ACHTERHOEK AGENDA 2020

Woningmarktmonitor 2013

Stuurgroep Regiovisie Wonen - Redactie: Hans Suurmond

Gemeente Aalten · gemeente Bronckhorst · gemeente Winterswijk · gemeente Berkelland · gemeente Oost Gelre · gemeente [gD] Doetinchem · gemeente Oude IJsselstreek · ECHT ACHTERHOEK · provincie Gelderland · Woningstichting Bergh · de woonplaats alle ruimte! · prowonen · Sité · wonion · WSD

Deze monitor is tot stand gekomen met medewerking van mw. S. ten Wolde en S. Hoogveld (Provincie Gelderland). Veel van de tabellen en grafieken zijn samengesteld door Saskia de Munnik. De ambtelijke projectgroep bestond naast de beide mensen van de provincie uit vertegenwoordigers van de gemeenten en de woningcorporaties.
Eindredactie: Hans Suurmond.

Versie 05; 24-10-2013; def.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding ***04***

1.1. Aanleiding 04

1.2. Doel en (bestuurlijk) proces 05

1.3. Ontwikkeling rapportage 05

1.4. Ontwikkelingen sinds 1-1-2010 05

1.5. Toelichting gebruikte gegevens 06

1.6. Opbouw rapport 06

Hoofdstuk 2. Bevolking ***07***

2.1. Bevolkingsontwikkeling 07

2.2. Huishoudenontwikkeling 08

2.3. Huishoudensamenstelling 09

2.4. Migratie 09

2.5. Natuurlijke aanwas 11

2.6. Leeftijdsopbouw en huishoudensamenstelling 12

Hoofdstuk 3. Kwalitatief en kwantitatief woonprogramma ***13***

3.1. Aantal woningen 13

3.2. Soort woningen 13

Hoofdstuk 4. Woningvoorraad in 2013 ***15***

4.1. Doorzonscan 17

4.2. Pilot gemeente Aalten 18

4.3. Wonen en zorg 19

Hoofdstuk 5. Ontwikkelingen woningmarkt ***21***

5.1. Toevoegingen conform KWP3 21

5.2. Plancapaciteit 21

5.3. WOZ-waarde 23

5.4. Leegstand 25

5.5. Ontwikkelingen huurmarkt corporaties 28

5.6. Mutaties koopwoningen 32

5.7. Verhuisgeneigdheid 38

5.8. Leefbaarheid 39

5.9. Duurzaamheid 40

5.10. Economische ontwikkelingen 40

5.11. Mismatch tussen vraag en aanbod 44

5.12. Kernenfoto's 44

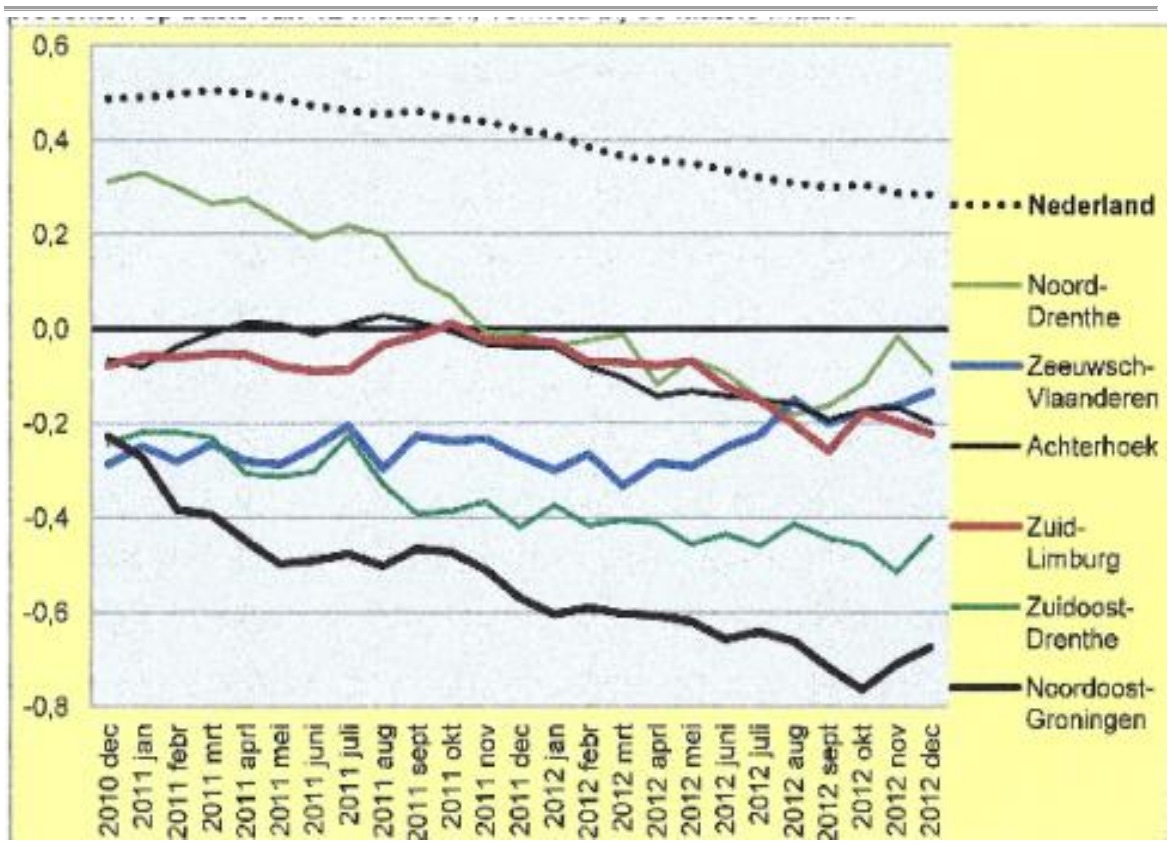
5.13. Bewustwording 44

Hoofdstuk 6. Conclusies en aanbevelingen ***45***

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De Achterhoek is één van de regio's in Nederland die te maken heeft gekregen met een afnemend bevolkingsaantal en met ontgroening en vergrijzing. Onze regio stond ultimo 2012 in de krimpbarometer op de vierde plaats bij de sterkst krimpende regio's.



*Grafiek 1.1: **Regio's met structurele bevolkingsdaling;** ontwikkeling aantal inwoners in procenten op basis van 12 maanden, vermeld bij de laatste maand. Bron: Barometer Krimp, Kenniscentrum voor bevolkingsdaling en beleid, 2013.*

Het is van belang om de gevolgen van deze bevolkingsontwikkelingen te wegen op hun effect; ze zullen steeds meer merkbaar worden op de woningmarkt. Er is geen invloed uit te oefenen op deze bevolkingsontwikkelingen, maar gemeenten kunnen wel zoveel mogelijk doen om de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw hierop aan te passen. Zeven gemeenten in de Achterhoek hebben zich het belang van samenwerking gerealiseerd. Samen met de provincie en de woningcorporaties hebben zij in 2010 de Regionale Woonvisie opgesteld [1], waarin onder andere is opgenomen hoeveel woningen de gemeenten de komende tien jaar toevoegen aan de woningvoorraad. Er is besloten dat de woningmarkt gemonitord wordt en dat afspraken op basis daarvan eventueel worden bijgesteld. Dit initiatief hebben de gemeenten opgepakt al tijdens de totstandkoming van het Kwalitatief Woonprogramma 3, waarin de provincie en gemeenten voor elke regio plannen hebben opgesteld met betrekking tot het woonbeleid voor de periode 2010 tot 2020.

[1] Begin 2011 is deze woonvisie in alle betrokken gemeenteraden vastgesteld.

1.2 Doel en (bestuurlijk) proces

Met behulp van deze monitor kan enerzijds worden bijgehouden of doelstellingen worden behaald en afspraken worden nageleefd. Anderzijds kan hiermee inzicht verkregen worden in de ontwikkelingen op de woningmarkt in de Achterhoek. Het is de bedoeling om tijdig in te springen op negatieve ontwikkelingen zoals veel voorkomende leegstand, dalende waarde van woningen en afname van de leefbaarheid. Op basis van deze gegevens kan het woonbeleid dan zo nodig worden aangepast.
De Woonmonitor is opgesteld door een ambtelijke werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeenten, de woningcorporaties en de provincie. Na bespreking en vaststelling in de Stuurgroep Regiovisie Wonen wordt de monitor aangeboden aan de gemeenten. Daarnaast levert de Woonmonitor input voor de Atlas van de Voorzieningen, die in het kader van de Agenda 2020 in ontwikkeling is.

1.3 Ontwikkeling rapportage

In 2011 is een eerste, globale rapportage opgesteld. Deze versie vormde aanleiding voor een verbetertraject van met name de gemeentelijke data. Dit traject heeft in 2012 geleid tot de eerste openbare Woonmonitor, die inmiddels in alle gemeenteraden besproken is.
In de nu voorliggende rapportage worden woninggegevens, leegstand en WOZ-waarden op gemeentelijk niveau weergegeven. Er wordt ingegaan op zowel een overzicht van de huidige woningvoorraad als de ontwikkelingen van de afgelopen jaren (sinds 1 januari 2010). De Woonmonitor 2013 is uitgebreid met enkele nieuwe (sub)thema's, zoals de resultaten van het uitgevoerde leefbaarheidonderzoek en de resultaten bij het verduurzamen van woningen.

1.4 Ontwikkelingen sinds 1-1-2010

Sinds de totstandkoming van de regionale woonvisie zijn de omstandigheden sterk veranderd. Vanwege de economische crisis verkeert de koopwoningmarkt in zwaar weer. Het consumentenvertrouwen staat onder druk. Beperking van de hypotheekrenteaftrek en van de leencapaciteit en economische en financiële vooruitzichten spelen hierin een grote rol. Deze ontwikkelingen leiden er toe, dat men gaat huren of langer blijft huren en dat veel eigenwoningbezitters – soms noodgedwongen - blijven zitten waar ze zitten.
In onderstaande tabel is te lezen, dat een aspirant koper met een inkomen van zo'n 1,5x het minimumloon op 1-4-2013 een hypotheek kan krijgen tot zo'n € 155.000,=. Voor dat bedrag zijn er in de Achterhoek zeker woningen te koop (mede veroorzaakt door de daling van de woningprijzen) en vinden in dit segment ook de meeste transacties plaats.

		4% 10 jaar vast 100% executiewaarde		5,3 % 10 jaar vast 125% executiewaarde	
bruto salaris	per maand	koopprijs	max hypotheek	koopprijs	max hypotheek
€ 23.000	€ 1.775	€ 98.813	€ 103.754	€ 88.754	€ 93.192
€ 28.000	€ 2.160	€ 127.234	€ 133.596	€ 114.051	€ 119.745
€ 33.000	€ 2.546	€ 143.190	€ 154.646	€ 134.417	€ 141.138
peildatum 1-4-2013					

Tabel 1.2. Ontwikkeling koopprijs voor mensen met een lager inkomen. Bron: De Woonplaats, juni 2013.

Ook de woningcorporaties hebben te maken met de invloed van de economische crisis. Daarnaast koerst de rijksoverheid aan op een kleinere corporatiesector. Maatregelen van het kabinet grijpen stevig in op het werkdomein van de corporaties en beïnvloeden daarmee keuzemogelijkheden voor de huurder. Corporaties dienen zich primair te richten op de lage inkomens. Middeninkomens komen hierdoor nauwelijks meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Maar door aangescherpte financieringsvoorwaarden kunnen ze ook niet kopen en belanden zo tussen wal en schip. Daarnaast is vastgelegd welke maatschappelijke activiteiten de

corporaties mogen financieren met borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De verhuurderheffing was de laatste tijd volop in discussie. Corporaties worden geacht de afdrachten aan de rijksoverheid te compenseren via extra huurverhogingen. In de Achterhoek is dit laatste slechts zeer beperkt mogelijk.
Eind juni 2013 stuurden de wethouders ROV hieromtrent een brief aan Minister Blok van Wonen en aan de beide Kamers. In deze brief wordt aandacht gevraagd voor het feit dat een afdracht door de corporaties hun investeringsmogelijkheden sterk beperkt.

1.5 Toelichting gebruikte gegevens

De gegevens die als basis dienen voor deze rapportage zijn afkomstig uit diverse gemeentelijke bestanden (GBA, WOZ en BAG). Daarnaast is geput uit de databestanden van de woningcorporaties en is materiaal uit het woonwensen- en leefbaarheidonderzoek 2012 gebruikt. Enkele andere specifieke bronnen, waarvan gebruik is gemaakt, staan vermeld in de betreffende bronvermeldingen.

Voor de prognoses maken we gebruik van Primos 2007 en 2012. De prognose van 2007 was de basis voor het KWP3 [2] en de Regionale Woonvisie, die begin 2011 door alle gemeenteraden is vastgesteld. Primos 2012 bevat de meest recente prognosecijfers. Ten tijde van de totstandkoming van deze monitor waren de definitieve Primos-cijfers nog niet voorhanden, maar we verwachten weinig verschillen met de gehanteerde, voorlopige cijfers. De prognose bevestigt de eerder gesignaleerde trends van een afnemend aantal huishoudens, krimp van de bevolking, vergrijzing, afnemende (potentiële) beroepsbevolking e.d. De laatste prognose is op provinciaal en regionaal niveau behoorlijk betrouwbaar, maar op het niveau van individuele gemeenten moeten we er voorzichtiger mee omgaan.
In deze monitor vormt KWP3 het uitgangspunt. Inmiddels zijn de kaders van de opvolger van KWP3 bekend. Eind 2013 beschikken we over een definitieve actuele bevolkingsprognose. Op basis daarvan zal de Provincie het aantal toe te voegen woningen voor de periode tot 2025 in beeld brengen. De Achterhoekse gemeenten zullen zelf tot een binnenregionale verdeling moeten komen. Ook de invulling van het kwalitatieve woonbeleid is een zaak van de regio's.

1.6. Opbouw rapport

Het tweede hoofdstuk van dit rapport bespreekt de demografische ontwikkelingen in de Achterhoek. Met behulp van grafieken wordt duidelijk gemaakt in hoeverre en vanaf wanneer de verschillende gemeenten in de Achterhoek te maken krijgen met de demografische afname, waarbij zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens betrokken worden. De plannen uit het KWP3 komen in het derde hoofdstuk aan bod. In hoofdstuk 4 vindt u informatie over de woningvoorraad in 2013. Hoofdstuk 5 behandelt de ontwikkelingen op de woningmarkt van de afgelopen drie jaren. Hoofdstuk 6 is een samenvattend en concluderend hoofdstuk.

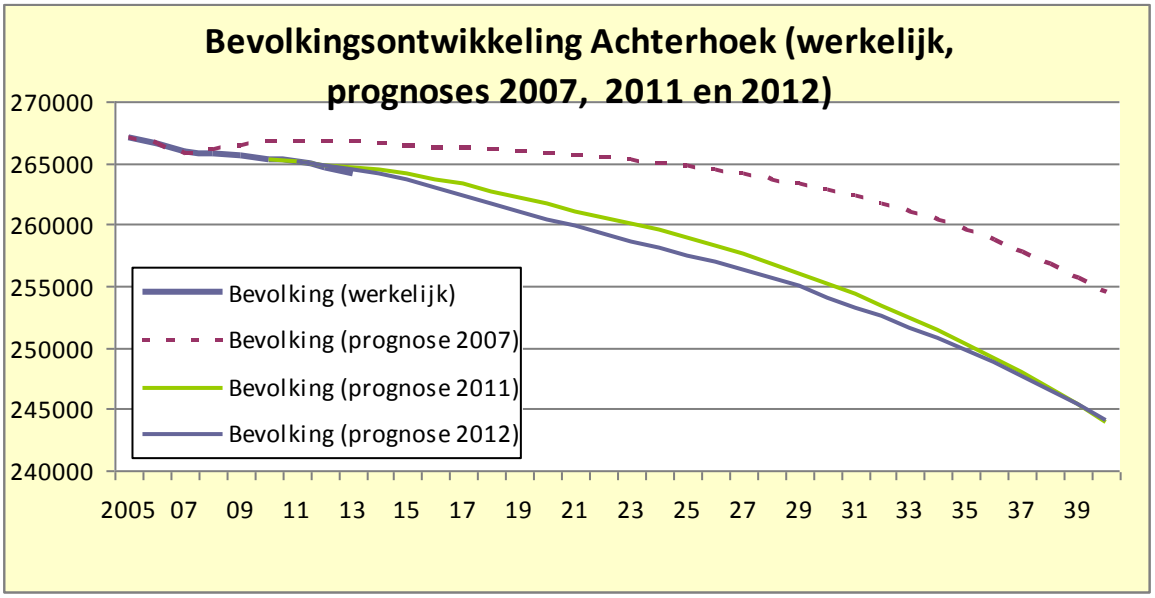
[2] In de raden van de Achterhoekse gemeenten is aangegeven, dat de resterende opgave gerealiseerd gaat worden in de periode tot 2025. In deze monitor wordt KWP3 nog als uitgangspunt gehanteerd. Hierin wordt uitgegaan van 2020. In 2014 is er een nieuw ijkpunt (opvolger van KWP3), dat zal uitgaan van de periode tot 2025.

Hoofdstuk 2. Bevolking

Dit hoofdstuk bespreekt de bevolkingsontwikkeling in de Achterhoek.[3] Met behulp van de gepresenteerde gegevens wordt duidelijk gemaakt in hoeverre er sprake is van krimp en vanaf wanneer deze optreedt. Verder worden de oorzaken van de krimp behandeld en wordt ingegaan op de veranderende leeftijdsopbouw. Tot slot wordt er inzicht gegeven in de ontwikkeling van het aantal huishoudens. Dit laatste is cruciaal omdat het aantal woningen direct gelinked is aan het aantal huishoudens.

2.1. Bevolkingsontwikkeling

Alle gemeenten in de Achterhoek krijgen te maken met bevolkingsafname. Inmiddels is dit proces al opgetreden in alle gemeenten, met uitzondering van Aalten.



Grafiek 2.1. Bevolkingsontwikkeling regio Achterhoek (werkelijk, prognose 2007, 2011 en 2012); periode 2005-2050. Bron: CBS Statline, Primos 2007 en 2011

De bevolking in de Achterhoek neemt (gemiddeld genomen) dus langzaam in aantal af. In 2020 zijn er zo'n 5.000 inwoners minder dan in 2010. In 2030 zijn dat er zo'n 10.000. Over de periode 2010 tot 2050 is er sprake van een afname van zo'n 36.000 inwoners. De afname verloopt volgens de prognose van 2011 iets sneller dan de prognose uit 2007, en dus bij de totstandkoming van KWP3, werd verwacht. De meest recente cijfers (Primos 2012) laten zien dat de ontwikkeling nog weer iets sneller gaat, dan tot nu toe werd aangenomen.

