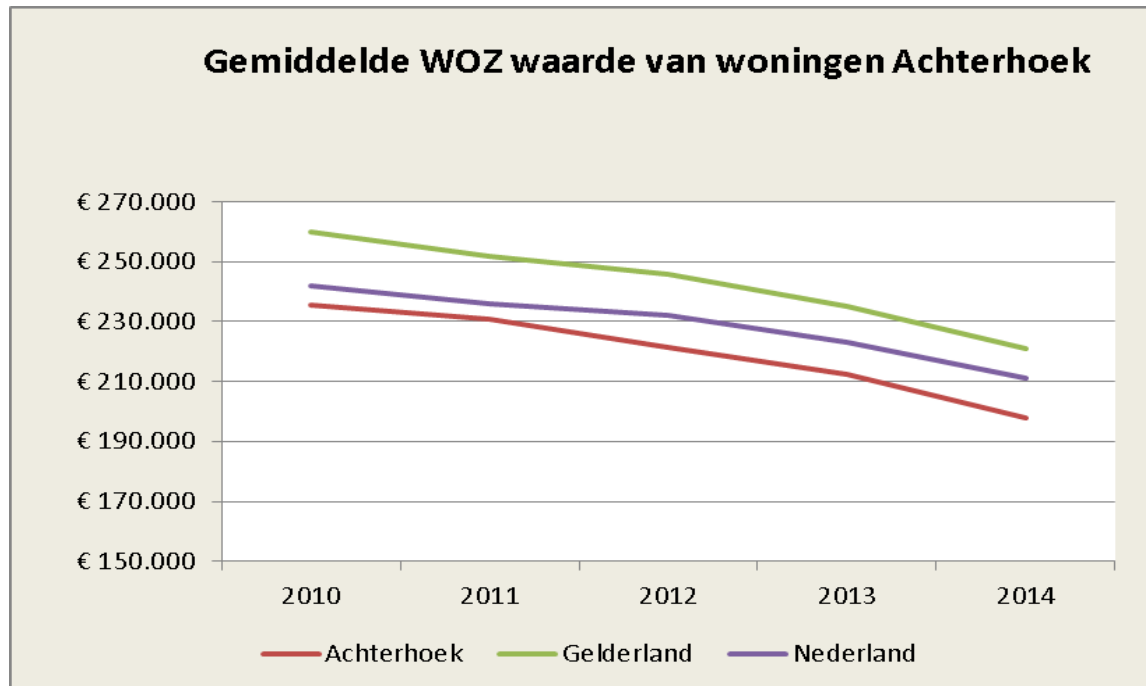
In het proces van de Regionale Woonagenda participeren alle partijen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid. Een onderdeel van de Woonagenda vormt het maken van kwantitatieve afspraken op regionale schaal ter voorkoming van overprogrammering. De provincie ziet hier voor zichzelf een regierol. (...) In het kader van de Evaluatie Regionale Woonvisie heeft u (samen met de Achterhoekse woningcorporaties) vorig jaar - op basis van geactualiseerde prognoses - al afgesproken maximaal 5.900 woningen netto toe te willen voegen in de periode 2010-2025. Wij kunnen ons vinden in deze afspraak. Dit aantal zit tussen het geprognoseerde aantal door de modellen uit 2012 en 2013. Een belangrijke reden waarom wij met u willen inzetten op de Woonagenda met als onderdeel de programmeringsvraagstukken is de balans op de woningmarkt. De laatste jaren worden huishoudenprognoses voor de Achterhoek steeds verder naar beneden bijgesteld, wat een lagere woningbehoefte betekent. Volledige realisatie van dit aantal (5900) leidt in theorie tot een volledig ontspannen woningmarkt met een woningtekort nul. De woningmarkt functioneert echter beter als er een gering woningtekort is van één à twee procent. De woningcorporaties in uw regio hebben hier al meerdere malen op aangedrongen. Bovendien zal volgens de prognoses het aantal huishoudens in de Achterhoek vanaf ongeveer 2025 krimpen, wat een eventueel overschot aan woningen zal versterken. Het is daarom aan te bevelen er rekening mee te houden dat niet alle 5.900 woningen (netto) daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Conclusie 6: Het aantal netto toe te voegen woningen dient de komende jaren nog verder beperkt te worden, zeker ook in het licht van de brief van GS. De vermindering van de plancapaciteit blijft in nagenoeg alle gemeenten een actiepunt. Het aantal per jaar netto toe te voegen woningen moet de komende jaren nog flink omlaag; van gemiddeld 512 (periode 2010 t/m 2013) naar gemiddeld 368 (periode 2014 t/m 2025). De wens van de Provincie is om dus nog iets lager te gaan zitten. Het aandeel dure koop binnen de plancapaciteit is veel hoger, dan op basis van woonwensenonderzoek nodig is. Deze conclusie vormt onderdeel van de invulling van de regionale woonagenda.

⁵ Bron: Brief GS Provincie Gelderland aan de Colleges van B&W, 24 april 2014

Ontwikkelingen op de woningmarkt

Waardeontwikkeling



Grafiek 14. Ontwikkeling WOZ-waarde Achterhoek 2010-2014. Bron: gemeente Aalten, gemeente Berkelland, gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, gemeente Oude IJsselstreek en gemeente Winterswijk en Provincie Gelderland.

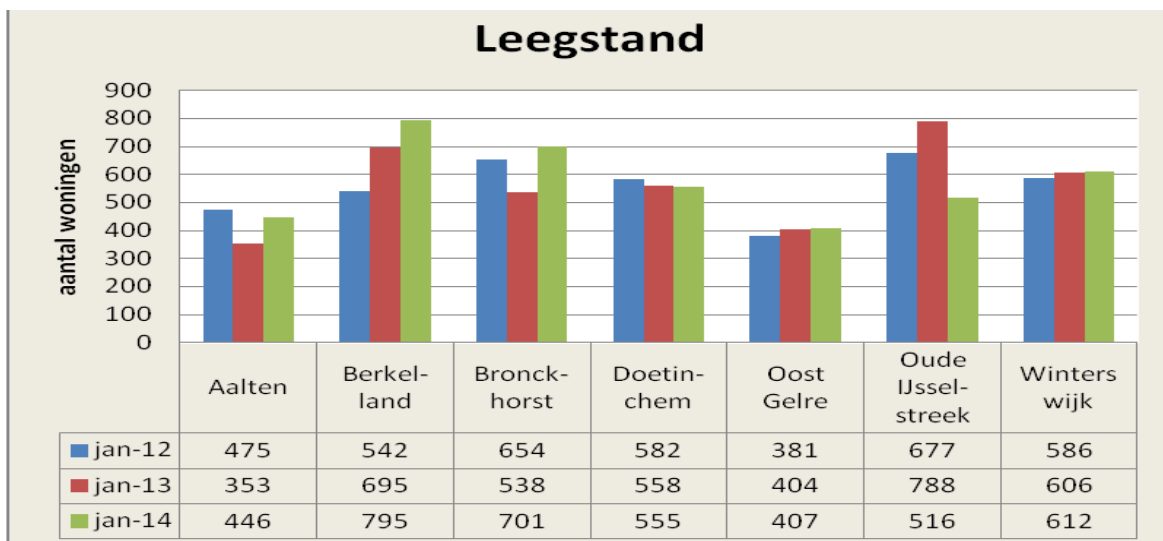
Sinds 2010 is er sprake van een afname van de gemiddelde waarde van de woningen. Deze afname van de gemiddelde waarde van de woningen was in het licht van de economische crisis niet onverwacht. De afgelopen vier jaar is de daling aanzienlijk. In alle gemeenten is de WOZ-waarde gedaald; het minst in Berkelland en Bronckhorst en het meest in de gemeente Winterswijk. Ook in Doetinchem en Oost Gelre zien we een bovengemiddelde afname. De gemiddelde waarde (212.417) in de Achterhoek ligt onder zowel het Gelderse als het landelijk gemiddelde, maar de afname is geheel in lijn met Gelderland en Nederland.