	2010	2015	2020	2025	2030
Primos 2007	265.311	266.377	265.792	264.706	262.800
Primos 2011	265.311	264.143	261.606	258.962	255.168
Primos 2012	265.311	263.570	260.363	257.512	254.088

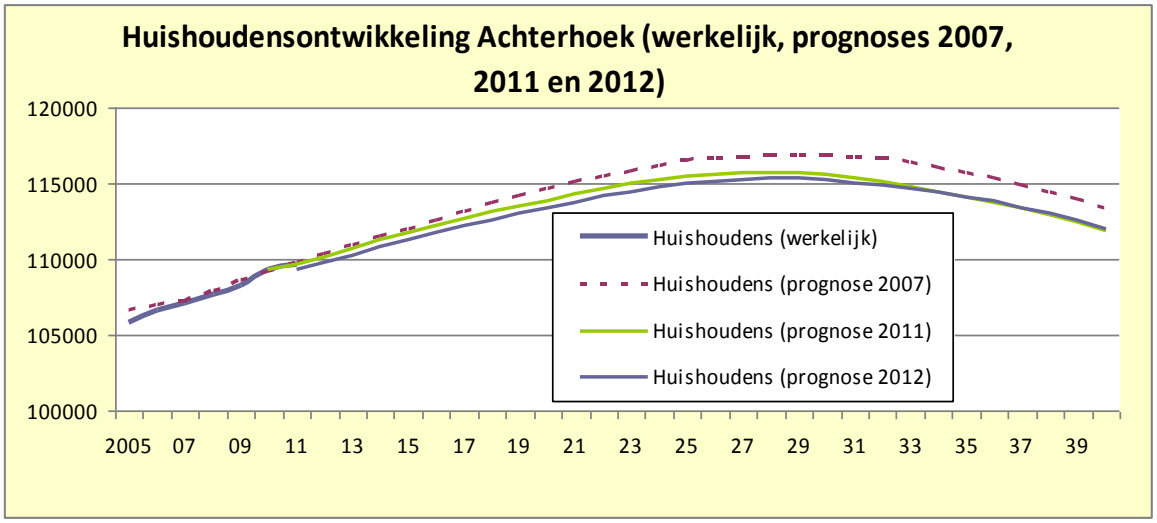
Tabel 2.2. Vergelijking bevolkingsontwikkeling regio Achterhoek in 2010 (werkelijke cijfer) en volgens Primos 2007, 2011 en 2012. Bron: Gemeenten Achterhoek en Primos 2007, 2011 en 2012.

Conclusie 1: De bevolking in de Achterhoek neemt langzaam in aantal af. De trend gaat bij de opeenvolgende prognoses steeds iets sneller.

[3] Overal waar gesproken wordt over "Achterhoek" wordt – tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven - de (regio) Achterhoek bedoeld, zoals die bestaat uit de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk.

2.2. Huishoudensontwikkeling

Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het interessanter om te bezien hoe het aantal huishoudens zich ontwikkelt. Daarover gaat grafiek 2.3. 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. In de periode 2010-2030 gaat het om een groei met zo'n 6.000 huishoudens voor de hele regio. In de komende jaren moeten er dus nog 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 afname met zo'n 10.000 huishoudens. Gerekend over de periode 2010 – 2050 neemt het aantal huishoudens per saldo af met zo'n 4.000.



Grafiek2.3. .Prognose huishoudensontwikkeling in de regio Achterhoek, periode 2005-2050. Bron: CBS-statline (werkelijke ontwikkeling), Primos 2007, 2011 en 2012 (prognoses)

Ten opzichte van de prognose uit 2007 zien we in de prognoses van 2011 en 2012 dat de groei van de huishoudensontwikkeling richting 2030 iets is afgevlakt. Deze grafieken geven de trend weer. Net als bij de meerdaagse weersverwachting [4] kunnen we stellen, dat we hieruit geen harde conclusies kunnen trekken over de exacte ontwikkeling per gemeente.

	2010	2015	2020	2025	2030
Primos 2007	109.635	111.997	114.637	116.475	116.865
Primos 2011	109.635	111.782	113.880	115.451	115.531
Primos 2012	109.635	111.276	113.396	114.942	115.177

Tabel 2.4. Vergelijking bevolkingsontwikkeling regio Achterhoek in 2010 (werkelijke cijfer) en volgens Primos 2007, 2011 en 2012. Bron: Gemeenten Achterhoek en Primos 2007, 2011 en 2012.

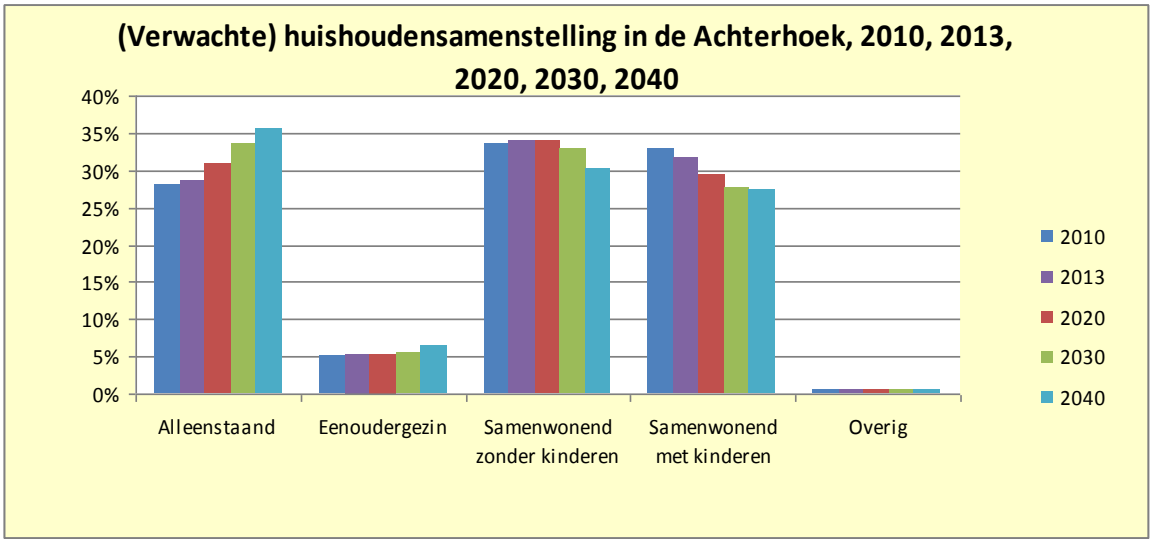
Tabel 2.4 laat zien dat ook bij de huishoudens geldt dat de groei net weer iets sneller afvlakt gaat dan tot nu toe werd aangenomen. Deze getallen vormen straks de basis voor de opvolger van KWP3.

Conclusie 2: De groei van het aantal huishoudens vlakt richting 2030 net weer iets sneller af dan tot nu toe werd aangenomen.

[4] Hoe verder in de tijd vooruit wordt gekeken, hoe onbetrouwbaarder de voorspelling wordt.

2.3. Huishoudensamenstelling

Grafiek 2.5. geeft de verwachte huishoudensamenstelling voor de komende decennia weer in percentages. Tussen 2010 en 2040 groeit de groep alleenstaanden van 28% naar 36% (ruim 9.000). De groep samenwonenden met kinderen neemt in dezelfde periode met 6% af.



Grafiek 2.5. Huishoudensamenstelling (in procenten) in de periode 2010 tot 2040 in de regio Achterhoek. Bron: CBS-statline (data 2010) en Bevolkingsprognose 2012, Provincie Gelderland (data 2020, 2030 en 2040).

2.4. Migratie

Er kunnen verschillende oorzaken zijn voor de bevolkingsafname. Zowel het migratiesaldo als de natuurlijke aanwas (geboorte en sterfte) bepalen de bevolkingsontwikkelingen in een gebied. De tabellen en grafieken hierna geven een beeld van de migratie in de periode 2005 t/m 2012. Van de mensen die de afgelopen vijf jaar zijn verhuisd in de Achterhoek, is 31% naar dezelfde of een andere gemeente binnen de Achterhoek verhuisd. 26% verhuisde vanuit een andere regio in Gelderland. De overige 43% verhuisde van elders in Nederland of vanuit het buitenland. 27% van de vertrekkers uit de Achterhoek naar een andere regio in Gelderland gaat en 44% naar elders in Nederland of naar het buitenland. Per saldo raakte de regio Achterhoek in de periode van 2005 t/m 2011 ruim 3.700 inwoners kwijt ten gevolge van verhuizingen. Tabel 2.6 laat zien, dat de getallen per gemeente verschillen. Alleen de gemeente Bronckhorst kent een (miniem) migratieoverschot. Alle andere gemeenten zien in meer of mindere mate meer vertrekkers dan vestigers.

Migratiesaldo	Andere gemeente in Achterhoek	Overig Gelderland	Overig Nederland	Buitenland	**Totaal**
Aalten	-154	-109	-326	-62	**-651**
Berkelland	-272	-91	-299	-105	**-767**
Bronckhorst	-173	9	172	26	**34**
Doetinchem	37	-1	-708	-670	**-1.342**
Oost Gelre	216	-309	-464	9	**-548**
Oude IJsselstreek	57	-66	-94	-174	**-277**
Winterswijk	289	-336	-1.138	1.017	**-168**
Achterhoek	**0**	**-903**	**-2.857**	**41**	**-3.719**

Tabel 2.6. Migratiesaldo; periode 2005 t/m 2012. Bron: CBS-statline.

Tabel 2.7. laat de verhuisbewegingen tussen de Achterhoek en de Liemerse gemeenten zien [5].

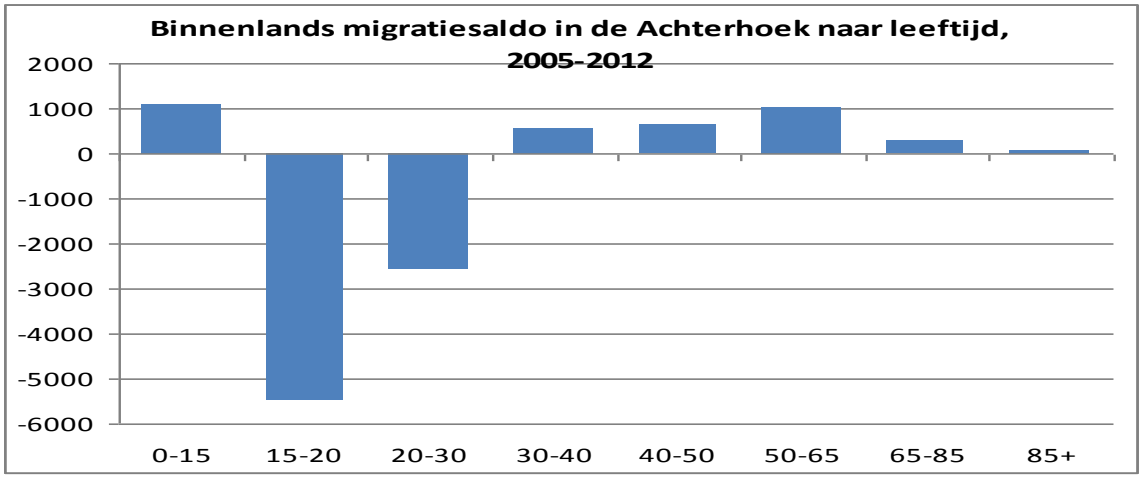
VAN **Achterhoek**	***NAAR*** **Doesburg**	**Duiven**	**Montferland**	**Rijnwaarden**	**Westervoort**	**Zevenaar**	
1+2 < 30 jaar	36	16	187	9	10	62	
gezinnen < 30 jaar	6	1	17	0	1	2	
1 + 2 30-65 jaar	37	22	159	10	8	52	
gezinnen 30-65 jaar	18	6	86	9	7	31	
65+	13	5	42	1	0	9	
overig/onbekend	1	1	3	0	1	0	
TOTAAL	111	51	494	29	27	156	

NAAR **Achterhoek**	***VAN*** **Doesburg**	**Duiven**	**Montferland**	**Rijnwaarden**	**Westervoort**	**Zevenaar**	
1+2 < 30 jaar	57	19	221	12	9	48	
gezinnen < 30 jaar	6	3	19	1	1	8	
1 + 2 30-65 jaar	42	26	158	13	8	48	
gezinnen 30-65 jaar	17	9	87	12	9	16	
65+	4	8	42	2	0	9	
overig/onbekend	1	0	3	0	0	1	
TOTAAL	127	65	530	40	27	130	

SALDO	**Doesburg**	**Duiven**	**Montferland**	**Rijnwaarden**	**Westervoort**	**Zevenaar**	**TOTAAL**
	-16	-14	-36	-11	0	26	-51

Tabel 2.7: Verhuisbewegingen tussen de Achterhoek en de Liemerse gemeenten 2010-2011. Bron: Stadsregio Arnhem Nijmegen, 2012.

Het saldo is voor de Achterhoek nagenoeg neutraal. Uit het overzicht blijkt dat er in de afgelopen jaren er per saldo 51 huishoudens meer zijn verhuisd vanuit de Liemerse gemeenten naar de Achterhoek, dan andersom. De uitstroom naar alleen de gemeente Zevenaar was groter dan de instroom.



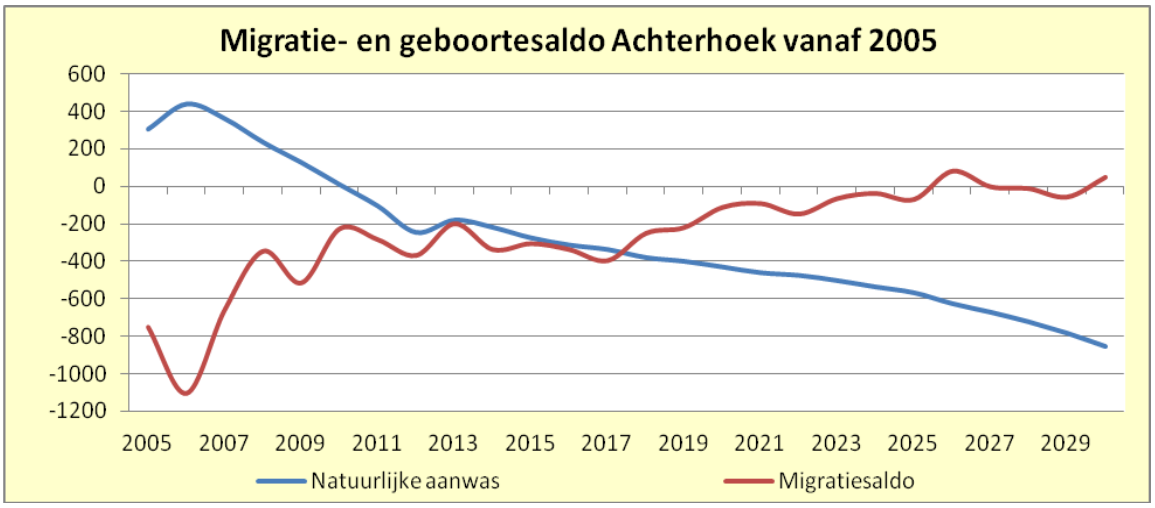
Tabel 2.8 .Migratiesaldo in de Achterhoek naar leeftijd, periode 2005-2011. Bron: Bevolkingsprognose 2012, Provincie Gelderland.

[5] De Liemerse corporaties (Woningstichting Bergh, Woonservice IJsselland, Vryleve, Baston Wonen en Laris) hebben hun marktvisie in mei 2013 gepresenteerd. Daarin schrijven zij te stoppen met nieuwbouw totdat samen met hun partners de planvoorraad met de prognose van de huishoudensgroei in balans is gebracht. Prioriteit wordt gelegd bij de kwaliteit van de bestaande huurwoningen, bij herstructurering en bij het geschikt maken van woningen voor ouderen en zorgbehoevenden. Deze gegevens zijn met name relevant voor de gemeenten Doetinchem en Oude IJsselstreek. Er zijn vooralsnog geen vergelijkende cijfers voorhanden voor het in kaart brengen van vergelijkbare cijfers voor bijvoorbeeld de gemeente Zutphen en gemeenten in de regio Twente. In samenspraak met de provincie zal aan deze beschikbaarheid worden gewerkt.

Tabel 2.8 laat de migratie naar leeftijd zien. Dat de opbouw van de Achterhoekse bevolking relatief steeds meer ouderen en minder jongeren bevat, is voor een deel te wijten aan het migratiepatroon. Vooral de 15 tot 20-jarigen verlaten de Achterhoek. Van deze leeftijdscategorie vertrekken er veel meer dan er zich vestigen. Dit beeld wordt veroorzaakt doordat studenten vertrekken naar gemeenten buiten de regio, waar zich universiteiten en hogescholen bevinden. Ook voor de leeftijdscategorie van 20 tot 30 jaar geldt dat het migratiesaldo negatief is. Vanaf dertig wordt het migratiesaldo juist positief. Dit wijst uit dat vooral jongeren weg gaan uit de Achterhoek en vooral 30-plussers (met kinderen onder de 15 jaar) hier komen wonen.

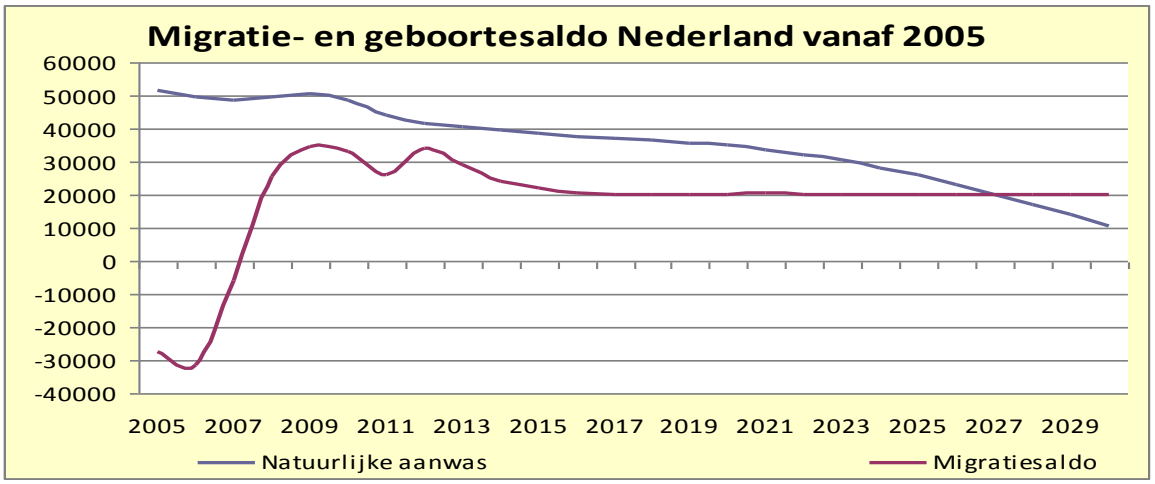
2.5. Natuurlijke aanwas

De tweede factor die een rol speelt in het demografische proces is de natuurlijke aanwas. Grafiek 2.9 laat zien, dat de natuurlijke aanwas inmiddels negatief is voor de regio Achterhoek. Vanaf 2010 is het geboorteoverschot omgeslagen in een sterfteoverschot.



Figuur 2.9. Migratie- en geboortesaldo in de regio Achterhoek vanaf 2005. Bron: CBS-statline (gerealiseerd) en Bevolkingsprognose 2012, Provincie Gelderland (periode 2005 tot 2030)

Op basis van de prognoses is de verwachting gerechtvaardigd dat de natuurlijke aanwas (blauwe lijn) verder blijft dalen; in de periode 2010 tot 2020 met in totaal zo'n 2.450 personen in de regio Achterhoek. Deze trend zet zich daarna door: over de periode van 2020 tot 2030 minus 8.400 en over de hele periode tot 2050 zelfs minus 35.000. Het migratiesaldo in de regio Achterhoek schommelt nogal, maar is en blijft negatief. Per individuele gemeente kan dit op enig moment anders liggen. De trend is echter duidelijk licht negatief. In 2012 was er (alleen) in de gemeenten Aalten en Doetinchem sprake van een geboorteoverschot. In hetzelfde jaar kenden de gemeenten Doetinchem, Oude IJsselstreek en Winterswijk een vestigingsoverschot.

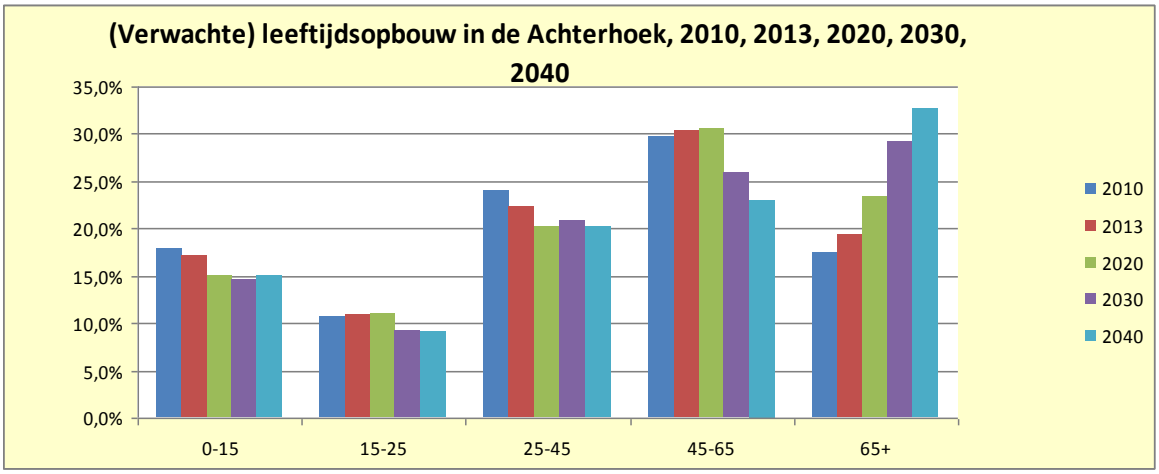


Figuur 2.10. Migratie- en geboortesaldo in Nederland vanaf 2005. Bron: CBS-statline (gerealiseerd) en Bevolkingsprognose 2012, Provincie Gelderland (periode 2005 tot 2030)

Figuur 2.10 geeft de ontwikkeling van het migratie- en geboortesaldo voor Nederland weer. Hieruit is op te maken dat de afname van het geboortesaldo geen typisch Achterhoeks verschijnsel is; ook in heel Nederland is sprake van een toenemend sterfte-aantal en een afnemend geboorte-aantal. Wanneer je de twee lijnen vergelijkt, valt op dat het geboortesaldo in de Achterhoek en in Nederland ongeveer met hetzelfde tempo afneemt. De Achterhoek loopt hierbij echter wel voorop. In Nederland zal volgens de prognoses het aantal geboorten in 2030 altijd nog hoger zijn dan het aantal sterften, terwijl in de Achterhoek al in 2011 een negatief geboortesaldo is bereikt.

2.6. Leeftijdsopbouw en huishoudensamenstelling

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 daarentegen stijgt in dezelfde periode volgens de prognoses met ruim 27.500. In de categorie van 25 tot 65 verwachten we een daling met ruim 27.000. Tabel 2.11 geeft de opbouw in percentages weer.



Grafiek 2.11. Leeftijdsopbouw (in percentages) in de periode 2010 tot 2040 in de Achterhoek. Bron: CBS Statline(2010 en 2013) en Bevolkingsprognose 2012, Provincie Gelderland (2020, 2030 en 2040).

Als we onderscheid maken binnen de categorie ouderen, dan levert dat het volgende beeld op.

	65-plussers	75-plussers
2010	17,5%	7,8%
2020	23,4%	10,2%
2030	29,3%	14,4%
2040	32,6%	18,0%

Tabel 2.12. Aandeel 65-plussers en 75-plussers in percentages ten opzichte van de totale bevolking in de Achterhoek over de periode 2010 – 2050. Bron:Bevolkingsprognose 2012, Provincie Gelderland.

In 2040 bereikt het aandeel ouderen binnen de totale bevolking zijn hoogtepunt. Dan is 1 op de 3 Achterhoekers ouder dan 65 jaar. Daarna neemt het aandeel 65-plussers af. In 2020 heeft de gemeente Bronckhorst het grootste aandeel 65-plussers: 25,8%. Doetinchem kent op hetzelfde moment naar verwachting het kleinste aandeel 65-plussers: 21,2%. In 2030 hebben alle gemeenten een aandeel tussen 26,7% (Aalten) en 32,4% (Bronckhorst).

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.

Hoofdstuk 3. Kwantitatief en kwalitatief Woonprogramma

Dit hoofdstuk bespreekt de plannen die gemaakt zijn met betrekking tot het woonbeleid. Er wordt hierbij ingegaan op het KWP 3 en de Regionale Woonvisie van de Achterhoek die tot stand kwam na instemming van de zeven gemeenten met het KWP3. In beide plannen hebben de gemeenten, woningcorporaties en de provincie onder andere afgesproken hoeveel en welke woningen er de komende tien jaar toegevoegd zullen worden aan de Achterhoekse woningvoorraad.

3.1. Aantal woningen

Op termijn gaat het aantal huishoudens langzaam dalen. We willen niet dat dit leidt tot ongewenste leegstand en waardedaling. In de regionale woonvisie is afgesproken dat de zeven gemeenten in de Achterhoek samen behoefte hebben aan 5.900 extra woningen tussen 2010 en 2020. [6] In dit aantal is rekening gehouden met 700 woningen als gevolg van de extramuralisering (scheiding wonen en zorg in zelfstandige woningen) in de zorg. [7] Er werd verwacht dat er ongeveer 1.300 woningen gesloopt gaan worden. Dit betekent dat er bruto 7.200 woningen nieuw gebouwd worden. Afgeleid van de 5.900 woningen kunnen in de Achterhoek gemiddeld bijna 600 woningen per jaar toegevoegd worden. De verdeling van 5.900 woningen over de gemeenten over tien jaar leest u in tabel 3.1. Bij de totstandkoming van de Regionale Woonvisie hebben de gezamenlijke Achterhoekse woningcorporaties geopteerd voor een netto toevoeging van maximaal 3.300 woningen.

Gemeente	Aantal toe te voegen woningen (netto)
Aalten	835
Berkelland	635
Bronckhorst	385
Doetinchem, minus sloop Oosseld [8]	1.990
Oost Gelre	685
Oude IJsselstreek	685
Winterswijk	685
Totaal	**5.900**

Tabel 3.1. Aantal netto toe te voegen woningen per gemeente 2010-2020. Bron: Regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020

3.2. Soort woningen

In 2010 was 95% van de regionale woningvoorraad van 2020 al aanwezig. De komende periode is voorlopig de laatste keer dat er relatief veel *extra* woningen toegevoegd kunnen worden. Met de woningen die we bouwen zal men het voor lange tijd moeten doen. Daarom is het erg belangrijk dat er voor de juiste woningen gekozen wordt bij nieuwbouw en herstructurering. De kwalitatieve plannen worden op verschillende ontwikkelingen gebaseerd. Vanwege de vergrijzing moeten er meer seniorenwoningen komen. Afgesproken is dat 80% van de nieuwe woningen nultredenwoningen zullen zijn. Dit zijn woningen, waarbij de slaapkamer ook met een traplift bereikbaar kan zijn(, de zogenaamde Nultreden-Achterhoek-woning). Voor de kwaliteit is het ook belangrijk dat alle (21) grote kernen de benodigde voorzieningen hebben om hun lokale centrumfunctie te kunnen vervullen. Er is in de regionale woonvisie niet concreet afgesproken hoeveel huurwoningen er tot 2020 moeten worden gebouwd. Dit hangt namelijk onder andere af van de verkoop van de bestaande huurwoningen. Wel is vastgesteld dat het aantal

[6] In de meeste raden van de Achterhoekse gemeenten (Doetinchem volgt dit najaar nog) is aangegeven, dat de resterende opgave gerealiseerd gaat worden in de periode tot 2025. In deze monitor wordt KWP3 nog als uitgangspunt gehanteerd. Hierin wordt uitgegaan van 2020. In 2014 is er een nieuw ijkpunt (opvolger van KWP3), dat zal uitgaan van de periode tot 2025.

[7] Door de komst van de BAG (BasisAdministratie Gemeenten) is het begrip 'woning' verdwenen en wordt gesproken over 'verblijfsobject met een woonfunctie'. Het onderscheid dat tot nu toe gehanteerd werd op het gebied van wonen en zorg is niet meer vanuit de gemeentelijke administraties te monitoren.

[8] De in 2009 gesloopte 195 woningen in de wijk Oosseld zijn verwerkt in de berekening van de netto toevoegingen 2010 en 2011 in de tabellen 3.1 en 5.1.

corporatiewoningen in 2020 ongeveer 1.200 meer zou moeten zijn dan in begin 2010. Het woonwensen- en leefbaarheidonderzoek (najaar 2012) heeft meer inzicht gegeven in de toekomstige kwalitatieve vraag. Aan de hand hiervan kan een kwalitatief programma voor zowel de nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad vorm worden gegeven.

Hoofdstuk 4. Woningvoorraad in 2013

Op 1 januari 2013 stonden er volgens de tellingen van de afzonderlijke gemeenten in de Achterhoek 118.881 woonruimten (2012: 117.557). Daarvan zijn 112.228 woningen (dit aantal is inclusief wooneenheden), 2.005 recreatiewoningen en 4.648 bewonersplekken[9].

	Woningen	Recreatiewoningen	Bewonersplekken	Totaal
Aalten	11.418	133	269	**11.820**
Berkelland	18.675	504	776	**19.955**
Bronckhorst	15.606	375	623	**16.604**
Doetinchem	24.404	51	1.075	**25.530**
Oost Gelre	12.237	339	873	**13.449**
Oude IJsselstreek	17.282	90	616	**17.988**
Winterswijk	12.606	513	416	**13.535**
Achterhoek	**112.228**	**2.005**	**4.648**	**118.881**

Tabel 4.1: Verdeling woonobjecten in de Achterhoek op 1 januari 2013 volgens opgave gemeenten. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, Gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk.

Uit tabel 4.1 valt af te lezen dat de meeste woningen zich in Doetinchem bevinden. Hier staan 24.404 woningen in het begin van 2013. Hierna volgt Berkelland met 18.675 woningen. In Aalten staan de minste woningen; 11.418.

	Huur	Koop	Onbekend	Totaal
Aalten	30%	69%	1%	**100%**
Berkelland	36%	64%	0%	**100%**
Bronckhorst	30%	67%	3%	**100%**
Doetinchem	37%	59%	4%	**100%**
Oost Gelre	16%	75%	9%	**100%**
Oude IJsselstreek	34%	66%	0%	**100%**
Winterswijk	33%	67%	0%	**100%**
Totaal Achterhoek	**32%**	**66%**	**2%**	**100%**

Tabel 4.2: Verdeling huur/koop over gemeenten in de Achterhoek op 1 januari 2013. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, Gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk.

Uit tabel 4.2 blijkt dat begin 2013 tweederde deel van de woningen in de Achterhoek uit koopwoningen bestaat. De gemeente waar zich relatief de meeste huurwoningen bevinden is Doetinchem; hier bestaat 37% van de woningen uit huurwoningen. Oost Gelre is de gemeente met het grootste percentage koopwoningen, namelijk 75%.

In tabel 4.3 is de verdeling van de woningen naar prijsklasse per gemeente in de Achterhoek weergegeven. Als indicator van de prijsklasse wordt de WOZ-waarde zoals bepaald op de waardepeildatum in het voorgaande jaar gehanteerd. Goedkope woningen zijn huizen tot €170.000. Lage middenklasse woningen liggen tussen €170.000 en €200.000. Hoge middenklasse liggen tussen €200.000 en €250.000 en dure woningen zijn die vanaf €250.000.

[9] Een bewonersplek is een woonplaats in een gebouw met de functie 'bijzonder woongebouw'. Dit is een gebouw of complex met één adres voor meerdere huishoudens, bestemd voor permanente bewoning. Ze dienen onder andere als klooster, opleidingsinternaat of verpleeghuis (Bron: CBS).

	Tot €170.000	€170.000 tot €200.000	€200.000 tot €250.000	€250.000 tot €350.000	Meer dan €350.000	Onbekend	Totaal
Aalten	39%	15%	17%	18%	11%	0%	**100%**
Berkelland	35%	12%	17%	19%	17%	0%	**100%**
Bronckhorst	17%	12%	15%	26%	27%	3%	**100%**
Doetinchem	39%	18%	15%	17%	11%	0%	**100%**
Oost Gelre	30%	14%	24%	21%	10%	0%	**100%**
Oude IJsselstreek	35%	14%	18%	19%	12%	1%	**100%**
Winterswijk	48%	11%	13%	15%	12%	1%	**100%**
Totaal Achterhoek	**35%**	**14%**	**17%**	**19%**	**14%**	**1%**	**100%**

Tabel 4.3: Procentuele verdeling woningen in prijsklassen op 1 januari 2013. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, Gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk.

De gemeente waar naar verhouding de meeste dure woningen staan is Bronckhorst; 53% van de woningen in dit gebied is duur. Winterswijk heeft relatief de meeste goedkope woningen (48%).

	Tot €170.000	€170.000 tot €200.000	€200.000 tot €250.000	€250.000 tot €350.000	Meer dan €350.000	Onbekend	Totaal
Bouwjaar							
Voor 1945	17%	8%	15%	28%	30%	1%	100%
1945 - 1970	52%	14%	13%	13%	7%	1%	100%
1971-1990	38%	17%	20%	16%	9%	0%	100%
Na 1991	21%	16%	18%	25%	19%	1%	100%
Type							
Appartement	74%	11%	9%	5%	1%	0%	100%
Rijwoning	62%	24%	9%	4%	1%	0%	100%
2/1 kapwoning	15%	16%	39%	27%	3%	0%	100%
Vrijstaand	2%	2%	11%	39%	47%	0%	100%
Overig	5%	3%	10%	25%	57%	0%	100%

Tabel 4.4: Procentuele verdeling woningen in bouwperiode en type woning over prijsklasses op 1 januari 2013. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, Gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk.

Tabel 4.4 geeft de prijsklassen weer voor de huur- als de koopwoningen samen. Begin 2013 bestaan de woningen in de Achterhoek vooral uit dure woningen (37.232) en goedkope woningen (38.435). Er zijn 15.607 woningen in de lage middenklasse en 18.750 in de hoge middenklasse. De dure woningen zijn vooral vrijstaande eengezinswoningen. De goedkope woningen zijn merendeels appartementen en rijwoningen.

	Voor 1945	1945 - 1970	1971 - 1990	1991 tot heden	Totaal
Aalten	21%	28%	33%	18%	**100%**
Berkelland	18%	28%	32%	22%	**100%**
Bronckhorst	25%	28%	29%	18%	**100%**
Doetinchem	11%	30%	34%	25%	**100%**
Oost Gelre	14%	29%	38%	19%	**100%**
Oude IJsselstreek	19%	32%	34%	15%	**100%**
Winterswijk	30%	26%	27%	17%	**100%**
Totaal Achterhoek	**19%**	**29%**	**33%**	**20%**	**100%**

Tabel 4.5: Procentuele verdeling bouwperiode woningen in de Achterhoek op begin 2013. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, Gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk.

In de meeste gemeenten ligt het zwaartepunt in de bestaande woningvoorraad in de bouwperiode 1971-1990. Uitzondering hierop vormt Winterswijk, waar meer woningen uit de periode van voor de oorlog staan. Bronckhorst heeft ook een bovengemiddeld aantal woningen van voor de oorlog, terwijl Doetinchem relatief veel woningen in de bouwperiode 1991 tot heden heeft.

4.1 Doorzonscan

In 2010 is in alle gemeenten een Doorzonscan uitgevoerd, waarbij gekeken is hoeveel potentieel voor ouderen geschikte eengezinswoningen er zijn in de Achterhoek. In de Doorzonscan werden eisen gesteld aan de ligging en de grootte van de slaapkamer en de badkamer. Deze ruimten moeten goed bereikbaar zijn in de woning. Eengezinswoningen vormen tussen de 73% en 89% van de totale woningvoorraad per gemeente). Volgens de scan (zie tabel 4.6) zijn er in de hele regio Achterhoek ruim 45.000 eengezinswoningen potentieel geschikt voor bewoning door ouderen. Daarnaast zijn ook de meeste appartementen potentieel geschikt. Gelet op de geprognotiseerde toename van het aantal ouderen is dit voldoende. Er zijn geen cijfers voorhanden, die laten zien hoeveel woningen daadwerkelijk geschikt (gemaakt) zijn. [10]

	Aal-ten	Ber-kell.	Bronck-horst	Doe-tinch.	Oost Gelre	Oude IJsselst	Win-tersw.
Aantal eengezinswoningen, abs.	9.073	15.037	12.250	18.235	10.106	13.961	9.348
Aantal eengezinswoningen, %	84%	84%	89%	78%	84%	88%	73%
Potentieel geschikt; huur, abs.	551	1.001	577	1.581	366	1.043	362
Potentieel geschikt, koop, abs.	3.646	6.478	5.478	8.076	5.057	5.710	3.817
Potentieel geschikt, totaal, abs.	4.197	7.459	6.055	9.657	5.423	6.753	4.179
Potentieel geschikt; huur, %	23%	22%	22%	28%	28%	25%	19%
Potentieel geschikt, koop, %	55%	62%	57%	65%	57%	58%	50%
Potentieel geschikt, totaal, %	46%	49%	49%	53%	54%	48%	45%

Tabel 4.6: Resultaten Doorzonscan. Bron: Regionale Woonvisie Achterhoek, 2010, gebaseerd op onderzoeksrapporten per gemeente.

[10] Getalsmatig (in theorie, dus) zijn er voldoende woningen in de voorraad, die potentieel voor ouderen geschikt (te maken) zijn. Er bestaat op dit moment geen registratie van aangepaste c.q. voor ouderen geschikte woningen. Dit blijkt in de reguliere gemeentelijke administratie (wettelijk) niet mogelijk te zijn. Ook is er geen inzicht in de daadwerkelijke aanpassingen die door eigenaar-bewoners worden uitgevoerd.