Leegstand ⁶

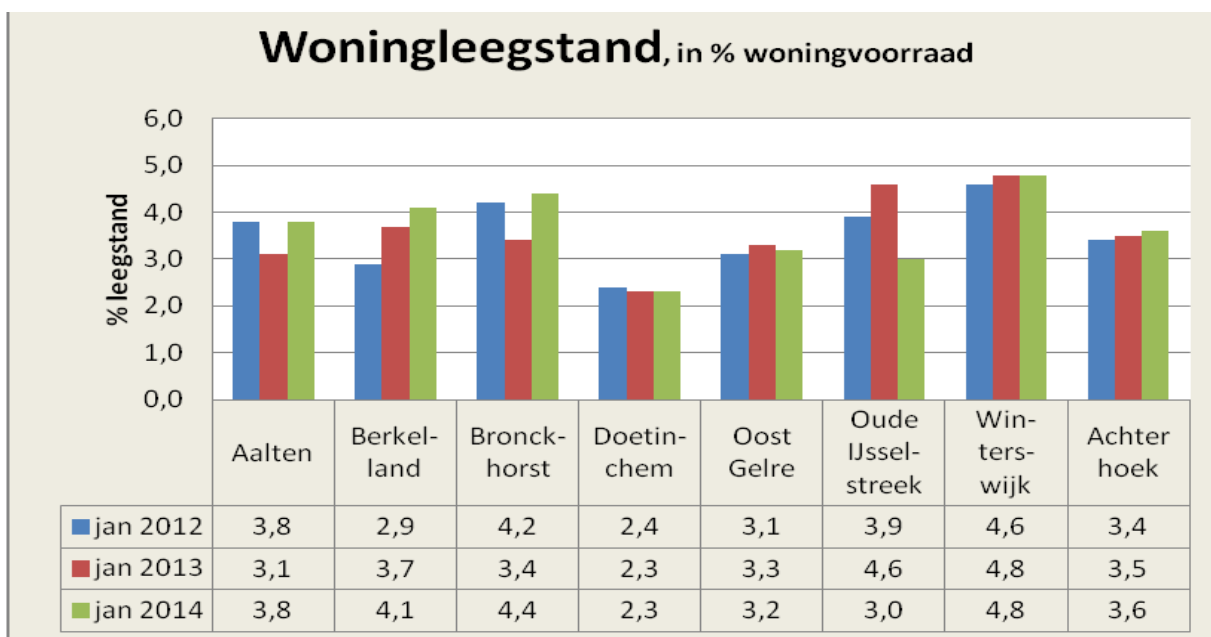
Op 1 januari 2014 stonden in de Achterhoek 4.032 woningen leeg (3,6% van de woningvoorraad). Bijna de helft betreft leegstand van minder dan 1 jaar (47%). Een aanzienlijk deel hiervan betreft mutatieleegstand. In de gemeenten Aalten, Berkelland en Bronckhorst is de leegstand toegenomen ten opzichte van vorig jaar. In Oude IJsselstreek is sprake van een flinke afname. We zien op regionaal niveau de leegstand cijfermatig licht toenemen met zo'n 100 woningen per jaar. Ongeveer de helft van de woningen staat korter dan één jaar leeg; het betreft hier met name frictieleegstand. Als we de leegstand geografisch inkleuren zien we nergens een niet te verklaren dichtheid aan leegstand. Wel zien we een bovengemiddelde leegstand bij woningen in het buitengebied. In Berkelland zelfs 7,6% tegenover 4,1% gemiddeld. Het betreft veelal (tweede) woningen bij boerderijen. Een ander deel betreft intramurale wooneenheden; nu deze eenheden veelal meetellen in de BAG zien we dat de toename van de leegstand uitsluitend het gevolg is van leegstaande

⁶Alle bestaande woningen (uit de BAG) waar op 1-1 geen huishouden (uit GBA) aan gekoppeld is. Sinds de invoering van de BAG wordt niet meer gesproken over "woningen" maar over verblijfsobjecten met de functie wonen. Verblijfsobjecten kunnen ook bv. de functie recreatie of bedrijfsruimte hebben en die worden in onze cijfers (vanzelfsprekend) niet meegenomen.

intramurale eenheden.⁷ Tenslotte staan panden ook leeg, omdat er plannen ophanden zijn, bv. omdat ze gesloopt gaan worden vanwege herstructurering, aanleg A18 etc.



Grafiek 15. Aantal leegstaande woningen per gemeente op 1 januari 2012, 1 januari 2013 en 1 januari 2014. Bron: Gemeente Aalten, Gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk.



Grafiek 16. Leegstaande woningen per gemeente op 1 januari 2012, 1 januari 2013 en 1 januari 2014 in procenten van de woningvoorraad. Bron: Gemeente Aalten, Gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk.

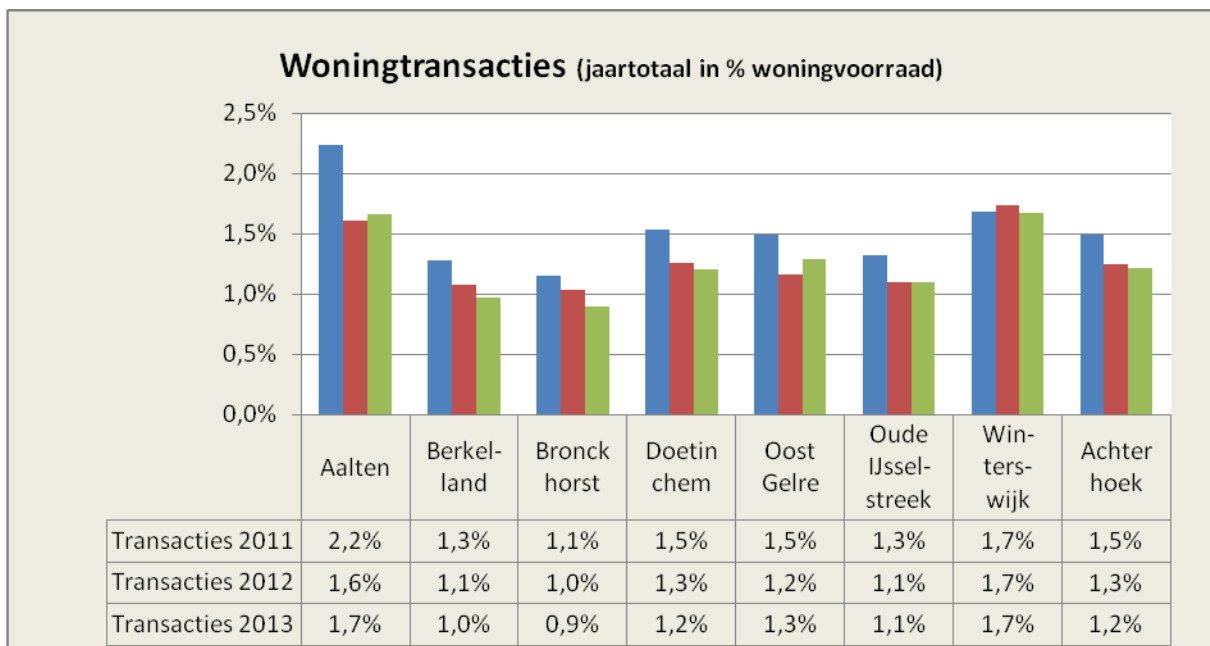
Als we de leegstand relateren aan de woningvoorraad, dan zien we in Doetinchem het laagste percentage en in Winterswijk, Bronckhorst en Aalten het hoogste. Landelijk stond op 1-1-2013 volgens CBS 5,3% van de woningen leeg en in Limburg 6,8%, terwijl het Achterhoekse (opgeschoonde) gemiddelde 3,6% bedraagt.