4.2. Pilot gemeente Aalten

In de regio Achterhoek is afgesproken waaraan woningen moeten voldoen om gelabeld te kunnen worden als echte "nultredenwoning' (met alle noodzakelijke functies in één bouwlaag) of 'rolstoelwoning' of als de met de provincie in het KWP3 afgesproken NultredenAchterhoek. Dat laatste kunnen gewone eengezinswoningen zijn waarin met toevoeging van een traplift toch alle noodzakelijke functies bereikbaar zijn. Er zijn minimale maten nodig voor woonkamer, keuken, badkamer en slaapkamer etc. Deze zijn ambtelijk regionaal (gemeenten en corporaties) opgesteld. In de gemeente Aalten is een stagiair begonnen om de bestaande woningvoorraad aan deze eisen te beoordelen. Dit is gedaan op basis van de bouwtekeningen vanaf 1970 tot medio 1995. Daarnaast voldoen vrijwel alle nieuwe woningen gebouwd vanaf 2004 aan de eisen voor NultredenAchterhoek. Ook woningcorporatie de Woonplaats heeft haar woningen in de gemeente bekeken. Het resultaat is dat in een half jaar tijd zo'n 42% van de woningen in de gemeente is bekeken. Het is jammer dat Aalten nog geen gedigitaliseerde bouwtekeningen heeft. Dan had veel tijd gescheeld. We hebben de vraag uitstaan voor nog een stagiair om de overige woningen ook beter in beeld te krijgen. De resultaten van het onderzoek staan in onderstaande tabel. [11]

periode:	aantal woningen	onderzochte woningen	geen nultreden Achterhoek [12]	twijfel nultreden Achterhoek [13]	alleen nultreden Achterhoek	nultreden	rolstoel-geschikt (zitten al in nultreden)	nultreden en Nultreden Achterhoek
tot 1950	2.589	807	278	137	201	191	32	392
1950-1969	2.481	408	154	155	71	28	9	99
1970-1979	2.125	1.106	190	15	729	176	12	905
1980-1989	1.771	1.020	193	9	687	131	10	818
1990-2003	1.704	744	31	1	386	298	100	684
2004-2012 (nieuwe bouwbesluit)	782	739	0	0	426	313	162	711
totaal onderzocht	**11.452**	**4.800**	**846**	**317**	**2.500**	**1.137**	**325**	**3.609**

Tabel 4.7. In de pilot van de gemeente Aalten onderzochte woningen. Bron: Gemeente Aalten, 2013

Van de 4800 onderzochte woningen zijn er dus ruim 3.600(= 75%) geschikt voor bewoning door senioren. Dat is relatief veel omdat veelal nieuwe woningen zijn onderzocht. Om een betere inschatting te maken is gekeken naar de verhoudingen geschikte woningen in de diverse bouwperioden. Dat overzicht is opgenomen in onderstaande tabel.

periode:	aantal woningen	onderzochte woningen	aandeel van deze voorraad	nultreden / Nultreden-Achterhoek	% van onderzocht	verwacht aantal
tot 1950	2.589	1.634	31%	392	48%	1.242
1950-1969	2.481	719	16,5%	99	25%	620
1970-1979	2.125	1.106	51%	905	82%	1.742
1980-1989	1.771	.020	57,5%	818	80%	1.417
1990-2003	1.704	744	44%	684	92%	1.566
2004-2012 (nieuwe bouwbesluit)	782	1455	91%	711	95%	743
totaal onderzocht	**11.452**	**10.939**	**42%**	**3.609**		**7.330**

Tabel 4.8.: Verwacht aantal geschikte woningen voor senioren. Bron: Gemeente Aalten, 2013

Op basis van deze berekening mogen we dus verwachten dat ruim 64% van de woningvoorraad in de gemeente Aalten geschikt is voor bewoning door senioren. Uiteraard kan het wel zijn dat er toch wat aanpassingen nodig zijn, maar de woningen lenen zich dan daarvoor.

[11] Er zijn drie categorieën in beeld gebracht: 1. echt nultreden (alle ruimten op 1 verdieping=dus flats of ew met traplift etc), 2. nultreden Achterhoek (eengezinswoning waar een traplift in kan en dan rollator-geschikt) en 3. rolstoelgeschikte woning (met rolstoel slaapkamer/badkamer bereikbaar, dus geen traplift). Zie ook bijlage 1.

[12] Veelal geldt hier dat de badkamer te klein is.

[13] Bij met name de woningen ouder dan 1970 twijfel NultredenAchterhoek aangegeven omdat bouwdossier niet compleet was.

4.3. Wonen en zorg

Belangrijk aandachtspunt voor de komende periode vormt de verhouding tussen vraag en aanbod bij de intramurale zorg. Nu de zelfstandige zorgeenheden (ook intramuraal) in de BAG geregistreerd staan als "verblijfsobjecten met een woonfunctie en met een zorgfunctie" is niet eenvoudig meer te rapporteren over toevoegingen en onttrekkingen. Vraagstukken over aanpassen van verzorgingstehuizen of nieuw bouwen van extra verblijfsplekken voor zwaardere zorg zijn actueel. Gemeenten en zorgkantoren hebben hierbij gescheiden verantwoordelijkheden als het gaat om de AWBZ gefinancierd opvang van zwaardere zorg. We zien in een toenemende mate de behoefte aan afstemming. Basis voor een goede afstemming is een gezamenlijk inzicht in de vraagontwikkeling. Dat inzicht is belangrijk , ook voor de provincie bij de nieuwe kaderstelling voor de Regionale Woonagenda. De bouw van zorgeenheden staat niet (geheel) los van de prognoses over woningbouw. Ieder verblijfsobject met een woonfunctie, dat per saldo wordt toegevoegd aan de voorraad gaat af van de nieuwbouwaantallen van de betreffende gemeente. In deze paragraaf beschrijven we een aantal ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg.

Zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid

Mensen zijn in eerste instantie zelf aan zet, zoveel mogelijk samen met hun sociale netwerk, als het gaat om het op orde houden van hun leven. Als dat (tijdelijk) niet lukt, kan ondersteuning worden geboden. Deze ondersteuning is erop gericht om mensen weer zelfredzaam en onafhankelijk van ondersteuning te maken. Een goed sociaal netwerk kan ondersteuning bieden bij zelfregie en participatie bevorderen. Van burgers mag verwacht worden dat zij tijdig inspelen op veranderingen in de verschillende fasen van hun leven die redelijkerwijs zijn te voorzien.

Scheiden wonen en zorg

Met het scheiden van wonen en zorg wordt bedoeld dat de kosten van wonen en zorg apart gefinancierd worden. De cliënt betaalt zelf voor het wonen via huur of koop. De zorg wordt apart gefinancierd vanuit de zorgverzekeringswet, AWBZ, Wmo, of eventueel eigen middelen. De gedachte achter het scheiden van wonen en zorg is dat bewoners van verzorgings- en verpleeghuizen meer keuzevrijheid krijgen en de diversiteit in wonen wordt vergroot.

Actualisatie van het woningbestand

Het CBS hield tot begin 2012 de registratie bij van zelfstandige woningen volgens de oude definitie. Sindsdien is de BAG voor deze registratie in de plaats gekomen[14]. Dit heeft gevolgen voor het (regionale) woonbeleid:

- Een actuele (opgeschoonde) BAG is van groot belang. Het Rijk is initiator van het overschakelen op de BAG en zal in toenemende mate beleidsmaatregelen op deze cijfers baseren. Provincies en gemeenten krijgen er eveneens in toenemende mate mee te maken.
- Overschakelen op de BAG. Woonbeleid, woonprogrammering en de monitoring daarvan zullen voortaan gebaseerd moeten worden op de BAG. Regionaal zijn we met deze omslag bezig.

Het Bronhouders- en Afnemersoverleg BAG heeft besloten dat zorgcomplexen voortaan op basis van bouwkundige criteria zullen worden afgebakend. In de praktijk betekent dit veelal dat huisvesting in woonzorginstellingen en in instellingen voor zwaardere zorg met permanent verblijf ook als een verblijfsobject wordt aangeduid en dus een eigen huisnummer krijgt.

Extramuralisering

Door de extramuralisering krijgt de gemeente een grotere verantwoordelijkheid voor de groep cliënten met een zwaardere zorgvraag. De zorg voor deze groep mensen zal aan huis geleverd

[14] Onder de CBS-definitie vallen slechts zelfstandige woningen met een eigen ingang vanuit de openbare ruimte, maar in de BAG vallen ook woningen gelegen aan een gedeelde (niet openbare) ruimte eronder. Onder de CBS-categorie "onzelfstandige wooneenheden" vielen veel studentenwooneenheden, permanent bewoonde recreatiewoningen en woon-of verblijfseenheden in zorginstellingen, instellingen voor begeleid wonen, religieuze instellingen, penitentiaire inrichtingen, e.d., die in de BAG onder het verblijfsobject met woonfunctie vallen.

worden. Doordat mensen langer zelfstandig blijven wonen, ook als de zorgvraag intensiever wordt, zal er vaker en een groter beroep gedaan worden op de gemeente voor huishoudelijke hulp, woningaanpassingen en andere ondersteuningsvragen. Door het scheiden van wonen en zorg zal er een grotere vraag zijn naar geschikte of geschikt te maken woningen.
Ook veranderen de wensen van ouderen. De populariteit van het traditionele verzorgingshuis neemt af. Het aantal verzorgingshuizen daalt landelijk gestaag. Met de in de komende jaren door te voeren omvorming van de AWBZ naar een nieuwe kern-AWBZ zal dit worden geïntensiveerd. Minder mensen zullen een beroep doen op de bestaande intramurale zorg en de cliënten die in instellingen verblijven zullen gemiddeld een zwaardere zorgvraag hebben. Voor instellingen betekenen veranderende wensen van cliënten dat ze en heroriëntering op hun dienstverlening moeten maken. Dit kan ook gevolgen hebben voor de inzet van hun vastgoed. Veel verzorgingshuizen hebben in de afgelopen tijd hun aanbod al gemoderniseerd om tegemoet te komen aan deze veranderende vraag. Of ze hebben plannen in voorbereiding. Verzorgingshuizen staan landelijk voor de uitdaging een succesvolle transitie te ondergaan. Eén van de wegen is opschalen naar verblijf voor mensen met een zware zorgfunctie. Andere transities zijn het scheiden van wonen en zorg, het herbestemmen van het gebouw voor andere zorgvragers, of een ingrijpende transformatie tot een eigentijdse woonzorgvoorziening.
Daar komt in 2015 nog de overheveling bij van de functies dagbesteding, begeleiding en persoonlijke verzorging vanuit de AWBZ naar de gemeenten, waarbij tegelijkertijd een bezuinigingsslag wordt gemaakt. Gemeenten worden hierdoor de belangrijkste financiers van de verzorgingshuizen. Plekken voor zwaardere somatische zorg en dementie in zorginstellingen worden – ook in de toekomstplannen - gefinancieerd via de AWBZ. In die zin blijven er ook schotten tussen de bekostiging van deze voorzieningen en de bekostiging van voorzieningen uit de ziektekostenverzekeringen en het gemeentelijke domein (WMO).
Bij de beoordeling van bouwplannen hiervoor heeft de gemeente altijd een rol op het gebied van ruimtelijke ordening. In onze regio is tevens een integrale benadering van belang van de huisvesting van woningen, woningen met zorg en verblijf in instellingen met zwaardere zorg. Prognoses en ontwikkelingen daarvan kunnen we niet los zien van elkaar als we ongewenste leegstand willen voorkomen.
In de Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020 zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van 5900 extra woningen. Dit is inclusief 700 extra woningen als gevolg van extramuralisering.
In de overzichten voor plancapaciteit voor woningbouw zijn bouwplannen opgenomen van zowel woningen als van de woon(zorg-)eenheden. De verblijfsobjecten voor huishoudens met zwaardere somatische zorg en dementie zijn bestemd voor permanent wonen, ongeacht de financiering via de AWBZ. Een regionale afstemming van deze begrippen is wel belangrijk.

Conclusie 4: 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.
Ten aanzien van de intramurale aansluiting van vraag en aanbod is eerst inzicht nodig in de cijfers. In het laatste kwartaal van 2013 zal de Provincie deze gegevens leveren. Daarna(ast) is overleg en afstemming met de zorginstellingen nodig. De effecten van de ontwikkelingen in de zorg, die een relatie hebben met wonen, dienen nader onderzocht te worden. We inventariseren de ambities en initiatieven van de zorginstellingen. We starten door bestaande intramurale aanbieders te vragen naar hun huisvestingsplannen op wat langere termijn en inzichten te delen rond de ontwikkeling van hun zorgvastgoed. Op basis van deze inzichten in 2014 met betrokken partijen onderzoeken of nadere afstemming of beleid moet worden ontwikkelen voor de zorginstellingen. Mede op basis van de hieruit verkregen inzichten kunnen afspraken gemaakt worden over de gewenste toevoeging van voor ouderen geschikte woningen.

Hoofdstuk 5. Ontwikkelingen woningmarkt

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen op de woningmarkt behandeld van de afgelopen twee jaar. Veranderingen in kwantiteit sinds de nulmeting worden besproken. De verandering in kwaliteit wordt in de volgende monitor opgenomen. Het woningmarktbeleid en de veranderende woningmarkt zullen weliswaar over tien jaar gemonitord worden. Nu kan in ieder geval nagegaan worden of we op de goede weg zitten. Naast ontwikkelingen op de woningmarkt wordt in dit hoofdstuk ook de leegstand besproken. Wanneer duidelijk is hoe de leegstand zich ontwikkelt en wat voor huizen er vooral leegstaan en in welke delen van de gemeenten, kan het beleid hierop aangepast worden. Komend jaar ontstaat hierover meer inzicht via de samenstelling van de 'kernenfoto's'.

5.1. Toevoegingen conform KWP3

In tabel 5.1. is te zien hoeveel woningen er in totaal per gemeente in de Achterhoek in de periode 2010 tot 2012 zijn toegevoegd (inclusief sloop), hoeveel woningen er in aanbouw zijn en wat de restcapaciteit is.

Gemeente	Afgesproken netto toevoeging	Toegevoegd in 2010 en 2011	Gesloopt in 2009 t/m 2011	Netto toevoeging 2010 en 2011	Toegevoegd in 2012	Gesloopt in 2012	Netto toevoeging 2012	Netto toevoeging 2010 t/m 2012	Resterende opgave op 1-1-2013
Aalten	835	166	28	138	58	3	55	193	542
Berkelland	635	384	171	213	227	179	48	261	374
Bronckhorst	385	148	93	55	80	47	33	88	297
Doetinchem	2.185	406	227	179	241	0	241	420	1.765
Oost Gelre	685	121	22	99	83	30	53	152	533
Oude IJsselstreek	685	318	72	246	171	18	153	399	286
Winterswijk	685	131	15	116	35	26	9	125	560
Totaal	**5.900**	1.674	628	1.046	895	303	596	**1.638**	**4.357**

Tabel 5.1:Verhouding netto toevoegingen t.o.v. de afspraken in KWP 3. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, Gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk

In totaal zijn er in de periode 2010 t/m 2012 in de Achterhoek netto[15] 1.638 woningen bijgekomen. Van de nieuw gebouwde woningen is 10% huur en 90% koop. Berekend is dat de Achterhoek in de periode 2010 tot en met 2019 5.900 extra woningen nodig zal hebben (KWP3). Inmiddels wordt uitgegaan van een netto toevoeging van 5.900 woningen tot 2025. Gemiddeld komt dat voor de periode tussen 2013 en 2025 neer op een 360 woningen per jaar. Op 1 januari 2013 zijn 269 woningen in aanbouw in de zeven gemeenten. De resterende opgave (voor de periode 2013 tot en met 2024) nog 4.357 woningen.

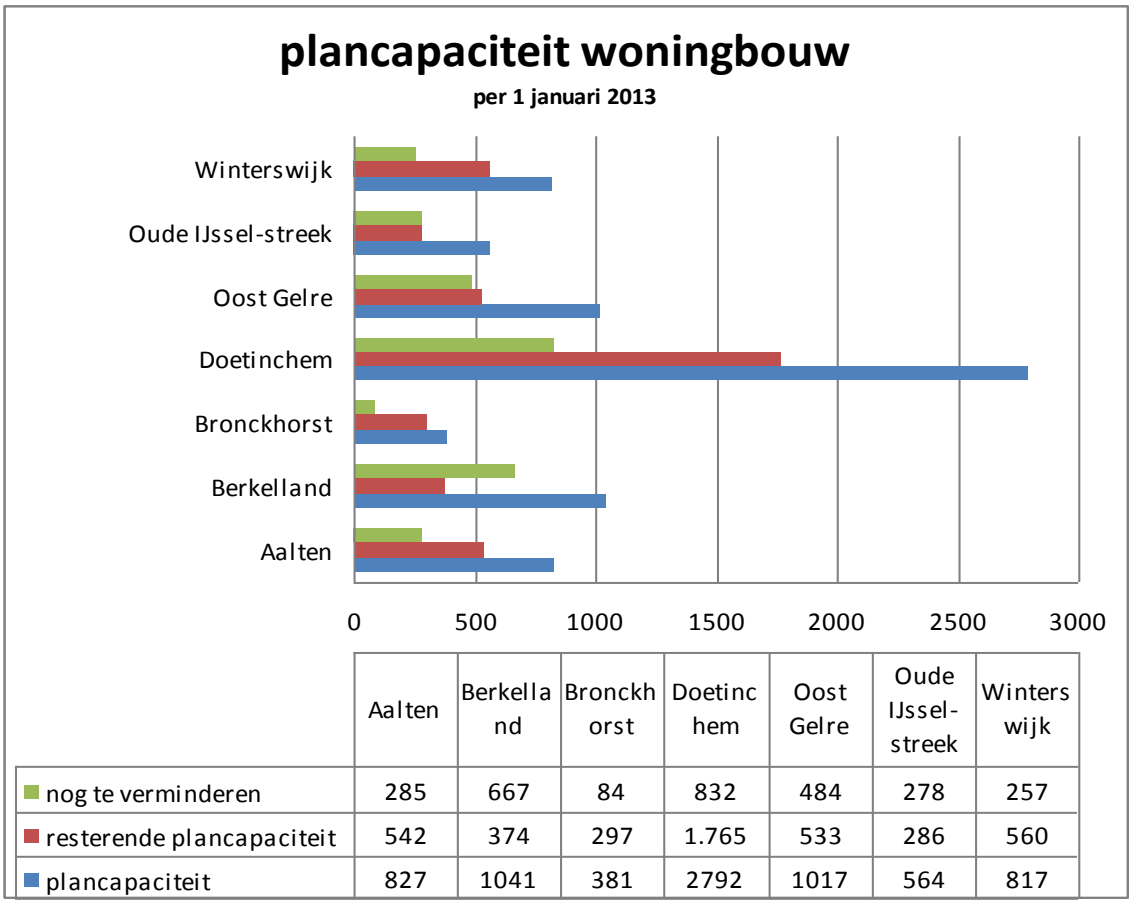
5.2. Plancapaciteit

Tabel 5.2. geeft de ontwikkeling inzake de plancapaciteit weer. In de regionale woonvisie (2010) was er plancapaciteit voor 14.115 extra woningen opgenomen. Inmiddels is de plancapaciteit volgens opgave van de gemeenten teruggebracht tot 7.539. De resterende opgave bedraagt nog 4.357 woningen. We kunnen dus concluderen, dat er in totaal nog zo'n 3.000 woningen teveel in de pen zitten.

[15] Netto toegevoegd wil zeggen: nieuwbouw tussen 1-1-2010 en 31-12-2012, verminderd met de sloop uit 2010 t/m 2012. In enkele gevallen was er ook sprake van sloop in 2009, waarbij in 2009 de nieuwe woningen nog niet waren teruggebouwd. Deze zijn meegenomen in de berekening.

Plancapaciteit	1-1-2010	1-1-2013	Afname plancapaciteit	Resterende opgave	Nog verminderen	Opgave per jaar
Aalten	1.243	827	416	542	285	45
Berkelland	1.791	1.041	750	374	667	31
Bronckhorst	1.098	381	717	297	84	23
Doetinchem	4.489	2.792	1.697	1.765	832	147
Oost Gelre	1.335	1.017	318	533	484	44
Oude IJsselstreek	2.397	664	1.733	286	378	24
Winterswijk	1.762	817	945	560	257	46
Totaal Achterhoek	**14.115**	**7.539**	**6.576**	**4.357**	**2.987**	**360**

Tabel 5.2.: Plancapaciteit woningbouw per 1-1-2010 en 1-1-2013. Bron: gemeente Aalten, gemeente Berkelland, gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk en Regionale Woonvisie 2010 (afspraak KWP3)



	Aalten	Berkelland	Bronckhorst	Doetinchem	Oost Gelre	Oude IJssel-streek	Winterswijk
nog te verminderen	285	667	84	832	484	278	257
resterende plancapaciteit	542	374	297	1.765	533	286	560
plancapaciteit	827	1041	381	2792	1017	564	817

Grafiek 5.3.: Plancapaciteit woningbouw per 1-1-2013. Bron: gemeente Aalten, gemeente Berkelland, gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk en Regionale Woonvisie 2010 (afspraak KWP3)

Bij de woningen in de plancapaciteit op 1-1-2013 gaat het om 26% uitbreiding en 74% inbreiding. 73% van de woningen zijn aan te merken als nultredenwoning, volgens de landelijk gehanteerde definitie. Volgens de Achterhoekse definitie gaat het om 100%. Als we kijken naar de verdeling huur/koop en naar de prijsklassen, dan zien we dat de plancapaciteit bestaat uit 37% huur en 63% koop. Het aandeel dure koop binnen de plancapaciteit bedraagt 35%. Dit is aanzienlijk hoger dan volgens de uitkomsten van het AWLO gewenst is.

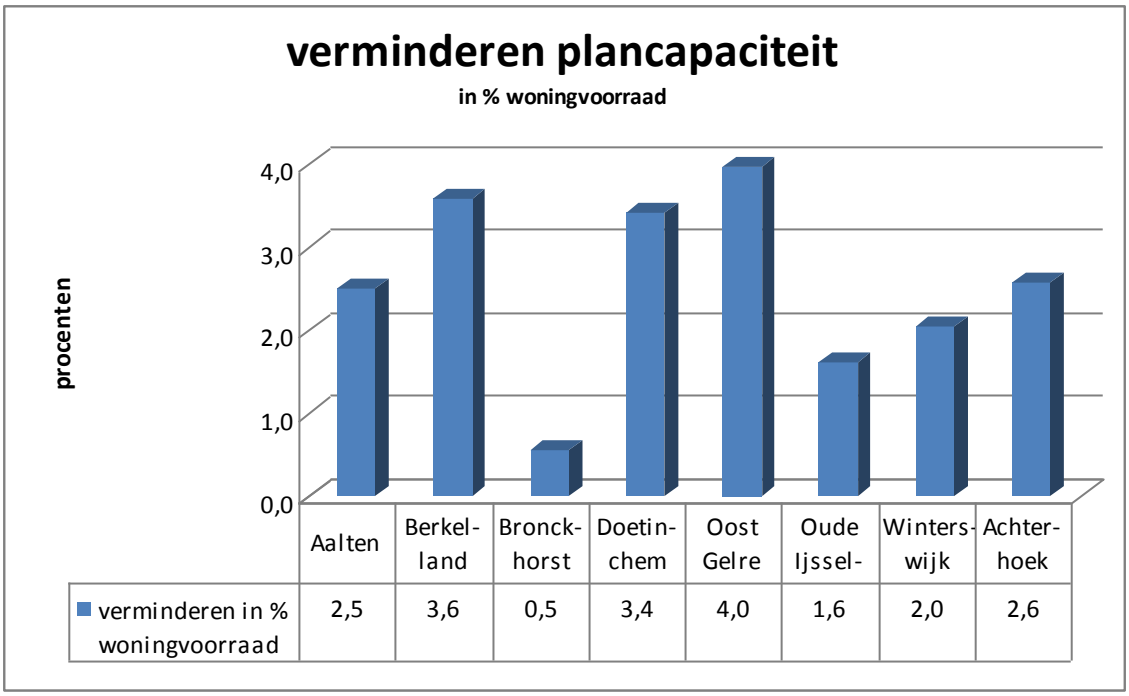
Naar prijsklasse is de plancapaciteit op 1-1-2013 als volgt opgebouwd:

	Plancapaciteit per 1-1-2013
Huur goedkoop	17%
Huur betaalbaar	15%
Huur duur	5%
Koop goedkoop	8%
Koop betaalbaar	20%
Koop duur	35%

Tabel 5.4.: Plancapaciteit per 1-1-2013: verdeling naar huur/koop en prijscategorie. Bron: Provincie Gelderland, juli 2013.

Als we tabel 5.4. vergelijken met de woningwensen uit het AWLO, dan zien we dat het aandeel dure koop binnen de plancapaciteit is oververtegenwoordigd. Hier is de komende jaren minder vraag naar.

Als we de nog te realiseren vermindering van de plancapaciteit relateren aan de lokale woningvoorraad, dan ligt er nog een aanzienlijke opgave in Oost-Gelre, Berkelland en Doetinchem.

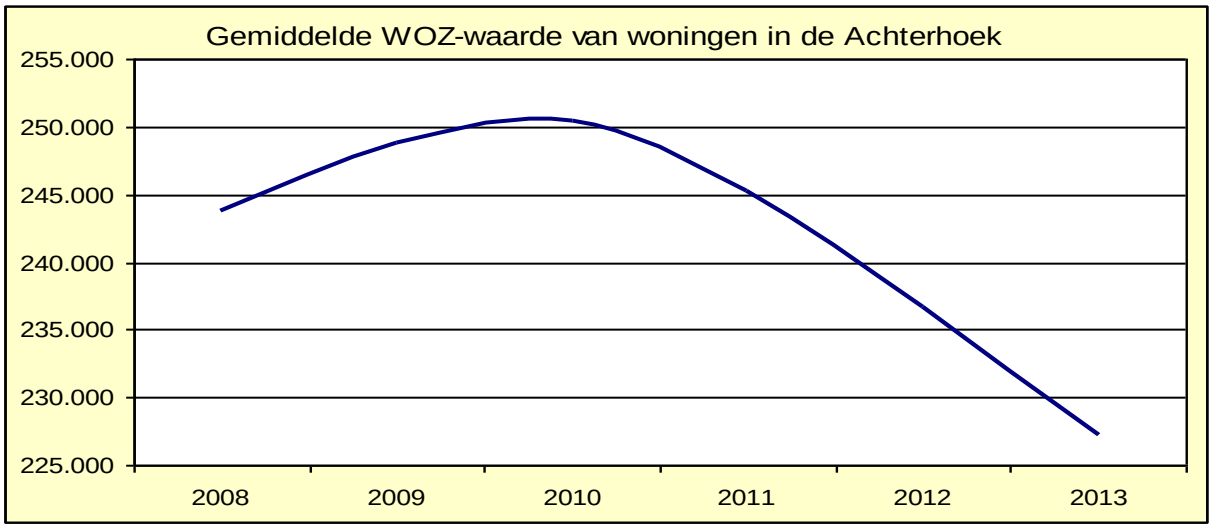


Grafiek 5.5.: Plancapaciteit woningbouw per 1-1-2013 in een percentage van de woningvoorraad per gemeente.. Bron: gemeente Aalten, gemeente Berkelland, gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk en Regionale Woonvisie 2010 (afspraak KWP3)

Conclusie 5: Het aantal netto toe te voegen woningen dient de komende jaren nog verder beperkt te worden. De vermindering van de plancapaciteit blijft in de meeste gemeenten een actiepunt. Het aantal per jaar netto toe te voegen woningen moert omlaag van gemiddeld 546 (periode 2010-2013) naar 360 (periode 2013-2025).

5.3. WOZ-waarde

In grafiek 5.6. is de ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de Achterhoek sinds 2009 te zien. De WOZ-waarde is de waarde zoals bepaald op de waardepeildatum van het jaar ervoor. Sinds 2009 is er sprake van een afname van de gemiddelde waarde van de woningen. Deze afname van de gemiddelde waarde van de woningen is in het licht van de kredietcrisis niet onverwacht. De afgelopen drie jaar lijkt de daling fors. Uit tabel 5.7. blijkt dat gemiddelde WOZ-waarde in de afgelopen jaren met 9.500 euro is afgenomen (4%). De na 2010 ingezette daling heeft zich daarmee omverminderd doorgezet.



Grafiek 5.6. Ontwikkeling WOZ-waarde Achterhoek 2009-2013. Bron: gemeente Aalten, gemeente Berkelland, gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem,gemeente Oost Gelre, gemeente Oude IJsselstreek en gemeente Winterswijk

In tabel 5.5. is de prijsontwikkeling weergegeven in de periode van 2008 tot 2013. De gemiddelde WOZ-waarde van de gemeenten in de Achterhoek is sinds 2009 met ruim 6.500 euro gedaald.

	Gemiddelde waarde
2008	243.747
2009	248.765
2010	250.398
2011	245.267
2012	236.719
2013	227.219

Tabel 5.7: Gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de Achterhoek; periode 2008 t/m 2013. [16] Bron: gemeente Aalten, gemeente *Berkelland, gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem,gemeenten Oost Gelre, gemeente Oude IJsselstreek en gemeente Winterswijk*

	Gem. Woz 2008	**Gem. Woz 2009**	**Gem. Woz 2010**	**Gem. Woz 2011**	**Gem. Woz 2012**	**Gem. Woz 2013**	**% verschil**
Aalten	226.784	232.555	235.912	230.925	223.020	214.765	-5%
Berkelland	245.766	249.815	253.523	250.116	241.346	238.416	-3%
Bronckhorst	291.777	300.315	304.734	301.576	295.391	280.928	-4%
Doetinchem	232.225	237.680	237.838	229.930	221.163	208.678	-10%
Oost Gelre	248.278	247.941	248.114	238.688	230.559	220.087	-11%
Oude IJsselstreek	236.526	242.742	244.726	244.425	231.964	223.340	-6%
Winterswijk	225.169	229.376	226.812	219.749	213.292	204.172	-9%
Totaal	**243.747**	**248.765**	**250.398**	**245.267**	**236.719**	**227.219**	-7%

Tabel 5.8: Gemiddelde WOZ-waarde per gemeente; zie voetnoot 18. Bron: gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk.

In tabel 5.8 zien we dat de gemeente Bronckhorst op 1-1-2013 de hoogste gemiddelde WOZ-waarde had; Winterswijk de laagste. Het blijkt dat in alle gemeenten woningen de WOZ-waarde ten opzichte van 2008 gedaald zijn, het minst in de gemeente Berkelland en het meest in de gemeente Oost Gelre. Ook Doetinchem en Winterswijk kennen een bovengemiddelde afname.

[16] Om een goede vergelijking mogelijk te maken zijn alleen woningen in de analyse meegenomen die in alle jaren een taxatiewaarde hadden.

De gemiddelde waarde in de Achterhoek ligt momenteel zo'n 5.000 euro onder het landelijk gemiddelde, terwijl in de topkrimpregio's (Oost-Groningen, Parkstad Limburg en Zeeuws Vlaanderen) de woningwaarde gemiddeld 52.000 euro lager ligt dan in de Achterhoek. [17]
In tabel 5.9. wordt de gemiddelde WOZ-waarde naar bouwjaar van het pand en type weergegeven.

	Gem. Woz 2008	Gem. Woz 2009	Gem. Woz 2010	Gem. Woz 2011	Gem. Woz 2012	Gem. Woz 2013	% verschil
Bouwjaar							
Voor 1945	303.222	311.135	315.418	312.217	303.571	291.692	-4%
1945 - 1970	209.005	211.640	211.837	207.332	199.727	191.501	-8%
1971-1990	224.306	227.401	228.016	222.165	213.784	205.231	-9%
Na 1991	274.359	283.860	286.954	280.079	269.756	256.677	-6%
Type							
Appartement	153.842	156.621	156.698	151.099	143.538	134.853	-12%
Rijwoning	177.719	179.109	179.154	174.699	168.403	161.503	-9%
2/1 kapwoning	236.258	240.761	241.616	235.594	226.894	221.940	-6%
Vrijstaand	371.071	380.249	383.240	373.549	358.751	353.274	-5%

Tabel 5.9: Gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de Achterhoek per bouwperiode en type. Bron: gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk.

Bij de woningen, die voor 1945 gebouwd zijn, daalde de waarde het minst. De grootste daling vond plaats bij woningen uit de periode 1971-1990. De waarde van de appartementen daalde het meest, met bijna 19.000 euro. Het minste daalde de waarde van de vrijstaande woningen.

5.4. Leegstand [18]

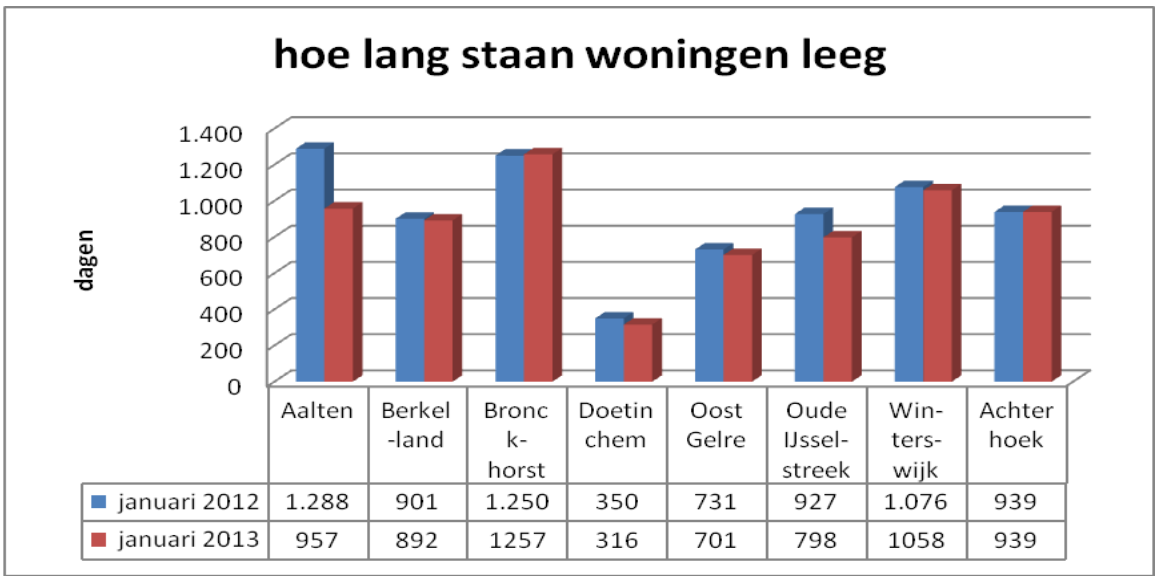
In tabel 5.10. is het aantal administratief leegstaande woningen weergegeven op 1 januari 2013. In de Achterhoek staat 3,5% van de woningen leeg (3.904 woningen). In de gemeenten Aalten, Bronckhorst en Doetinchem is de leegstand afgenomen ten opzichte van vorig jaar. In de andere gemeenten is sprake van een toename. Per saldo is er sprake van een niet significante stijging met 49 woningen. Als we de leegstand geografisch inkleuren zien we nergens een niet te verklaren dichtheid aan leegstand.

	Leegstand (absoluut)	Waarvan corporatiewoningen	Gemiddeld aantal dagen	Percentage van totaal
Aalten	353	60	957	3,1%
Berkelland	695	154	892	3,7%
Bronckhorst	538	38	1.257	3,4%
Doetinchem	558	67	316	2,1%
Oost Gelre	404	39	701	3,3%
Oude IJsselstreek	788	203	798	4,6%
Winterswijk	606	96	1.058	4,8%
Totaal Achterhoek	**3.972**	**657**	**939**	**3,5%**

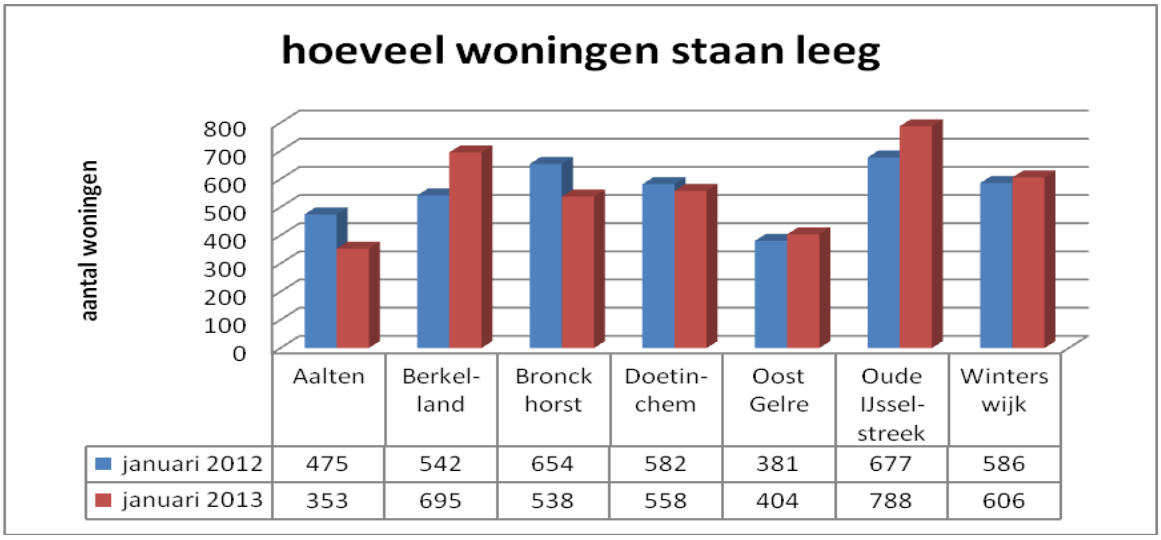
Tabel 5.10: Leegstand woningen in de Achterhoek op 1 januari 2013. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, Gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk, Sité Woondiensten, De Woonplaats, ProWonen, Wonion, Wst. Dinxperlo.

[17] Berekening Platform 31 op basis van gegevens CBS-Statline.

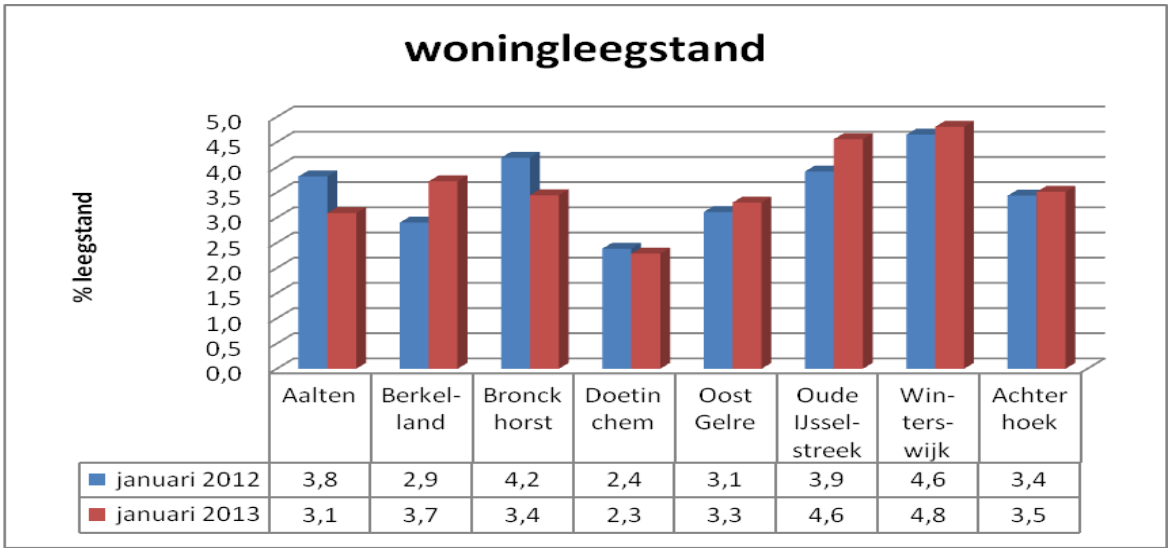
[18] Wij hanteren als definitie voor leegstand: alle bestaande woningen (uit de BAG) waar op 1-1 geen huishouden (uit GBA) aan gekoppeld is. Sinds de invoering van de BAG wordt niet meer gesproken over "woningen" maar over verblijfsobjecten met de functie wonen. Verblijfsobjecten kunnen ook bv. de functie recreatie of bedrijfsruimte hebben en die worden in onze cijfers (vanzelfsprekend) niet meegenomen. We hebben geconstateerd dat er in de BAG en andere administraties nogal wat onvolkomenheden zaten, die wij de afgelopen jaar al voor een aanzienlijk deel hebben aangepast.