Conclusie 7: De leegstand in de Achterhoek is beperkt, maar nog wel 1,6% hoger dan het wenselijk geachte percentage. Er zit bij sommige gemeenten nog vervuiling in de bestanden. Verdere analyse op lokaal niveau is wenselijk in de gemeenten die dit nog niet gedaan hebben.

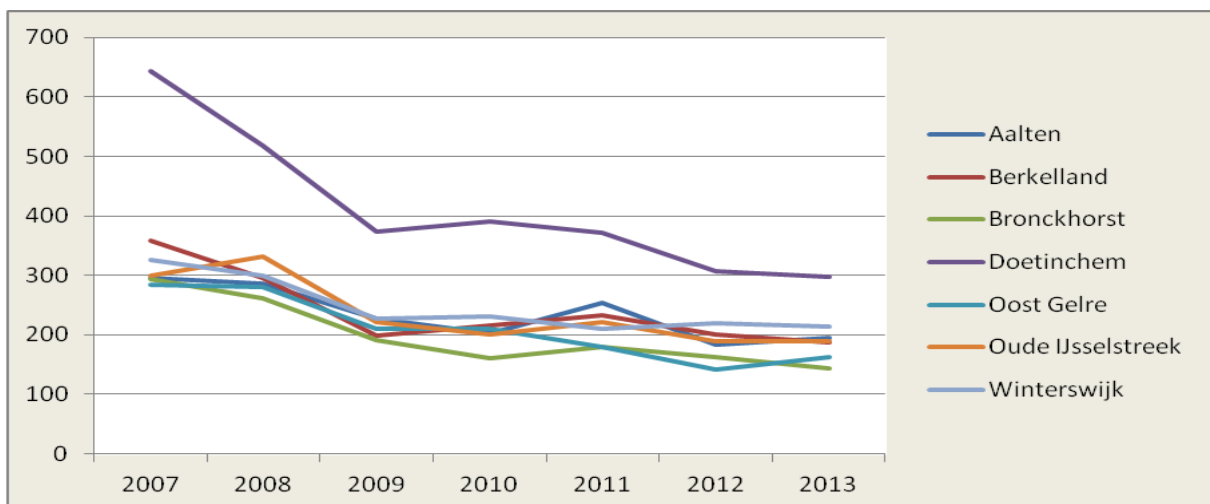
⁷ Zo kan de toename van de leegstand in Bronckhorst verklaard worden door het leegkomen van Maria Postel in Keijenborg en een gedeeltelijke leegstand van De Wheme in Vorden. Op beide locaties is sprake van sloop en/of nieuwbouw.

Koopwoningmarkt

Het consumentenvertrouwen laat alweer zo'n anderhalf jaar een opwaartse lijn zien. Met de Eigen Huis Marktindicator meet Vereniging Eigen Huis iedere maand het vertrouwen van de consument in de woningmarkt. Deze indicator heeft een waarde tussen de 0 en de 200, waarbij de waarde 100 een 'neutrale stemming'-waarde vertegenwoordigt. De Eigen Huis Marktindicator gaat inmiddels alweer richting 100. De economische crisis mag dan minder voelbaar zijn, de beperking van de hypotheekrenteaftrek en van de leencapaciteit spelen nog wel een grote rol. Hierdoor blijven veel eigenwoningbezitters – soms noodgedwongen – blijven zitten waar ze zitten, waardoor er ook voor starters minder mogelijkheden beschikbaar komen. Ook veel ouderen blijken honkvast; zij blijven in hun vertrouwde omgeving wonen.



Grafiek 17. Woningtransacties in 2011, 2012 en 2013 in procenten ten opzichte van de woningvoorraad. Bron: Woningmarktcijfers.nl en gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk.



Grafiek 18. Aantal woningtransacties in de periode 2007 t/m 2013 in aantallen per gemeente. Bron: Woningmarktcijfers.nl

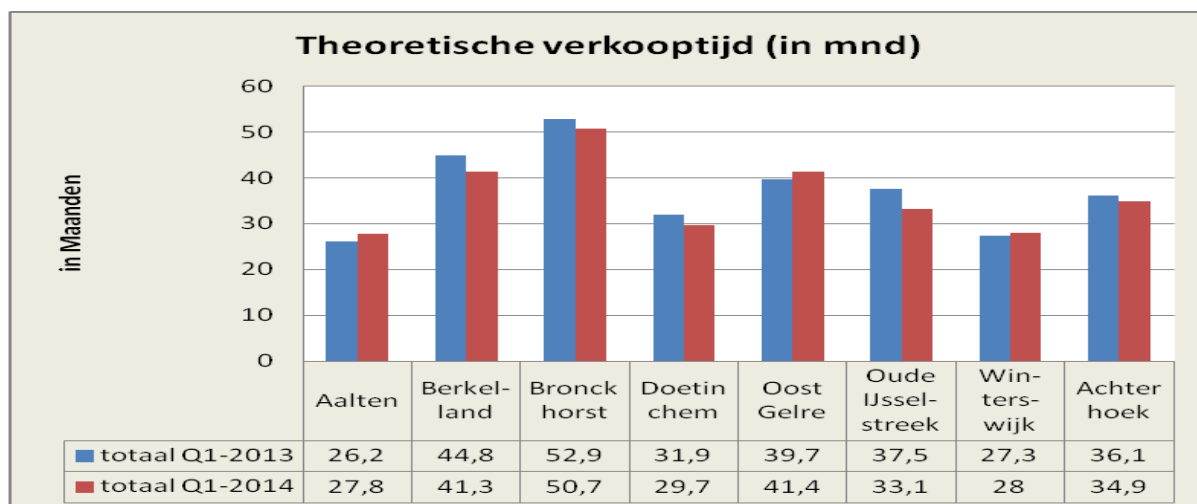
Tussen 2007 en eind 2013 is het aantal woningtransacties in de regio op jaarbasis steeds verder afgenomen. We zien in 2013 een stabilisatie. In totaal waren er slechts iets meer dan 1.250 transacties in 2013. Het lijkt er op dat in 2014 een eind komt aan die daling. Van de 4.920 te koop staande

woningen (waaronder een kleine 300 nieuwbouwkavels) zijn er in een jaar 1.388 verkocht. Ten opzichte van het dieptepunt in het aantal verkopen en de verkoopprijzen van 2013 trekt in de eerste helft van 2014 de markt weer enigszins aan. Er is sprake van een iets opgaande lijn in de prijzen, waarbij deze zich lijken te stabiliseren. Ten opzichte van 2007 zitten we medio 2014 gemiddeld op 80% van de prijs. Deze ontwikkeling loopt ongeveer gelijk op met het Gelderse beeld. Het aantal transacties vertoont ook een opgaande lijn; het aantal lijkt in 2014 iets hoger uit te komen dan in 2013. Aan de onderkant van de markt zien we de meeste dynamiek. Bij de 2-onder-1-kap woningen en vrijstaande woningen zien we (nog) geen teken van herstel. In het 2e kwartaal van 2013 was de theoretische verkooptijd ⁸ 40 maanden in de Achterhoek. Dit is gedaald naar 33 maanden. De daling is met name zichtbaar in het segment tot 300.000 euro. Duurdere woningen worden niet of nauwelijks verkocht. In Gelderland ligt de gemiddelde verkooptijd op 25 maanden.

	te koop	woningvoorraad	% te koopstaande woningen tov de voorraad
Aalten	530	11.691	4,5%
Berkelland	815	19.351	4,2%
Bronckhorst	823	16.012	5,1%
Doetinchem	991	24.665	4,0%
Oost Gelre	604	12.587	4,8%
Oude IJsselstreek	580	17.241	3,4%
Winterswijk	577	12.794	4,5%
Totaal Achterhoek	4920	114.341	4,3%

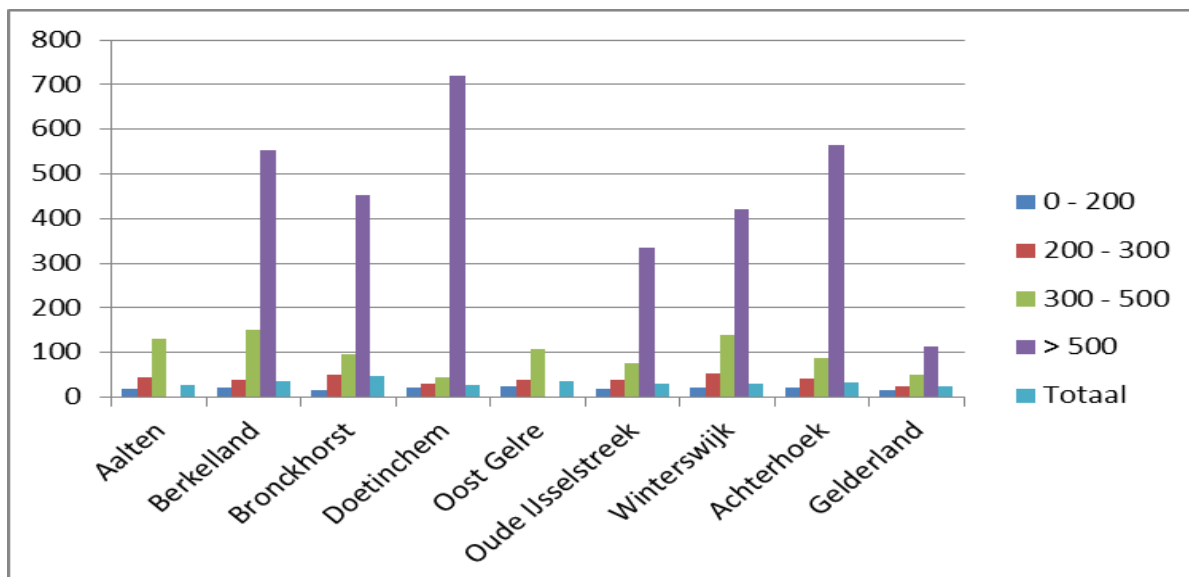
Tabel 19. Aantal te koop staande woningen per gemeente, afgezet tegen de woningvoorraad. Bron: Woningmarkt cijfers.nl en Funda medio 2014. Woningvoorraad via gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk.

In bovenstaande tabel is het aantal te koop staande woningen per gemeente afgezet tegen de woningvoorraad. In Bronckhorst, Oost Gelre, Aalten en Winterswijk staan meer dan gemiddeld woningen te koop. In Oude IJsselstreek staan procentueel de minste woningen te koop.



Grafiek 20. Theoretische verkooptijd in maanden per gemeente in het 1^e kwartaal van 2013 en 2014. Bron: Woningmarkt cijfers.nl

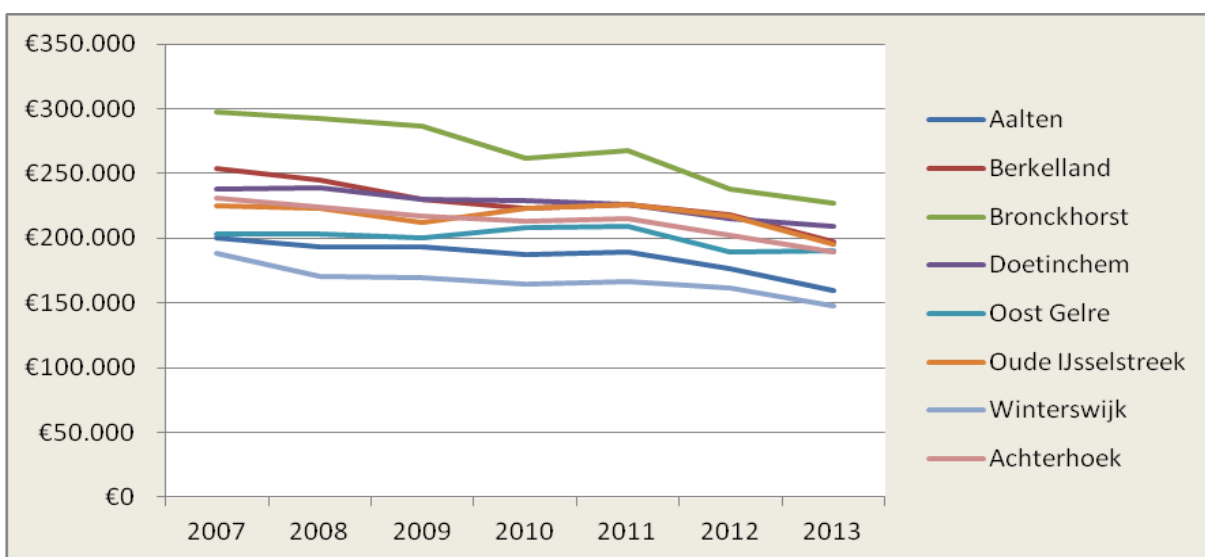
⁸ De theoretische verkooptijd (TVT) is een door Woningmarkt cijfers.nl ontwikkeld instrument om de gemiddelde verkooptijd van woningen te bepalen. Het actuele woningaanbod wordt vergeleken met het aantal transacties van de laatste 12 maanden. Indien bijvoorbeeld in de laatste 12 maanden 12.000 woningen zijn verkocht en thans eveneens 12.000 woningen te koop staan, dan bedraagt de TVT 12 maanden. Minder aanbod zorgt voor een lagere TVT, meer aanbod juist voor een hogere TVT.