Grafiek 5.11. Gemiddeld aantaldagen leegstand in woningen per gemeente op 1 januari 2012 en 1 januari 2013. Bron: Gemeente Aalten, Gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk.



Grafiek 5.12. Aantal leegstaande woningen per gemeente op 1 januari 2012 en 1 januari 2013. Bron: Gemeente Aalten, Gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk.



Grafiek 5.13. Leegstaande woningen per gemeente op 1 januari 2012 en 1 januari 2013 in procenten van de woningvoorraad. Bron: Gemeente Aalten, Gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk.

Ook is de verdeling van het aantal leegstaande woningen over verschillende kenmerken van woningen bestudeerd. Dit is weergegeven in tabel 5.14. [19]

	Aalten	Berkel-land	Bronck-horst	Doetin-chem	Oost Gelre	Oude IJssel-streek	Winters-wijk	Percentage van totaal
Prijsklasse								
Tot €170.000	179	279	104	249	133	394	292	**3,7%**
€170.000 tot €200.000	49	81	63	87	54	62	56	**3,1%**
€200.000 tot €250.000	41	98	82	52	77	90	76	**2,7%**
€250.000 tot €350.000	52	100	113	82	65	88	73	**2,8%**
Meer dan €350.000	26	90	104	50	36	52	79	**3,1%**
Onbekend	6	47	72	0	39	102	30	**24,8%**
Bouwperiode								
Voor 1945	119	195	218	70	116	214	262	**5,7%**
1945 - 1970	104	232	146	134	101	338	110	**3,6%**
1971-1990	89	149	118	138	105	139	100	**2,3%**
Na 1991	41	119	56	178	82	97	134	**3,1%**
Type								
Appartement	60	78	12	220	0	0	157	**4,5%**
Rijwoning	71	157	86	135	0	0	115	**2,1%**
2/1 kapwoning	84	152	151	65	0	0	82	**2,7%**
Vrijstaand	96	201	187	98	0	0	148	**3,7%**
Overig	31	62	102	2	404	788	87	**4,5%**
Onbekend	11	45	0	0	0	0	17	**17,3%**

Tabel 5.14: Leegstand woningen in de Achterhoek op 1 januari 2013 naar prijsklasse, bouwperiode en type. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, Gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk.

3,7% van de goedkope woningen staat leeg. De gemeenten Berkelland, Oude IJsselstreek en Winterswijk scoren hierbij bovengemiddeld. Vooroorlogse huizen staan relatief vaak leeg. 5,7% van deze huizen wordt op 1 januari 2013 niet bewoond. Hier scoren Bronckhorst, Oude IJsselstreek en Winterswijk bovengemiddeld. Woningen gebouwd tussen 1971 en 1990 staan het minst vaak leeg (2,3%). Bij het type woning zien we een hoog percentage leegstaande appartementen (4,5% van de meergezinswoningen staat leeg).

Landelijk staat volgens CBS 5% van de woningen leeg. Volgens CBS is het leegstandscijfer voor de Achterhoek 5,1%. In tabel 5.10. komt ons percentage uit op 3,5%. We zien dan ook geen aanleiding om maatregelen te nemen. Wel zien we dat het belangrijk is de ontwikkeling van de leegstand te blijven monitoren. Zo stellen we vast dat het leegstandspercentage in de kleine kernen van Berkelland in de meeste gevallen aanmerkelijk hoger ligt dan in de vier hoofdkernen. Opvallend is dat Oude IJsselstreek het grootste aantal woningen leeg heeft staan (788). Hier gaat het onder meer om 165 woningen die vanwege plannen niet worden bewoond.

We hebben in de gemeenten Winterswijk en Berkelland inmiddels gegevens over de redenen van leegstand. Daaruit blijkt dat in Berkelland 43% van de leegstaande woningen korter dan een jaar leegstaat. Winterswijk laat een vergelijkbaar beeld zien. Hier staat 25% korter dan een half jaar leeg. Als je die adressen nader beschouwt blijkt die grotendeels na een half jaar weer verdwenen te zijn. Het gaat hier dus om frictieleegstand. Verder is gebleken, dat nogal wat mensen verhuizen zonder zich te laten inschrijven. Dat kan gericht worden aangepakt door ze

[19] De percentages geven het aantal leegstaande woningen weer in verhouding tot het aantal woningen in de betreffende categorie binnen de gemeente.

aan te schrijven. Ook blijken panden verkeerd in de administratie te zitten. Controles hebben geleid tot correcties (bv. recreatiewoningen vormen een aparte categorie en zijn geen reguliere woningen). Nogal wat panden zijn in gebruik voor een ander doel dan wonen (opslagruimte boven winkels, kantoorruimte etc.). Daarnaast is gebleken dat bij het asielzoekerscentrum nieuwe bewoners vaak op één adres worden ingeschreven, terwijl het centrum in Winterswijk uit meerdere adressen bestaat. Feitelijk staat hier niets leeg. Ook staan panden bewust leeg, bv. omdat ze gesloopt gaan worden vanwege herstructurering, aanleg A18, uitbreiding bedrijventerrein etc.

Analyse gemeente Winterswijk

In de gemeente Winterswijk is dus nader onderzoek gedaan naar de leegstand. Dit levert het volgende beeld op:

- Volgens de aangeleverde gegevens staan er in april 2012 644 woningen/verblijfsobjecten leeg; dat is 4,7 % van het totale woningaanbod.
- Hiervan zijn er na een half jaar 212 bewoond. Is dus met name frictieleegstand.
- Hebben op 9 objecten de bewoners zich nu juist ingeschreven.
- Zijn er 7 objecten waarvan de bewoners zich nog niet hebben ingeschreven, en dit ook doorgegeven aan de collega's van het GBA.
- Zijn er 10 objecten waarvan het nummer wordt/is ingetrokken.
- 44 woningen die als recreatie of 2e woning genoteerd staan.
- 7 woningen zijn ingericht als kantoor
- 14 woningen hebben de status gevormd of verbouwing
- De invulling van 11 woningen is nog niet helemaal duidelijk.
- Blijven er 330 woningen over die echt leegstaan; dat is 2,4 % van de woningvoorraad.

Conclusie 6: De leegstandscijfers in de Achterhoek geven geen aanleiding tot extra aandacht. Wel is het wenselijk om de vervuiling uit de bestanden te halen en om- net als Aalten - via gerichte aanschrijving burgers te bewegen zich tijdig te laten registreren. Ook verdient het aanbeveling om de leegstand per gemeente nader te analyseren, zoals Berkelland en Winterswijk gedaan hebben.

5.5. Ontwikkelingen huurmarkt corporaties

In de analyse is ook gekeken naar het aantal corporatiewoningen. Hieronder verstaan we de huurwoningen en de verkochte Koopgarant/Koopcomfortwoningen van ACo-corporaties.

	2010 & 2011	**2012**	
Aantal opgeleverd	841	358	
Aantal gesloopt (2009 niet meegerekend)	287	72	-
Bijdrage netto groei woningvoorraad door corporaties	**554**	**286**	
Aantal aangekocht	24	59	+
Aantal regulier verkocht	425	143	-
Aantal verkocht via koopgarant/koopcomfort	280	117	-
Ontwikkeling huurwoningen corporaties	**-127**	**85**	
Verkochte koopgarant/koopcomfort woningen	280	117	-
Ontwikkeling corporatiebezit	**153**	**202**	+

Tabel 5.15: Mutaties bezit ACo-corporaties. Bron: Sité Woondiensten, De Woonplaats, ProWonen, Wonion, Wst. Dinxperlo

Iets meer dan de helft van het aantal nieuwe woningen in de Achterhoek zijn gebouwd door de vijf ACo-corporaties. Nieuwe huurwoningen zijn vooral gerealiseerd in Berkelland en Oude IJsselstreek. Het aantal verkopen is flink gedaald. Het aantal aangekochte woningen is gestegen. Per saldo is het aantal corporatiewoningen in 2012 toegenomen met 202. Er zijn 1.358 huurwoningen opnieuw verhuurd in 2012. In Winterswijk, Aalten en Oost Gelre (kern Groenlo) zien we de minste reacties op vrijgekomen woningen. Sinds 2011 moeten corporaties minimaal 90% van de woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens (664,66 euro in 2012) toewijzen

aan inkomens tot 34.085 euro (grens 2012). Mensen met een hoger inkomen reageren niet meer. Het aantal reacties neemt echter niet echt af.
Trend lijkt dat ouderen de verhuizing uit- of afstellen. Bij de Woonplaats reageerden gemiddeld 9 mensen op een appartement en 16 mensen op een eengezinswoning. Bij de andere corporaties kwamen op appartementen gemiddeld 28 reacties, op een tussenwoning 41. Een trend die zich lijkt door te zetten is een afnemende verhuurbaarheid van appartementen voor ouderen. Dit komt overeen met de bevindingen uit het AWLO, dat concludeert dat ouderen minder snel geneigd zijn te verhuizen dan voorheen. Juist in dit segment is echter veel gebouwd en het realiseren van nultredenwoningen is een speerpunt uit de Woonvisie!
Vooral in Berkelland en Oude IJsselstreek groeide de voorraad corporatiehuurwoningen. In deze twee gemeenten vindt relatief veel sloop, gevolgd door vervangende nieuwbouw plaats.

Gemeente	Opleveringen	Sloop	Netto bijdrage woningvoorraad
Aalten	3		3
Berkelland	141	-17	124
Bronckhorst	57	-29	28
Doetinchem	23		23
Oost Gelre	29		29
Oude IJsselstreek	105	-26	79
Eindtotaal	**358**	**-72**	**286**

Tabel 5.16: Mutaties bezit ACo-corporaties per gemeente. Bron: Sité Woondiensten, De Woonplaats, ProWonen, Wonion, Wst. Dinxperlo

Gemeente	**Verhuringen** [20]	**reacties**	**gem. reacties**
Aalten-TidA	59	819	14
Aalten-De Woonplaats	59	472	8
Berkelland	223	5.352	24
Bronckhorst	121	2.956	24
Doetinchem	360	23.400	65
Montferland	101	2.331	23
Oost Gelre - TidA	55	1.045	19
Oost Gelre - De Woonplaats	46	276	6
Oude IJsselstreek	153	3.802	25
Winterswijk - Tida	1	5	5
Winterswijk - De Woonplaats	180	2.160	12
TOTAAL	1.358	42.618	31

Tabel 5.17: Reacties bij verhuringen in de bestaande voorraad van de ACo-corporaties, per gemeente. Bron:Thuis in de Achterhoek, De Woonplaats

Opvallend is dat het aantal reacties hoog blijft. Sinds 2011 moeten corporaties minimaal 90% van de woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens (664,66 euro in 2012) toewijzen aan inkomens tot 34.085 euro (grens 2012). Mensen met een hoger inkomen reageren niet meer. Het aantal reacties neemt echter niet echt af. In het werkgebied van De Woonplaats zien we een ander beeld. Het aantal reacties ligt daar gemiddeld op 10. We zullen dit nader onderzoeken, maar verwachten dat dit te maken heeft met de gehanteerde systematiek, die afwijkt van de andere ACo-corporaties. Wel zijn er verschillen tussen de woningtypen. Bij TidA-corporaties kwamen op appartementen gemiddeld 28 reacties, op een tussenwoning 41. Bij de Woonplaats reageerden gemiddeld 9 mensen op een appartement en 16 mensen op een eengezinswoning. Een trend die zich in 2013 lijkt door te zetten is een afnemende verhuurbaarheid van

[20] Verhuringen uit TidA (dus van ongeveer 9 maanden; de bemiddelde woningen zijn buiten beschouwing gelaten. Dat zijn de woningen die rechtstreeks aan een (bijzondere) kandidaat zijn toegewezen. Voor de Woonplaats zijn het wel de getallen van een heel jaar.

appartementen voor ouderen. Dit komt overeen met de bevindingen uit het AWLO, dat signaleert dat ouderen minder snel geneigd zijn te verhuizen dan voorheen. Dit is een knelpunt, want juist in dit segment is veel gebouwd en het realiseren van nultredenwoningen is een speerpunt uit de woonvisie. Dit betekent wellicht dat we geen seniorenwoningen meer moeten toevoegen, maar wel nultredenwoningen. Ook zit er verschil tussen de gemeenten en hoofdkernen. In het algemeen is het zo dat het aantal reacties ook afhankelijk is van de grootte van de kern (de vijver met woningzoekenden is groter). Tabel 5.18 laat de nieuwe huurders in 2012 zien, verdeeld naar leeftijdscategorie.

Leeftijdscategorie	Tida (Vanaf maart)	De Woonplaats
18-19	2%	2%
20-29	42%	32%
30-39	17%	20%
40-49	14%	11%
50-59	7%	11%
60-69	8%	7%
70+	10%	17%
Eindtotaal	**100%**	**100%**

Tabel 5.18: Nieuwe huurders in 2012 naar leeftijdscategorie. Bron:Thuis in de Achterhoek, De Woonplaats

De leeftijdsgroep tot 30 jaar maakt het grootste aandeel uit: 44%. Bij De Woonplaats is 34% toegewezen aan jongeren. Slechts 18% van de in 2012 via TidA verhuurde woningen is naar 60-plussers gegaan. Dit is minder dan door veel mensen wordt gedacht. Trend lijkt dat ouderen de verhuizing uitstellen of afstellen. Bij de Woonplaats is het 24%. Corporaties bedienen vooral kleine huishoudens. 55% van de nieuwe huurders in TidA was alleenstaand, en 29% bestond uit een twee persoonshuishouden. Dit komt overeen met de levensfase waarin men kiest voor een huurwoning. De gezinsfase is bij de meesten nog niet gestart of is juist voorbij. Corporaties bedienen vooral lage inkomens. Sinds 2011 moet 90% van de sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot 34.085 (prijs 2012). Bijna alle (96%) woningen die de corporaties in 2012 verhuurden hadden een prijs onder 664,66. De ervaring van de corporaties is dat huurwoningen boven de 600 moeizamer verhuurd worden, zeker als het appartementen betreft. Bij het mutatiepercentage van de corporaties gaat het om de reguliere verhuringen; complexen die verhuurd zijn aan zorginstellingen blijven hier buiten beschouwing.

Mutatiepercentage	2007	2008	2009	2010	2011	2012
De Woonplaats	-	-	-	-	-	7,2
ProWonen	8	7,6	8,1	7,1	6,8	7,9
Sité	9,7	10,9	9,7	9,4	9,2	9,6
Wonion	8,8	8	9,3	7,7	8,6	7,6
WSD	8	8	9,3	8	6,6	8
Landelijk	-	-	-	8,1	7,9	-

Tabel 5.19: Mutatiepercentage ACo-corporaties. Bron: CFV - Corporatie in Perspectief

De volgende tabel geeft de mutaties weer. Het aantal nieuwe verhuringen is flink gedaald (in 2011 nog licht gestegen); dit hangt samen met het aantal nieuwbouwopleveringen, maar kan ook verklaard worden door een stagnatie op de woningmarkt. Het gemiddeld aantal reacties is opnieuw iets gedaald. Vanaf maart 2012 werken vier van de vijf corporaties[21] met een nieuwe aanpak van de woonruimteverdeling, “Thuis in de Achterhoek” (TidA); de Woonplaats hanteert momenteel nog haar eigen systeem.

[21] In 2013 sluiten ook Laris en Woonzorg Nederland aan bij TidA.

	Opnieuw verhuurd in 2010	Gemiddeld aantal reacties	Opnieuw verhuurd in 2011	Gemiddeld aantal reacties	Opnieuw verhuurd in 2012	Gemiddeld aantal reacties
Aalten	120	13	162	8	137	12
Berkelland	319	28	311	24	395	23
Bronckhorst	163	32	174	34	189	23
Doetinchem	524	69	500	74	563	46
Oost Gelre	121	35	109	31	132	12
Oude IJsselstreek	232	26	320	19	129	23
Winterswijk	173	20	228	13	174	12
Totaal Achterhoek	**1.652**	**42**	**1.804**	**38**	**1.719**	**28**

Tabel 5.20. Verhuur corporatiewoningen per gemeente in 2010, 2011 en 2012, inclusief gemiddeld aantal reacties. Bron: Sité Woondiensten, De Woonplaats, ProWonen, Wonion, Wst. Dinxperlo.

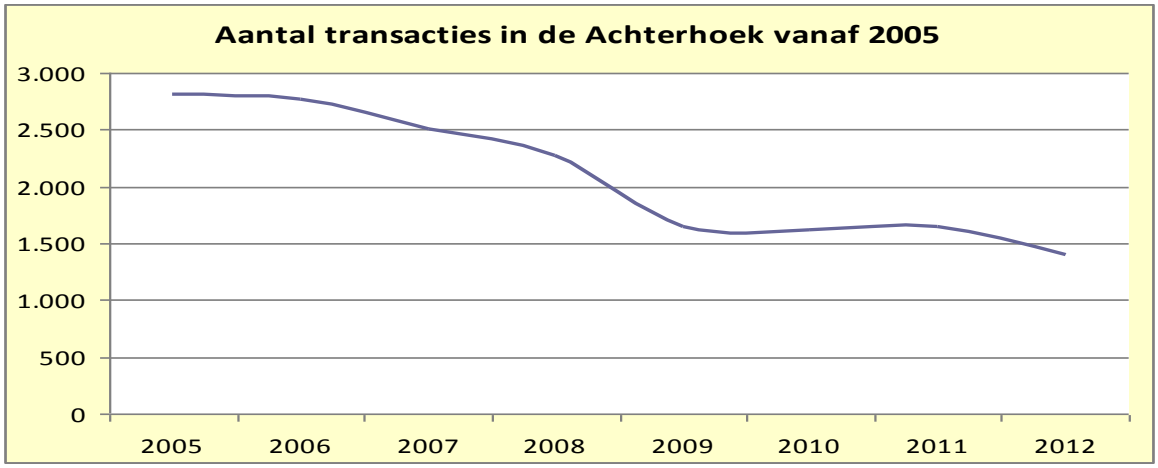
Bij de toewijzing zijn 183 woningen gelabeld hebben met voorrang 65+. Slechts 115 woningen konden daadwerkelijk aan senioren verhuurd worden. Gemiddeld reageerden slechts 2 senioren op deze gelabelde woningen. Gelukkig reageerden er ook nog vele anderen. In februari 2013 hebben de corporaties de leeftijdsgrens verruimd naar 55 jaar.

Cijfers uit TidA geven meer inzicht in de groep woningzoekenden. Eind 2012 waren er 13.490 woningzoekenden ingeschreven. Bijna 86% van de inschrijvingen bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens. Opvallend is dat met name veel 65-plussers zich uit voorzorg laten inschrijven. Slechts 18% is daadwerkelijk op zoek naar een andere woning. Maandelijks schrijven zich zo'n 300 tot 350 woningzoekenden in, terwijl er in 2012 slechts een kleine 1.000 woningen voor verhuur beschikbaar kwamen. De website van TidA werd in 2012 door ruim 125.000 unieke bezoekers bekeken. 64% van deze bezoekers komt uit de provincie Gelderland.

Conclusie 7: In het algemeen blijft er vraag naar huurwoningen, maar we zien een redelijk ontspannen woningmarkt. De cijfers van De Woonplaats wijken enigszins af van het beeld bij de andere ACo-corporaties. Onderzocht wordt of dit verband houdt met beleid of met de markt. Seniorenhuisvesting gaat moeizamer; ouderen verhuizen bijna niet. Dit is een knelpunt, want er is juist ingezet op bouwen voor ouderen. De markt voor iets duurdere appartementen (boven de 600) is moeizamer; naar eengezinshuurwoningen is veel vraag. De vraag naar vrije-sector huur wisselt per kern, maar is in het algemeen beperkt.