Grafiek 21. Theoretische verkooptijd in maanden per gemeente en prijsklasse in 2013. Bron: Woningmarkt cijfers.nl

De theoretische verkooptijd is het laagst in de prijssegmenten tot 300.000 euro en het hoogst in het duurste segment (boven 500.000 euro).

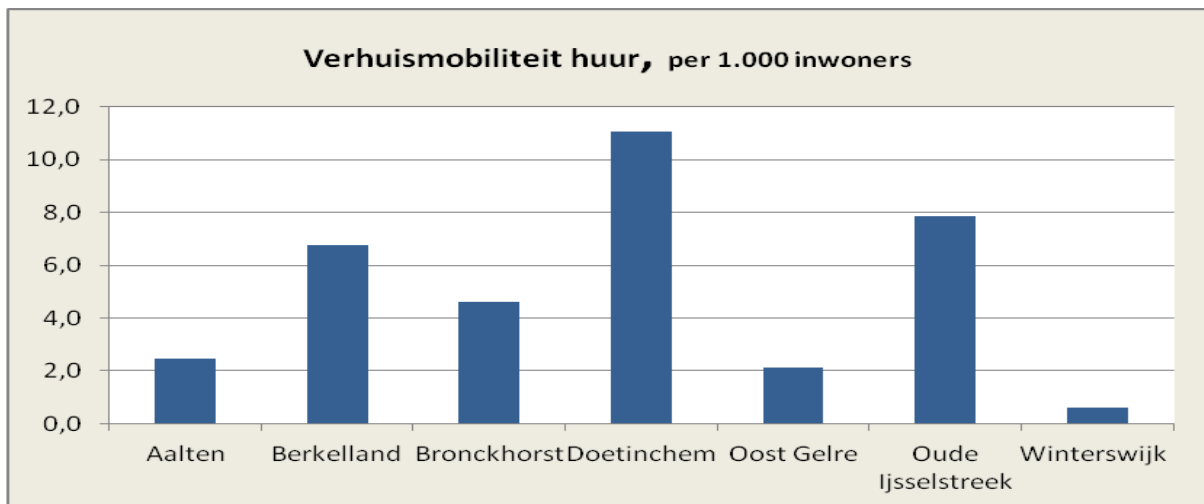
De verkooptijd in de gemeenten Bronckhorst, Oost Gelre en Berkelland ligt aanzienlijk hoger dan in de andere gemeenten. In de gemeenten Aalten, Winterswijk en Doetinchem ligt de verkooptijd het laagst. Er lijkt een relatie te bestaan tussen de theoretische verkooptijd en de verkoopprijs. Die prijs ligt in Bronckhorst hoger en in Aalten en Winterswijk lager dan het Achterhoekse gemiddelde.



Grafiek 22. Gemiddelde verkoopprijzen op jaarbasis per gemeente, periode 2007 t/m 2013. Bron: Woningmarkt cijfers.nl

Conclusie 8 De trendmatige ontwikkelingen op de koopmarkt lopen aardig in de pas met het Gelderse beeld; alleen de theoretische verkooptijd ligt in de Achterhoek hoger. Het is lastig om onderscheid te maken tussen de effecten, veroorzaakt door de crisis, de krimp en het overheidsbeleid. Omdat er nog steeds sprake is van waardedaling, is het van groot belang de ontwikkelingen jaarlijks te blijven monitoren. Daarnaast leidt het toevoegen van woningen in de duurdere segmenten tot een verdere stijging van de verkooptijd van de bestaande woningen.

Huurwoningmarkt Achterhoek



Grafiek 23. Verhuismobiliteit huursector per 1.000 inwoners. Bron: Sité Woondiensten, Wonion, ProWonen, WSD, De Woonplaats.

In Doetinchem is de verhuismobiliteit in de huursector het grootst en in Winterswijk het laagst. In Aalten, Oost Gelre en Winterswijk het kleinst.

Mutatiepercentage							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
De Woonplaats	11,2	8,3	8,6	8,0	9,3	8,8	6,3 %
Pro Wonen	8,0	7,6	8,1	7,1	6,8	6,9	6,6 %
Sité	9,7	10,9	9,7	9,4	9,2	8,8	9,8 %
Wonion	8,8	8,0	9,3	7,7	8,6	7,8	7,5 %
WSD	8,0	8,0	9,3	8,0	6,6	7,5	9,1 %
Landelijk	-	-	-	8,1	7,9	7,9	nbn

Tabel 24. Mutatiepercentages 2013 ACo-corporaties. Bron: Centraal Fonds Volkshuisvesting

De hoogste mutatiepercentage zien we bij in 2013 bij Sité en de WSD en het laagste bij De Woonplaats en ProWonen.

Actieve inschrijvingen bij Thuis in de Achterhoek (TidA)

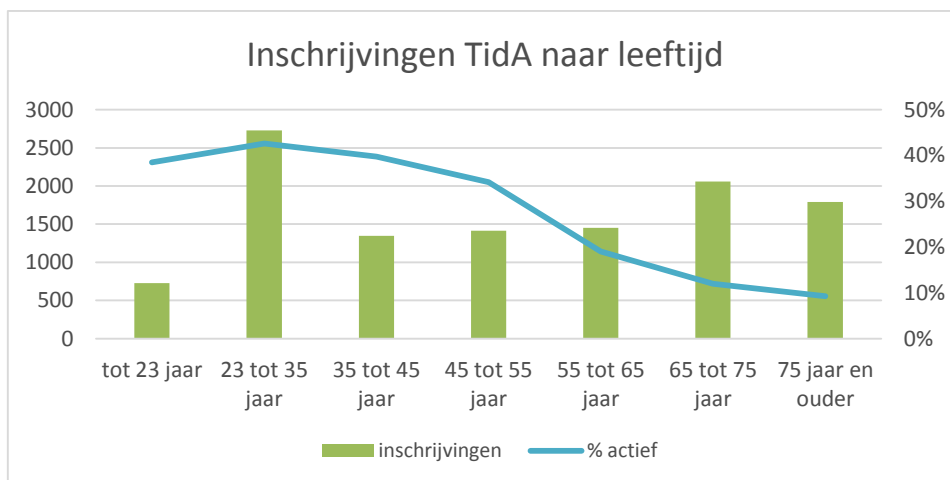
Binnen de regio Achterhoek zijn er twee woonruimteverdelingssystemen. Sité, Wonion, WSD en ProWonen publiceren het aanbod op TidA (www.thuisindeachterhoek.nl). De Woonplaats heeft Woonvinder. De definitie van actieve woningzoekenden in TidA is dat men in de afgelopen 12 maanden minimaal één keer heeft gereageerd.

Leeftijdscategorie	inschrijvingen	actieve inschrijvingen	Percentage actief	aandeel actieve inschrijvingen
tot 23 jaar	721	280	39%	9%
23 tot 35 jaar	2.696	1.158	43%	37%
35 tot 45 jaar	1.333	534	40%	17%
45 tot 55 jaar	1.405	483	34%	15%
55 tot 65 jaar	1.436	276	19%	9%
65 tot 75 jaar	2.050	245	12%	8%
75 jaar of ouder	1.768	166	9%	5%
TOTAAL	11.409	3.142	28%	100%

Tabel 25. Actieve inschrijvingen in TidA ultimo 2013 Bron: Thuis in de Achterhoek.

De leeftijdsgroep 23 tot 35 is de grootste groep woningzoekenden (37% van alle actieve woningzoekenden). In het algemeen kan gezegd worden: hoe ouder, hoe minder actief woningzoekend. Opvallend is het relatief kleine aantal senioren dat actief op het aanbod reageert. In TidA zijn 687 55-plussers actief woningzoekend (22% van alle woningzoekenden). Bij de Woonplaats is het beeld in Aalten soortgelijk; in Winterswijk en Groenlo is het aandeel starters (tot 30 jaar) hoger.

Er is geen eenduidig antwoord te geven op de vraag hoelang het duurt voordat iemand een woning heeft. Wie niet veel eisen stelt kan via Direct Wonen soms binnen een maand een woning huren. Wie zeer gericht zoekt, staat lang ingeschreven. Binnen TidA is de gemiddelde duur waarin men actief zoekt ongeveer 7 maanden. Wel heeft men langer ingeschreven gestaan (gemiddeld 2,8 jaar). Bij De Woonplaats is bijna elke woningzoekende binnen een half jaar voorzien. Jongeren zijn actiever op zoek naar een woning dan ouderen.



Grafiek 26. Inschrijvingen bij TidA naar leeftijd en percentage actief woningzoekenden. Bron: TidA.

Jongeren: Woningzoekenden tot 23 jaar met een laag inkomen zijn aangewezen op een woning tot 374 euro (prijsspeil 2013). Deze groep is klein, het aanbod voor deze groep is ook beperkt. Op de leeftijd van 23 tot 25 jaar zijn de woningzoekenden het meest actief. Dit is wellicht een hogere leeftijd dan menigeen verwacht.

Ouderen: Ouderen lijken anno 2013 de grootste slaagkans te hebben. Dat komt door twee oorzaken: Het aantal actieve woningzoekende ouderen is klein én er is veel aanbod voor ouderen (appartementen met lift en eengezinsnultredewoningen). Deze woningen komen bovendien relatief vaak vrij. Veel aanbod wordt verhuurd met een senioren-label (voorrang 55+ of uitsluitend voor 55+). Bij **TidA** is slechts 13% van de actief woningzoekenden 65+ (411 in 2013). Het aantal verhuurde nultredewoningen is veel meer (in ieder geval de 560 appartementen met lift, en daarnaast de eengezinsnultredewoningen). In totaal waren 290 woningen specifiek voor senioren gelabeld. Een oudere die echt moet verhuizen, heeft keus genoeg. De praktijk wijst echter uit dat ouderen erg kritisch zijn. Slechter gelegen (op afstand van voorzieningen), kleine woningen zijn minder in trek. Bij **De Woonplaats** lijkt de situatie nog nijpender. In Groenlo zijn GEEN woningzoekenden meer boven de 65 jaar. In Aalten is 3% van de woningzoekenden 65+ en in Winterswijk 4%. Het aantal senioren geschikte appartementen is echter erg groot. Ouderen zijn zeer honkvast. De verhuisgeneigdheid is laag. Voor de corporaties betekent dit dat steeds vaker de leeftijdsvoorwaarde in seniorencomplexen losgelaten moet worden. Dat geeft soms een dilemma. Verschillende leefstijlen in een appartementengebouw kan veroorzaken dat een gebouw een negatief imago krijgt voor ouderen. Vanwege de vergrijzing

hebben corporaties zich jarenlang ingezet om specifiek voor ouderen nultredenwoningen te realiseren. Op basis van de verhuurcijfers lijkt het in veel kernen verstandig om daar nu terughoudend in te zijn.

Aanbod: verhuringen 2013

Gemeente	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Eengezinswoning (niet nultreden en nultreden)	Kamer	Eindtotaal
Aalten	42	26	59		127
Berkelland	82	60	181		323
Bronckhorst	24	15	141		180
Doetinchem	268	171	279	12	730
Oost Gelre	25	19	56		100
Oude IJsselstreek	51	31	238		320
Winterswijk	68	81	19		168
Eindtotaal	560	403	973	12	1.948
Aalten	33,1%	20,5%	46,5%	0,0%	100,0%
Berkelland	25,4%	18,6%	56,0%	0,0%	100,0%
Bronckhorst	13,3%	8,3%	78,3%	0,0%	100,0%
Doetinchem	36,7%	23,4%	38,2%	1,6%	100,0%
Oost Gelre	25,0%	19,0%	56,0%	0,0%	100,0%
Oude IJsselstreek	15,9%	9,7%	74,4%	0,0%	100,0%
Winterswijk	40,5%	48,2%	11,3%	0,0%	100,0%
Eindtotaal	28,7%	20,7%	49,9%	0,6%	100,0%

Tabel 27. Verhuringen 2013 ACo-corporaties (excl. Zorgwoningen) naar woningtype. Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats. NB: in het jaarverslag van TidA zijn op pagina 9 de bemiddelingen en de nieuwbouwverhuringen niet meegeteld.

In 2013 hebben de corporaties 1.948 woningen verhuurd in de Regio Achterhoek. Dit is exclusief de zorgwoningen die rechtstreeks aan zorgpartijen worden verhuurd.

Rijlabels	Aalten	Berkelland	Bronckhorst	Doetinchem	Oost Gelre	IJsselstreek	Winterswijk	Eindtotaal
ProWonen		322	124		61			507
Sité Woondiensten			56	713				769
WSD	66			15		1	3	85
Wonion						319		319
Eindtotaal	66	322	180	728	61	320	3	1.680
De Woonplaats	61	1		2	39		165	268
Totaal	127	323	180	730	100	320	168	1.948

Tabel 28. Getekende contracten 2013 ACo-corporaties (excl. zorgwoningen). Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats. NB: In het jaarverslag van TidA zijn ook de verhuurde woningen van andere corporaties meegenomen en woningen in de gemeente Montferland).

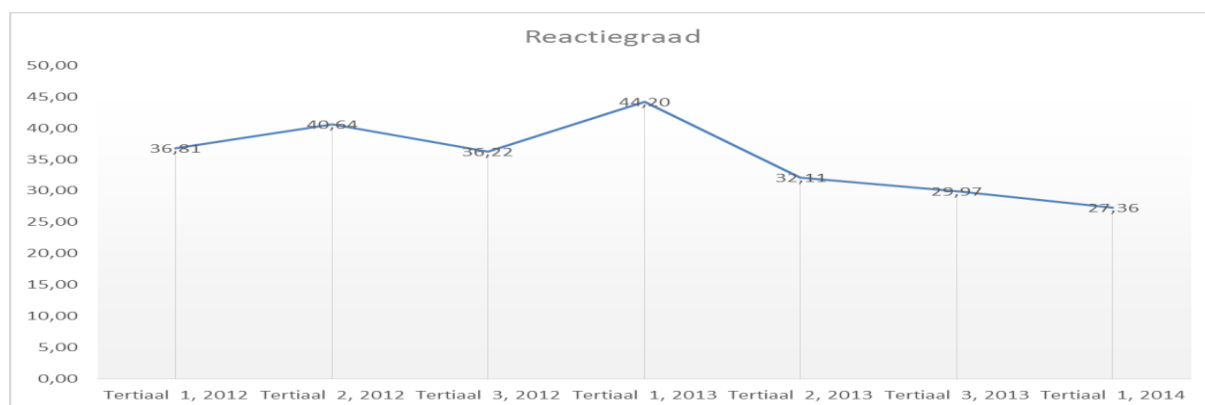
Het type aanbod tussen de kernen verschilt sterk. In Winterswijk bestond het aanbod voor 89% uit appartementen; in Bronckhorst en Oude IJsselstreek slechts een kwart. Dit heeft ook consequenties voor het aantal reacties op het aanbod. Gemiddeld kwamen er bij de TidA-corporaties 37 reacties op het aanbod en bij De Woonplaats slechts 9. Dit lage aantal bij de Woonplaats lijkt verband te houden met het grote aantal appartementen. Het aantal reacties op appartementen is ook bij de TidA-corporaties laag. Daarnaast hanteert De Woonplaats voor eengezinswoningen met drie slaapkamers als voorwaarde dat alleen gezinnen met kinderen in aanmerking komen. TidA hanteert geen voorwaarden aan de huishoudsamenstelling.