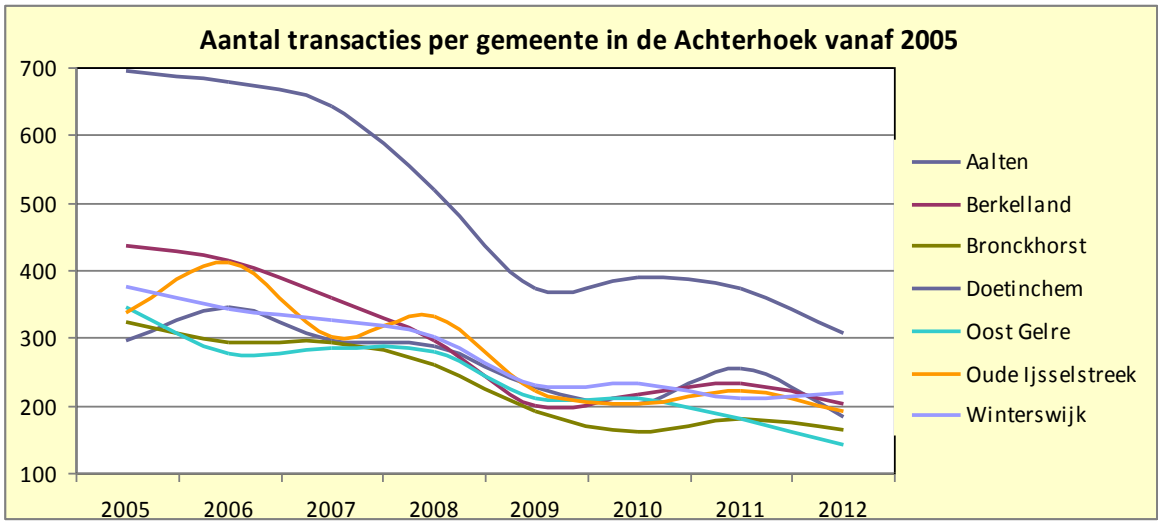
5.6. Mutaties koopwoningen

Ook is gekeken naar de mutaties bij de koopwoningen. Hierbij is gebruik gemaakt van de data van Woningmarktcijfers.nl. Deze cijfers zijn hoofdzakelijk afkomstig van het Kadaster. De transacties zijn weergegeven per type en per gemeente. Op de schaal van de Achterhoek zijn tevens de verkooptijd en de transactiebedragen opgenomen.



Grafiek 5.21. Aantal transacties per gemeente in de Achterhoek tussen 2005 en 2012. Bron: Woningmarktcijfers.nl, juli 2013

Tussen 2005 en 2012 is het aantal transacties gehalveerd (van 2800 naar 1400 woningen per jaar). De verschillen tussen de gemeenten onderling zijn fors. Bronckhorst scoort in 2012 precies op 50%. In Aalten en Winterswijk is het aantal transacties het minst omlaag gegaan (resp. 38% en 41%). In Oost Gelre, Doetinchem en Berkelland is het aantal transacties het meest omlaag gegaan (tussen 54% en 59%).

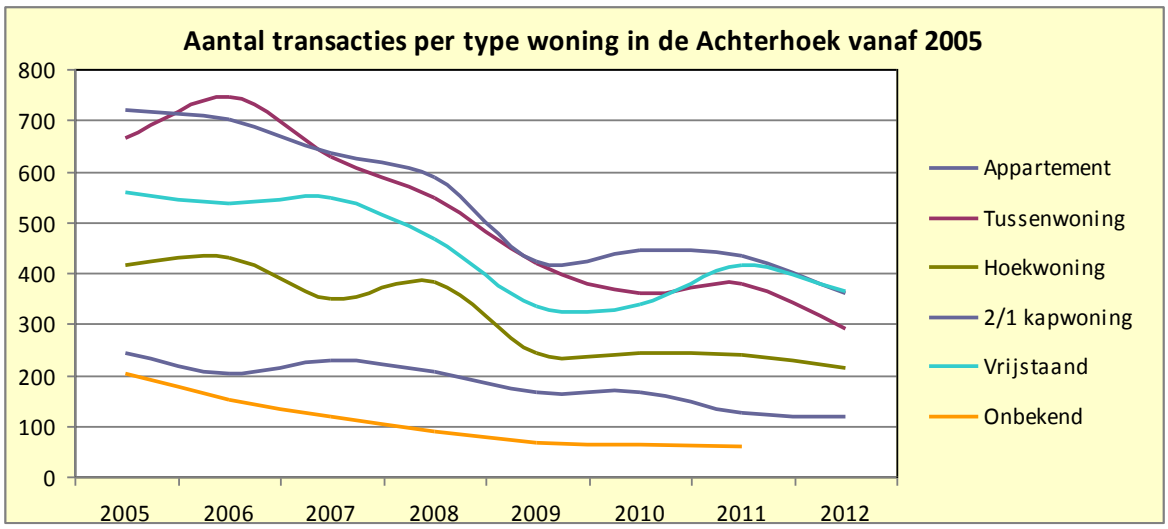


Grafiek 5.22. Aantal transacties in de Achterhoek tussen 2005 en 2012. Bron: Woningmarktcijfers.nl, juli 2013

Grafiek 5.22 en tabel 5.23 laten zien dat het aantal transacties blijft dalen. In de Achterhoek is de daling iets groter dan geldt voor de hele provincie; in 2012 betreft het 51% versus 54% van het aantal uit 2006.

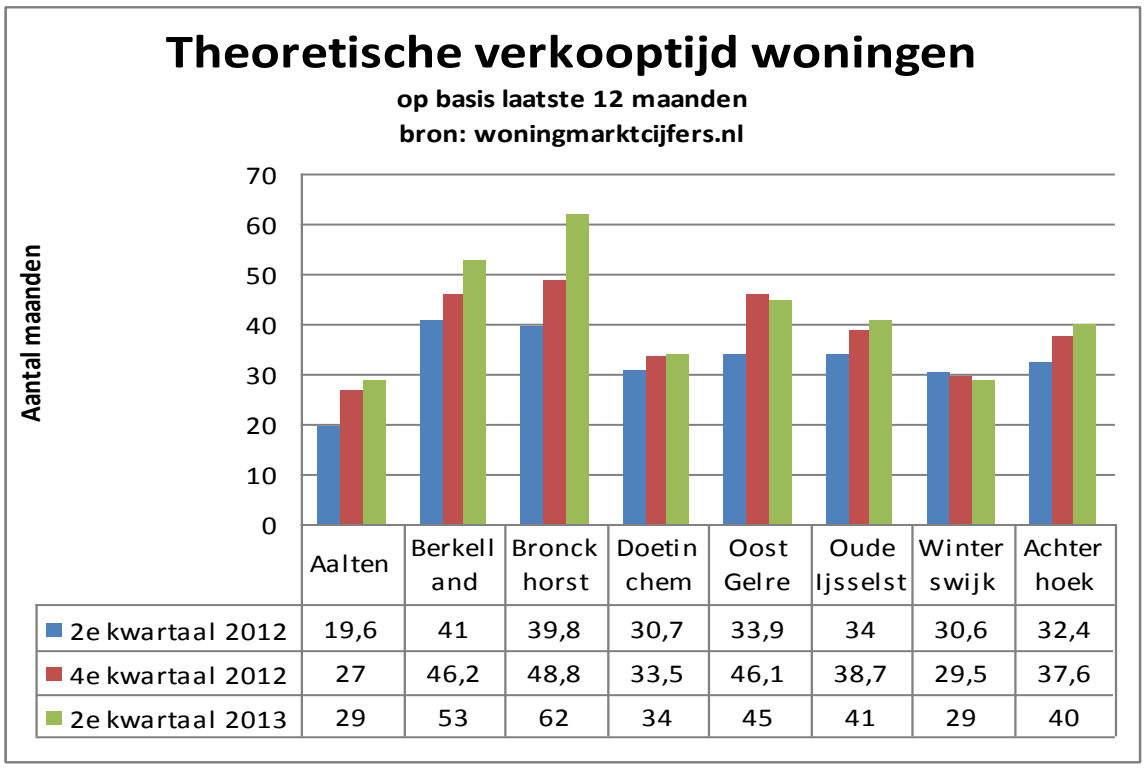
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aalten	345	295	287	227	202	253	183	90
Berkelland	415	358	296	198	215	233	201	63
Bronckhorst	292	294	261	191	161	179	162	59
Doetinchem	677	643	518	373	390	372	307	124
Oost Gelre	277	285	280	211	210	180	142	74
Oude IJsselstreek	412	300	331	221	201	222	190	72
Winterswijk	343	326	300	228	231	210	219	104
Achterhoek	**2.761**	**2.501**	**2.273**	**1.649**	**1.610**	**1.649**	**1.404**	**586**
Gelderland	**23.479**	**21.961**	**19.749**	**13.820**	**13.880**	**13.002**	**12.752**	**4.884**
Index Aalten	100	85,5	83,2	65,8	58,6	73,3	53,0	26,1
Index Berkelland	100	86,3	71,3	47,7	51,8	56,1	48,4	15,2
Index Bronckhorst	100	100,7	89,4	65,4	55,1	61,3	55,5	20,2
Index Doetinchem	100	95,0	76,5	55,1	57,6	54,9	45,3	18,3
Index Oost Gelre	100	102,9	101,1	76,2	75,8	65,0	51,3	26,7
Index Oude IJsselstreek	100	72,8	80,3	53,6	48,8	53,9	46,1	17,5
Index Winterswijk	100	95,0	87,5	66,5	67,3	61,2	63,8	30,3
Index Achterhoek	**100**	**90,6**	**82,3**	**59,7**	**58,3**	**59,7**	**50,9**	**21,2**
Index Gelderland	**100**	**93,5**	**84,1**	**58,9**	**59,1**	**55,4**	**54,3**	**20,8**

Tabel 5.23. Aantal transacties in de Achterhoek in de periode 2005-2012, alsmede de eerste twee kwartalen van 2013. Bron: Woningmarktcijfers.nl; juli 2013



Figuur 5.24. Aantal transacties per type woning in de Achterhoek in de periode 2005-2012. Bron: Woningmarktcijfers.nl; juli 2013

De verkoop van appartementen en tussenwoningen daalt gestaag door, terwijl de verkoop van hoekwoningen in de lift zit. Na een lichte opleving daalt ook het aantal transacties bij vrijstaande woningen en 2/1 kapwoningen.



Grafiek 5.25. Theoretische verkooptijd [22] per gemeente in de Achterhoek. Bron: Woningmarktcijfers.nl; juli 2013

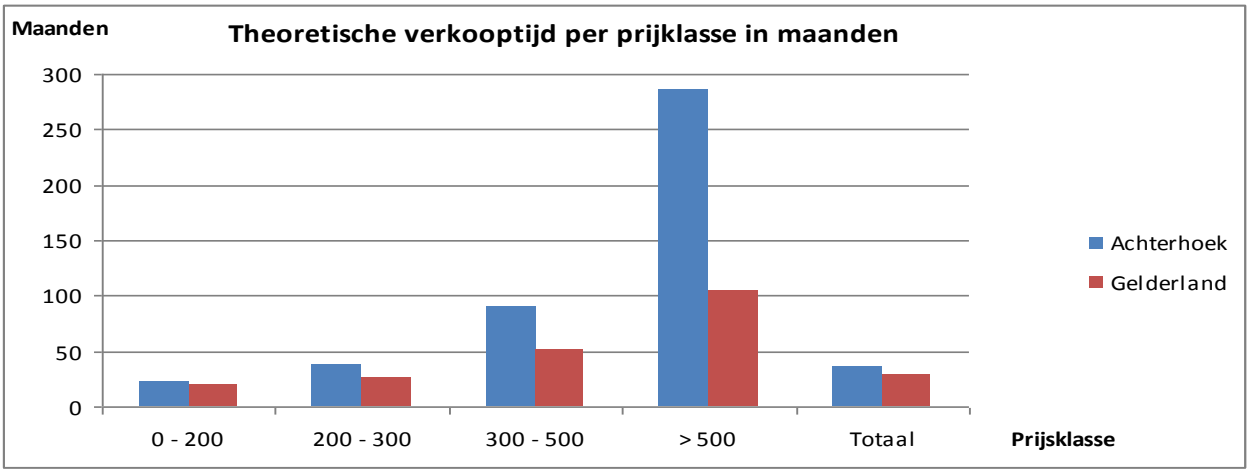
Theoretische verkooptijd in maanden	0-200	200-300	300-500	> 500	Totaal
Aalten	17,7	56,6	93,6	0,0	29,2
Berkelland	33,5	47,0	168,0	0,0	53,3
Bronckhorst	22,1	59,5	123,8	0,0	62,0
Doetinchem	27,1	31,0	67,1	138,0	34,1
Oost Gelre	23,8	73,5	162,0	76,8	44,5
Oude IJsselstreek	28,1	41,4	120,9	396,0	40,8
Winterswijk	21,1	45,8	63,4	336,0	28,6
Achterhoek	**24,5**	**47,1**	**105,6**	**321,2**	**40,0**
Gelderland	**21,4**	**31,0**	**65,2**	**142,1**	**32,5**

Tabel 5.26. Theoretische verkooptijd [23] per gemeente in de Achterhoek. Bron: Woningmarktcijfers.nl; juli 2013

De gemiddelde verkooptijd in de Achterhoek is voor woningen tot 200.000 euro 2 jaar en voor woningen tussen 200.000 en 300.000 euro bijna 4 jaar. Bij woningen boven de 500.000 euro is dat 27 jaar (!). Over het algemeen is de theoretische verkooptijd in de provincie Gelderland lager. Uitschieter vormt de categorie boven de 500.000 euro, zoals duidelijk naar voren komt in grafiek 5.27.

[22] De theoretische verkooptijd (TVT) is een door Woningmarktcijfers.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.

[23] De theoretische verkooptijd (TVT) is een door Woningmarktcijfers.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.

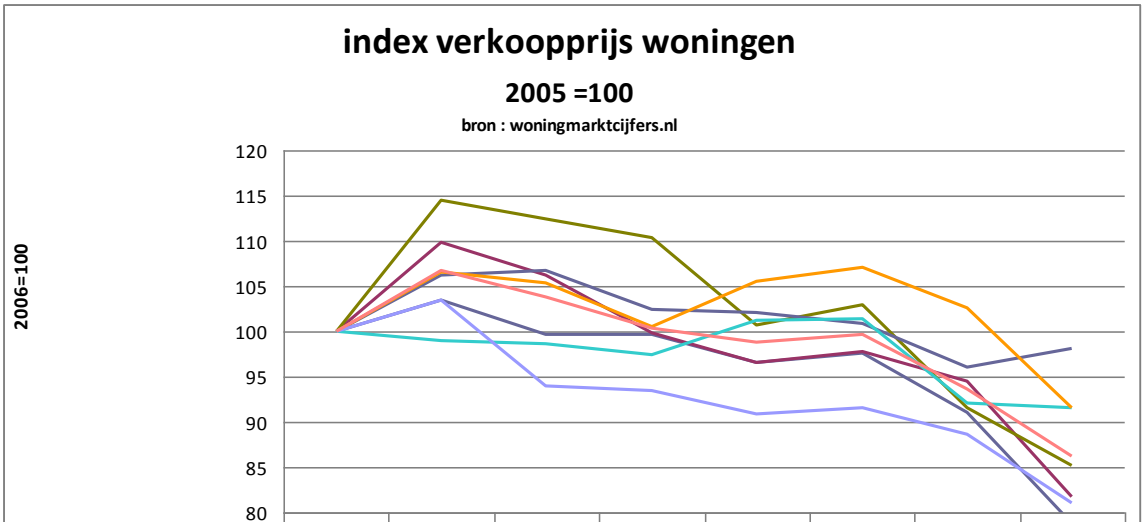


Grafiek 5.27. Theoretische verkooptijd [24] per prijsklasse in maanden in de Achterhoek. Bron: Woningmarktcijfers.nl; juli 2013

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aalten	€ 194.000	€ 200.600	€ 193.200	€ 193.300	€ 187.400	€ 189.300	€ 176.600	€ 152.900
Berkelland	€ 230.900	€ 253.600	€ 245.300	€ 230.400	€ 223.100	€ 225.800	€ 218.100	€ 188.500
Bronckhorst	€ 259.800	€ 297.400	€ 292.300	€ 286.500	€ 261.500	€ 267.500	€ 237.700	€ 221.100
Doetinchem	€ 224.100	€ 238.000	€ 239.100	€ 229.700	€ 228.800	€ 226.000	€ 215.300	€ 219.900
Oost Gelre	€ 206.100	€ 203.800	€ 203.200	€ 200.700	€ 208.600	€ 209.000	€ 189.900	€ 188.600
Oude IJsselstreek	€ 211.300	€ 225.000	€ 222.700	€ 212.400	€ 222.900	€ 226.400	€ 216.900	€ 193.400
Winterswijk	€ 181.800	€ 188.000	€ 170.700	€ 169.800	€ 165.100	€ 166.300	€ 161.300	€ 147.200
Achterhoek	**€ 216.200**	**€ 230.800**	**€ 224.400**	**€ 217.000**	**€ 213.600**	**€ 215.400**	**€ 202.500**	**€ 186.200**
Gelderland	**€ 249.000**	**€ 261.500**	**€ 265.000**	**€ 247.400**	**€ 246.000**	**€ 245.100**	**€ 233.400**	**€ 215.500**
Index Aalten	100	103,4	99,6	99,6	96,6	97,6	91,1	78,8
Index Berkelland	100	109,8	106,2	99,8	96,6	97,8	94,4	81,7
Index Bronckhorst	100	114,5	112,5	110,3	100,7	103,0	91,5	85,1
Index Doetinchem	100	106,2	106,7	102,5	102,1	100,8	96,1	98,1
Index Oost Gelre	100	98,9	98,6	97,4	101,2	101,4	92,1	91,5
Index Oude IJsselstreek	100	106,5	105,4	100,5	105,5	107,1	102,6	91,5
Index Winterswijk	100	103,4	93,9	93,4	90,8	91,5	88,7	81,0
Index Achterhoek	**100**	**106,8**	**103,8**	**100,4**	**98,8**	**99,7**	**93,7**	**86,2**
Index Gelderland	**100**	**105**	**106,4**	**99,4**	**98,8**	**98,4**	**93,7**	**86,6**

Tabel 5.28. Prijsontwikkeling op jaarbasis in de Achterhoek. Bron: Woningmarktcijfers.nl; juli 2013

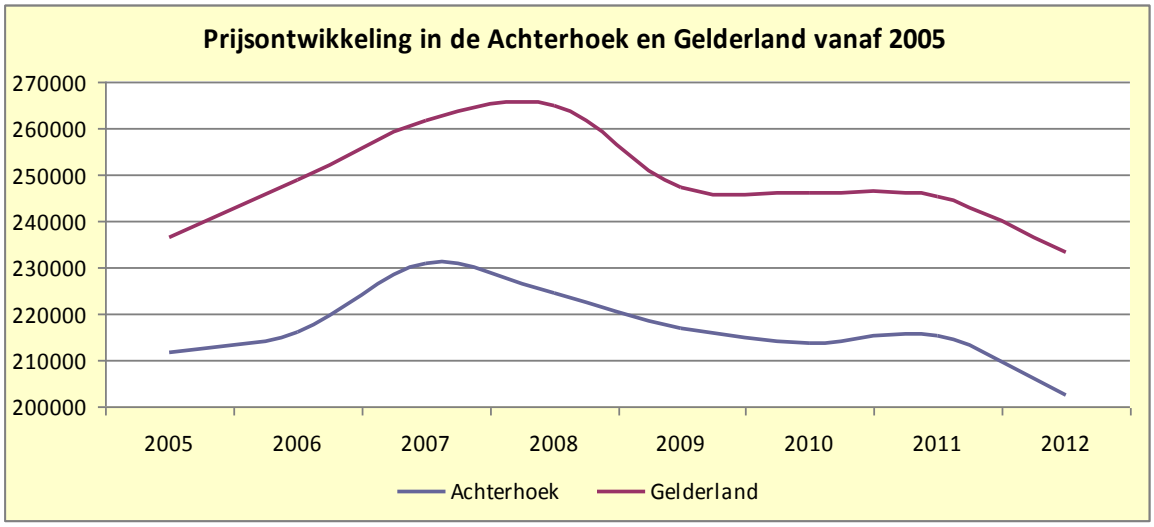
[24] De theoretische verkooptijd (TVT) is een door Woningmarktcijfers.nl ontwikkeld instrument om de gemiddelde verkooptijd van woningen te bepalen. Het actuele woningaanbod wordt vergeleken met het aantal transacties van de laatste 12 maanden. Indien bijvoorbeeld in de laatste 12 maanden 12.000 woningen 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.