De Woonplaats	flat met lift	flat zonder	eengezinswoning	Totaal
Aalten	3	7	9	6
Oost Gelre	3	4	5	4
Winterswijk	7	11	24	11
Eindtotaal	6	9	14	9

Tabel 29. Gemiddeld aantal reacties 2013 De Woonplaats; verhuurde woningen exclusief bemiddeling en nieuwbouw. Bron: De Woonplaats.

Rijlabels	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Hoekwoning	Tussenwoning	Woning twee onder een kap	Woning vrijstaand	Kamer	Eindtotaal
Aalten	5	12	15	15	29			12
Berkelland	10	14	28	23	28			19
Bronckhorst	13	19	25	25	76			24
Doetinchem	37	51	79	77	12		30	58
Oost Gelre	27	40	40	38				38
Oude IJsselstreek	8	22	24	21	16	14		20
Winterswijk	8							8
Eindtotaal	25	38	40	44	34	14	30	37

Tabel 30. Gemiddeld aantal reacties 2013 Sité Woondiensten, Wonion, ProWonen en WSD; verhuurde woningen exclusief bemiddeling en nieuwbouw. Bron: Thuis in de Achterhoek.



Grafiek 31. Gemiddelde reactiegraad op vrijkomende corporatiewoningen (incl. Montferland en Habion/Woonzorg). Bron: TidA rapportage 1^e Q 2014

Tussen gemeenten en kernen zitten grote verschillen. Er lijkt een verband met de ligging. Langs de grens met Duitsland lijkt het aantal reacties lager. Op appartementen met lift komen minder reacties dan op eengezinswoningen. Doetinchem en Oost Gelre (Lichtenvoorde) halen het gemiddelde aantal reacties op appartementen met lift nog omhoog. In de andere gemeenten is het aantal reacties mager. Dit hangt ook samen met het feit dat op woningen met een seniorenlabel (55+) minder reacties komen.

Conclusie 9: Vraag en aanbod in de huursector sluiten momenteel nog goed op elkaar aan, er is weinig leegstand en er zijn geen lange wachttijden voor woningzoekenden. Wel zien we bij de TidA-corporaties een trend dat het aantal reacties daalt. De corporaties bedienen vooral één- en tweepersoonshuishoudens. Het vrijkomende aanbod bestaat voor de helft uit appartementen. Er zijn kernen en segmenten waar het aantal reacties erg beperkt is (Aalten, Dinxperlo, Groenlo en een aantal kleine kernen). Er zijn zorgen over de specifieke ouderenhuisvesting. Ouderen zijn minder verhuiscapabel dan voorheen. Het aantal reacties van ouderen op deze woningen neemt af. Het loslaten van de leeftijdsvoorwaarde 55+ heeft risico's voor de leefbaarheid in deze complexen. Gemiddeld zijn mensen een half jaar actief op zoek naar een woning en hebben dan iets gevonden. De werkelijke inschrijfduur is langer omdat men veelal uit voorzorg ingeschreven staat.

Overige ontwikkelingen

Wonen en zorg

a. Geschikte woningen

Uit woonwensenonderzoek (AWLO) blijkt dat aanpassing van de woning een belangrijk thema is omdat een groot deel van de mensen niet wil verhuizen (82%). Het merendeel is tevreden met de huidige woning. Een groot deel van de 55+ vindt de eigen woning geschikt voor seniorenbewoning (47%). Van de 53% die de woning niet geschikt acht, wenst 27% een fysieke aanpassing. Het gebruik van de zorgdienstverlening door 55+ is nu gering (12%). Van de 88% die de zorgverlening nu niet gebruikt wenst de helft (49%) deze nu of in de toekomst wel. Uitgangspunt van beleid in de Achterhoek is om ook gewone eengezinswoningen mee tellen bij de nultredenwoningen, mits met toevoeging van een traplift toch alle noodzakelijke functies bereikbaar zijn (NultredenAchterhoek). Er zijn minimale maten nodig voor woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer etc. In de gemeente Aalten is een groot deel van de bestaande woningvoorraad getoetst aan deze eisen. Op basis hiervan mogen we verwachten dat ruim 64% van de woningvoorraad in die gemeente geschikt is voor bewoning door senioren. Dat is aanzienlijk meer dan berekend is in de Doorzonscan. Hierin wordt (slechts) 46% genoemd. Uiteraard kan het wel zijn dat er toch wat aanpassingen nodig zijn, maar de woningen lenen zich daar qua plattegrond voor. De verwachting is gerechtvaardigd dat ook in de andere gemeenten voldoende (potentieel) geschikte woningen voorhanden zullen zijn.

Conclusie 10: De bestaande voorraad is in meer dan voldoende mate potentieel geschikt voor de huisvesting van senioren. Het uitvoeren van maatregelen (bv. plaatsen van een traplift) is de verantwoordelijkheid van de particuliere eigenaar. Voorlichting en bewustwording zijn hierbij in eerste instantie de kernwoorden.

b. Vraag en aanbod intramuraal

Aanbod en vraag PG⁹ zijn t/m 2023 redelijk in evenwicht. De door de groei van het aantal ouderen voorziene vergroting van het aanbod in de plannen houdt de vraag redelijk bij. Op basis van prognoses dien we een oplopend tekort aan plaatsen voor de hogere ZZP's (die veelal intramuraal gehuisvest worden, tot ruim 750 plaatsen in 2025. In de categorie lagere ZZP's ontstaat in deze periode een vergelijkbaar overschot. In deze prognose is geen rekening gehouden met de plannen van zorginstellingen. Indien plaatsen voor lagere ZZP's (beschut wonen, veelal de huidige verzorgingsplaatsen) worden getransformeerd ten behoeve van hogere ZZP's is vraag en aanbod redelijk in evenwicht. Uiteindelijk is de conclusie sterk afhankelijk van de in ontwikkeling zijnde extramuralisering. De vraag naar intramurale plaatsen voor verpleging, vanuit zowel hogere ZZP's als vanuit PG gezien, neemt op termijn toe. In deze vraag kan, vanuit het bestaande zorgvastgoed, goed worden voorzien; uit de Monitor (Nouws) blijkt dat hierop ook met transformatieplannen wordt ingespeeld. Er is dus vanuit de regionale context gezien geen toevoeging van zorgvastgoed voor ouderen nodig. Onderliggend kan er wel een kwalitatief vraagstuk liggen: voldoet het concept van grootschalige verpleeghuizen nog wel aan de huidige en toekomstige behoefte? In de nabije toekomst worden intramurale plaatsen als zelfstandige wooneenheden beschouwd. Dan spreken we

⁹PG = Psychogeriatric. Bron: Monitor wonen en zorg, regio Achterhoek (Nouws)

van verschillende gradaties van verzorgd wonen (zelfstandig wonen met collectieve voorzieningen in de nabijheid) met ambulante zorg aan 'huis' in verschillende intensiteiten.

Conclusie 11: Vraag en aanbod intramuraal lijken redelijk in evenwicht, zeker als we rekening houden met de plannen van de zorginstellingen. In samenspraak met deze instellingen dient nagegaan te worden of en op welke wijze er invulling gegeven dient te worden aan kleinschalige woonvormen (extramuraal) voor ouderen, die enige vorm van zorg nodig hebben.

Duurzaamheid

Er wordt voortvarend gewerkt aan het verduurzamen van woningen van de Achterhoekse woningvoorraad. De Achterhoekse corporaties zijn samen met de Stichting Achterhoek Duurzaam Verbouwen (ADV) aan de slag in de kernen Neede, Lichtenvoorde, Borculo, Eibergen, Groenlo, Aalten en Winterswijk. In de meeste gevallen betreft het een gecombineerde aanpak van de impulsplannen van de corporaties én de omliggende particuliere woningen. De gemeenten voeren sinds 2009 de regeling "Achterhoek bespaart" uit.

Enkele jaren geleden is afgesproken dat tot eind 2015 gewerkt wordt aan 1.600 corporatiewoningen en 2.200 particuliere woningen. Medio 2014 stond de teller op 1.229 gerealiseerde huurwoningen en 3.400 uitgevoerde koopwoningen. Voor de komende periode (tot eind 2015) staan nog honderden corporatiewoningen in de planning. De doelstelling wordt daarmee in elk geval meer dan gehaald. Naast de hierboven genoemde grotere kernen is ADV ook in enkele kleinere kernen bezig: Beltrum, Geesteren en Vragender.

In nauwe samenwerking met het project kernenfoto's heeft ADV voor de 21 kernen energiekansenkaarten gemaakt. Hierop staan de wijken aangegeven waar de kansen voor energieneutraliteit het grootst zijn, met andere woorden: hier liggen kansen om het gasverbruik fors te reduceren. De resultaten van deze kaarten zijn ook meegenomen in de lokale werkgroepen van het project kernenfoto's.

Conclusie 12: Na enkele jaren van ontwikkeling en voorbereiding komt het aantal verduurzamingsprojecten goed op stoom. Er zijn al meer woningen gerealiseerd dan was afgesproken.

Conclusies en aanbevelingen

1. *De bevolking in de Achterhoek neemt langzaam in aantal af. De trend gaat bij de opeenvolgende prognoses steeds iets sneller. Op de korte termijn is dit (nog) geen probleem omdat het aantal huishoudens nog wat toeneemt.*
2. *De gemiddelde groei van het aantal huishoudens vlakt richting 2030 net weer iets sneller af dan tot nu toe werd aangenomen. Er zal sprake zijn van lokale verschillen, maar de algemene trend lijkt zich in de hele Achterhoek voor te gaan doen.*
3. *Er is sprake van een sterfteoverschot en er vertrekken meer mensen uit de Achterhoek, dan er binnen komen. De ontgroening en de vergrijzing zetten door. Uit het project kernenfoto's moet blijken of het regionale beeld genuanceerd dient te worden, met andere woorden: zijn er binnen gemeenten tussen de kernen onderling verschillen aanwezig.*
4. *Tot 2025 is er nog sprake van huishoudengroei van + 3.500.*
5. *De netto toevoegingen zijn nog steeds meer dan bij een gelijke verdeling over de jaren wenselijk wordt geacht. Ook voor 2014 geldt dat er opnieuw meer woningen in aanbouw zijn, dat er feitelijk ruimte is.*
6. *Het aantal netto toe te voegen woningen dient de komende jaren nog verder beperkt te worden, zeker ook in het licht van de brief van GS. De vermindering van de plancapaciteit blijft in nagenoeg alle gemeenten een actiepunt. Het aantal per jaar netto toe te voegen woningen moet de komende jaren nog flink omlaag; van gemiddeld 512 (periode 2010 t/m 2013) naar gemiddeld 368 (periode 2014 t/m 2025). De wens van de Provincie is om dus nog iets lager te gaan zitten. Het aandeel dure koop binnen de plancapaciteit is veel hoger, dan op basis van woonwensenonderzoek nodig is. Deze conclusie vormt onderdeel van de invulling van de regionale woonagenda.*
7. *De leegstand in de Achterhoek is beperkt, maar nog wel 1,6% hoger dan het wenselijk geachte percentage. Er zit bij sommige gemeenten nog vervuiling in de bestanden. Verdere analyse op lokaal niveau is wenselijk in de gemeenten die dit nog niet gedaan hebben.*
8. *De trendmatige ontwikkelingen op de koopmarkt lopen aardig in de pas met het Gelderse beeld; alleen de theoretische verkooptijd ligt in de Achterhoek hoger. Het is lastig om onderscheid te maken tussen de effecten, veroorzaakt door de crisis, de krimp en het overheidsbeleid. Omdat er nog steeds sprake is van waardedaling, is het van groot belang de ontwikkelingen jaarlijks te blijven monitoren. Daarnaast leidt het toevoegen van woningen in de duurdere segmenten tot een verdere stijging van de verkooptijd van de bestaande woningen.*
9. *Vraag en aanbod in de huursector sluiten momenteel nog goed op elkaar aan, er is weinig leegstand en er zijn geen lange wachttijden voor woningzoekenden. Wel zien we bij de TidA-corporaties een trend dat het aantal reacties daalt. De corporaties bedienen vooral één- en tweepersoonshuishoudens. Het vrijkomende aanbod bestaat voor de helft uit appartementen. Er zijn echter ook kernen en segmenten waar het aantal reacties erg beperkt is (Aalten, Dinxperlo, Groenlo en een aantal kleine kernen). Er zijn zorgen over de specifieke ouderenhuisvesting. Ouderen zijn minder verhuisgeneigd dan voorheen. Het aantal reacties van ouderen op deze woningen neemt af. Het loslaten van de leeftijdsvoorwaarde 55+ heeft risico's voor de leefbaarheid in deze complexen. Gemiddeld zijn mensen een half jaar actief op zoek naar een woning en hebben dan iets gevonden. De werkelijke inschrijfduur is langer omdat men veelal uit voorzorg ingeschreven staat.*

- 10. De bestaande voorraad is in meer dan voldoende mate potentieel geschikt voor de huisvesting van senioren. Het uitvoeren van maatregelen (bv. plaatsen van een traplift) is de verantwoordelijkheid van de particuliere eigenaar. Voorlichting en bewustwording zijn hierbij in eerste instantie de kernwoorden.**
- 11. Vraag en aanbod intramuraal lijken redelijk in evenwicht, zeker als we rekening houden met de plannen van de zorginstellingen. In samenspraak met deze instellingen dient nagegaan te worden of en op welke wijze er invulling gegeven dient te worden aan kleinschalige woonvormen (extramuraal) voor ouderen, die enige vorm van zorg nodig hebben.**
- 12. Na enkele jaren van ontwikkeling en voorbereiding komt het aantal verduurzamingsprojecten goed op stoom. Er zijn al meer woningen gerealiseerd dan was afgesproken.**