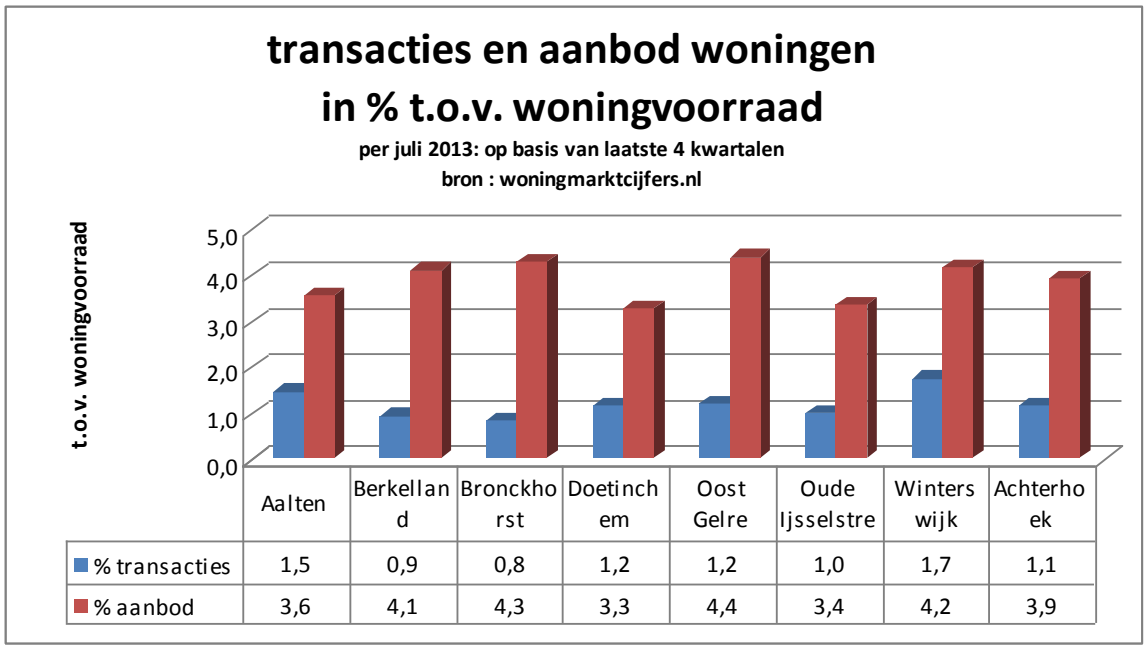
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2e kwar 2013
Index Aalten	100	103,4	99,6	99,6	96,6	97,6	91,1	78,8
Index Berkelland	100	109,8	106,2	99,8	96,6	97,8	94,4	81,7
Index Bronckhorst	100	114,5	112,5	110,3	100,7	103	91,5	85,1
Index Doetinchem	100	106,2	106,7	102,5	102,1	100,8	96,1	98,1
Index Oost Gelre	100	98,9	98,6	97,4	101,2	101,4	92,1	91,5
Index Oude Ijsselstreek	100	106,5	105,4	100,5	105,5	107,1	102,6	91,5
Index Winterswijk	100	103,4	93,9	93,4	90,8	91,5	88,7	81
Index Achterhoek	100	106,8	103,8	100,4	98,8	99,7	93,7	86,2

Tabel 5.29. Geïndexeerde prijsontwikkeling op jaarbasis in de Achterhoek met 2005 = 100. Bron: Woningmarktcijfers.nl; juli 2013

Er is de laatste jaren sprake van een aanhoudende prijsdaling bij de transacties. Deze daling loopt echter goed in de pas met de Gelderse prijsontwikkeling. In de volgende figuur is de ontwikkeling grafische weergegeven.



Figuur 5.30. Prijsontwikkeling op jaarbasis in de Achterhoek. Periode 2005-2012. Bron: Woningmarktcijfers.nl; juli 2013



Grafiek 5.31. Transacties en aanbod woningen in percentage van de woningvoorraad per gemeente gedurende de laatste vier kwartalen. Bron: Woningmarktcijfers.nl; juli 2013

transacties	**0 - 200**	**200 - 300**	**300 - 500**	**> 500**	**Totaal**
Aalten	132	25	10	0	167
Berkelland	100	59	14	0	173
Bronckhorst	62	46	22	0	130
Doetinchem	162	82	32	6	282
Oost Gelre	100	32	8	5	145
Oude IJsselstreek	106	51	13	1	171
Winterswijk	172	33	14	1	220
Achterhoek	**834**	**328**	**113**	**13**	**1.288**

aanbod	**0 - 200**	**200 - 300**	**300 - 500**	**> 500**	**Totaal**
Aalten	195	118	78	18	406
Berkelland	279	231	196	61	768
Bronckhorst	114	228	227	108	672
Doetinchem	366	212	179	69	802
Oost Gelre	198	196	108	32	538
Oude IJsselstreek	248	176	131	33	581
Winterswijk	303	126	74	28	525
Achterhoek	**1.703**	**1.287**	**993**	**349**	**4.292**

Figuur 5.32. Transacties en aanbod per prijsklasse en per gemeente gedurende de laatste vier kwartalen. Bron: Woningmarktcijfers.nl; juli 2013

Van de 4.292 te koop staande woningen zijn er 1.288 verkocht. De meeste transacties vinden plaats in het prijssegment tot 200.000 euro.

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. We verwachten (mede op basis van het AWLO) dat de vraag naar huurwoningen groter zal worden.

5.7. Verhuisgeneigdheid

In 2012 is het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidonderzoek (AWLO) uitgevoerd. De hierin aangegeven verhuisgeneigdheid binnen vijf jaar is 18% in de gehele steekproef. Een deel hiervan zal naar buiten de regio verhuizen. Van de hoofdbewoners 55+ wil 15% binnen nu en vijf jaar verhuizen. Van de hoofdbewoners 55- wil 21% verhuizen. Op basis van verhuisdata van 2005 tot 2010 is op te maken dat in de praktijk 16.346 bewoners (6%) daadwerkelijk verhuisd zijn *binnen* de regio Achterhoek. Omgerekend komen 16.346 bewoners overeen met circa 6.700 huishoudens.

Het zoekgebied bevindt zich in hoofdkernen met/bij voorzieningen en werk. Binnen de Achterhoek wordt Doetinchem het meest genoemd als zoekgebied. Veel verhuisgeneigden willen in de eigen gemeente blijven: starters (48%), 55- (59%) en 55+ (58%). Als het zoekgebied de gehele Achterhoek betreft, gaat het om starters (78%), 55- (85%) en 55+ (83%).

VAN / NAAR	Aalten	Berkelland	Bronckhorst	Doetinchem	Oost Gelre	Oude IJsselstreek	Winterswijk	**Totaal**	**Ratio**
Aalten	51	6	10	35	24	31	20	**177**	**0,61**
Berkelland	4	54	16	10	24	3	9	**120**	**1,07**
Bronckhorst	5	27	79	57	10	11	9	**198**	**0,83**
Doetinchem	7	6	24	43	8	22	7	**117**	**2,27**
Oost Gelre	9	19	9	13	44	7	23	**124**	**1,19**
Oude IJsselstreek	27	8	24	99	26	105	13	**302**	**0,62**
Winterswijk	5	8	3	9	12	7	18	**62**	**1,60**
Totaal	**108**	**128**	**165**	**266**	**148**	**186**	**99**	**1100**	

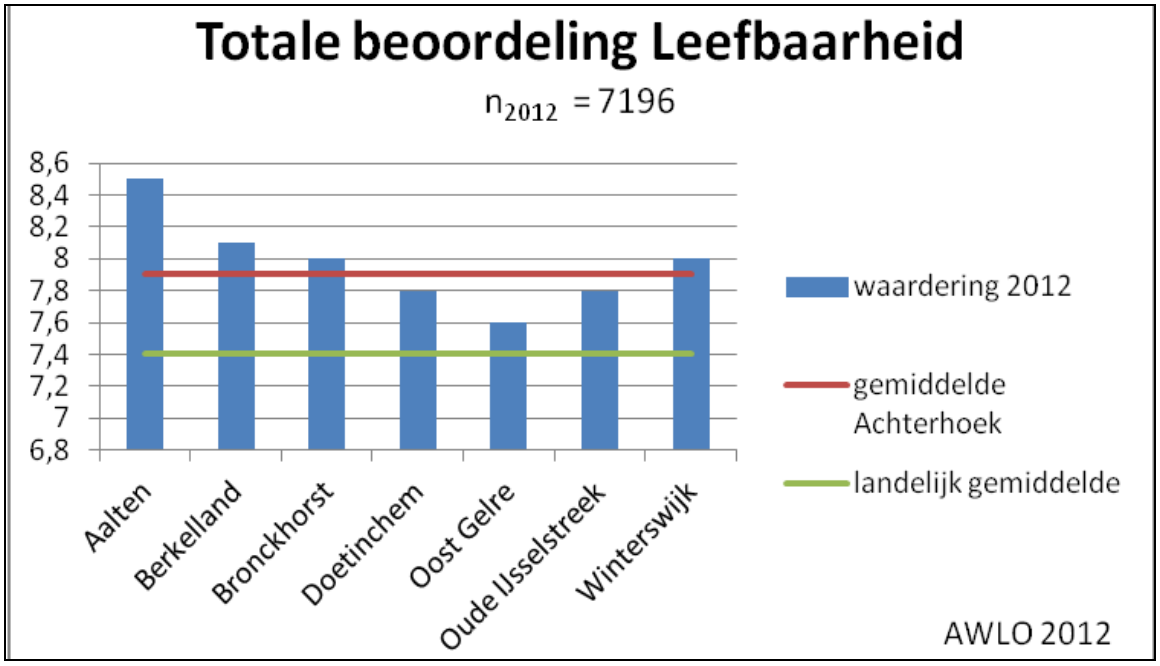
***Figuur** 5.33: Zoekgebied starters, 55- en 55+ binnen de Achterhoek. Bron AWLO-rapport, april 2013* [25]

De woningvraag is afkomstig van starters en verhuisgeneigde hoofdbewoners 55- en 55+. De vraag naar woningen tot 2020 wordt gedomineerd door een toename van het aantal hoofdbewoners 55+ (+21%). Starters en huishoudens 55- blijven echter cruciaal voor vergroening. Uit de woonwensen ontstaat een profiel van starters, die op zoek zijn naar huurwoningen en starterskoopwoningen. Starters kennen geen specifieke voorkeur voor het type woning en hechten aan voorzieningen in de hoofdkernen. Gezien het inkomen, vallen starters veelal in de doelgroep van woningcorporaties. De hoeveelheid huurwoningen, die leeg zouden komen door het vertrek van hoofdbewoners 55- en 55+ is echter niet voldoende om deze starters te huisvesten. Dit impliceert een overschot in vraag naar met name goedkope huur- en koopwoningen vanuit starters.

Hoofdbewoners 55- waarderen voornamelijk vrijstaande woningen in het buitengebied. Verhuisgeneigde hoofdbewoners 55+ zijn of op zoek naar een appartement of gehecht aan een vrijstaande woning in een hoofdkern. De woningvraag van verhuisgeneigde hoofdbewoners 55- en 55+ impliceert een overschot in vraag naar vrijstaande woningen, alhoewel de aangegeven knelpunten in termen van financiering voor obstakels zorgen. Daarnaast ontstaat een overschot in aanbod naar tussen/hoekwoningen afkomstig van 55- en 55+. Een huurwoning wordt door de groep 55+ meer gewaardeerd dan door de groep 55-. Er ontstaat daarmee op termijn meer vraag naar huurwoningen. Gezien de gewenste woonlasten is er beperkte vraag voor huurwoningen boven de liberalisatiegrens.

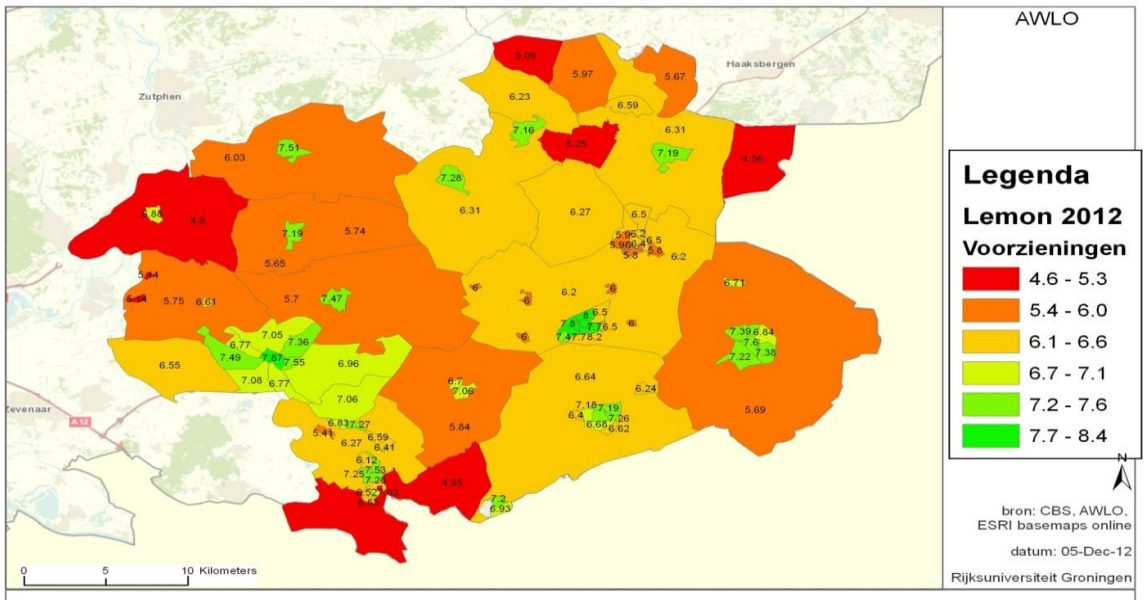
[25] N=490. Betreffen bewoners die aangegeven hebben 'Binnen de Achterhoek' te zoeken. Zij kunnen meerdere gemeenten aangeven. Het buitengebied is meegenomen en uitgesmeerd over de gemeenten. Ratio is aantal naar/aantal van. Zo geldt b.v. voor Aalten 108/177=0,61.

5.8. Leefbaarheid



Figuur 5.34: Totale beoordeling Leefbaarheid. Bron: Rapport woonwensen- en leefbaarheidonderzoek (AWLO) 2012

In het Woonwensen- en leefbaarheidonderzoek, uitgevoerd in 2012, hebben de Achterhoekse bewoners rapportcijfers gegeven over allerlei leefbaarheidsaspecten. Vier gemeenten scoren boven het gemiddelde (7.9) van de Achterhoek en drie eronder. Verschillen tussen de hoogste (Aalten 8.5) en laagste (Oost Gelre 7.6) zijn significant. Ten opzichte van de landelijke cijfers uit 2010 (7.4) is het gemiddelde van de Achterhoek duidelijk hoger.
De bewoners van de Achterhoek zijn tevreden is met de kwaliteit van de woningen en met de woonomgeving. De kwaliteit van het groen scoort in alle gemeenten hoger dan in de rest van Nederland. De gemeenten Aalten en Oost Gelre scoren lager dan de andere Achterhoekse gemeenten. De speelvoorzieningen worden in de Achterhoek daarentegen lager gewaardeerd dan het landelijk gemiddelde. Berkelland en Oude IJsselstreek scoren hierbij lager dan het Achterhoekse gemiddelde. In de meeste gemeenten zijn de rapportcijfers voor de voorzieningen lager dan het landelijk gemiddelde. Het laagst zijn hier de scores in Berkelland en Bronckhorst. Ook Oude IJsselstreek scoort iets onder het Achterhoekse gemiddelde. Het patroon per buurt varieert meer (zie figuur 5.24). Duidelijk is te zien dat een hogere waardering voor de voorzieningen te zien is in de (hoofd)kernen van de Achterhoek.



Figuur 5.35: Waardering voorzieningen per buurt. Bron: Rapport woonwensen- en leefbaarheidonderzoek (AWLO) 2012

Conclusie 9: De leefbaarheid in de Achterhoek scoort over het algemeen boven het landelijke beeld. Lokaal zijn er verschillen. Deze inzichten worden betrokken bij de kernenfoto's.

5.9. Duurzaamheid

Energie en klimaat is een van de vijf thema's in de regionale woonvisie. Het thema wint aan belangstelling. De Stichting Achterhoek Duurzaam Verbouwen is inmiddels gestart met een eerste wijkproject (in Winterswijk), maar de afgelopen jaren is ook al flink gewerkt aan het verduurzamen van woningen.
Het hoofddoel van de stichting is het verduurzamen van 1600 corporatiewoningen en 2200 particuliere woningen in de periode 2012-2015. Nevendoelen zijn: werkgelegenheid voor bouwsector, levensloopbestendig maken woningen, wooncomfort verhogen, woonlasten verminderen, kennisopbouw en innovatie in bouwsector stimuleren.
Ten aanzien van het verduurzamen van de particuliere woningen hebben gemeenten sinds 2009 de regeling "Achterhoek bespaart" (gefinancierd door de Provincie Gelderland) uitgevoerd. Door de acht regiogemeenten (in dit geval inclusief de gemeente Montferland) zijn via deze regeling tot eind 2012 zo'n 3.800 woningen voorzien van energiebesparende maatregelen. Vanaf begin 2013 komt er weer een nieuwe regeling, zodat de aanpak ook kan worden voortgezet. De verwachting van de gemeenten is dat de komende jaren de aantallen verder zullen oplopen.
Ook de corporaties hebben hun steentje bijgedragen. Sinds 2012 loopt er in de gemeente Oude IJsselstreek al een pilot voor een wijkgerichte aanpak. Ook andere corporaties investeren in duurzaamheid. Naast het verduurzamen van bestaande woningen worden hierbij ook nieuwe, energiezuinige woningen gebouwd. Ook investeren de corporaties in het aanbrengen van zonnecollectoren. ProWonen wil de daken van 100 woningen met zonnecollectoren beleggen. De eerste 23 woningen zijn gereed en een tweede groep van 40 belangstellenden dient zich aan. Bij Wonion liggen er panelen op 150 huizen en bij Sité hebben 30 huurders zonnepanelen op hun dak.

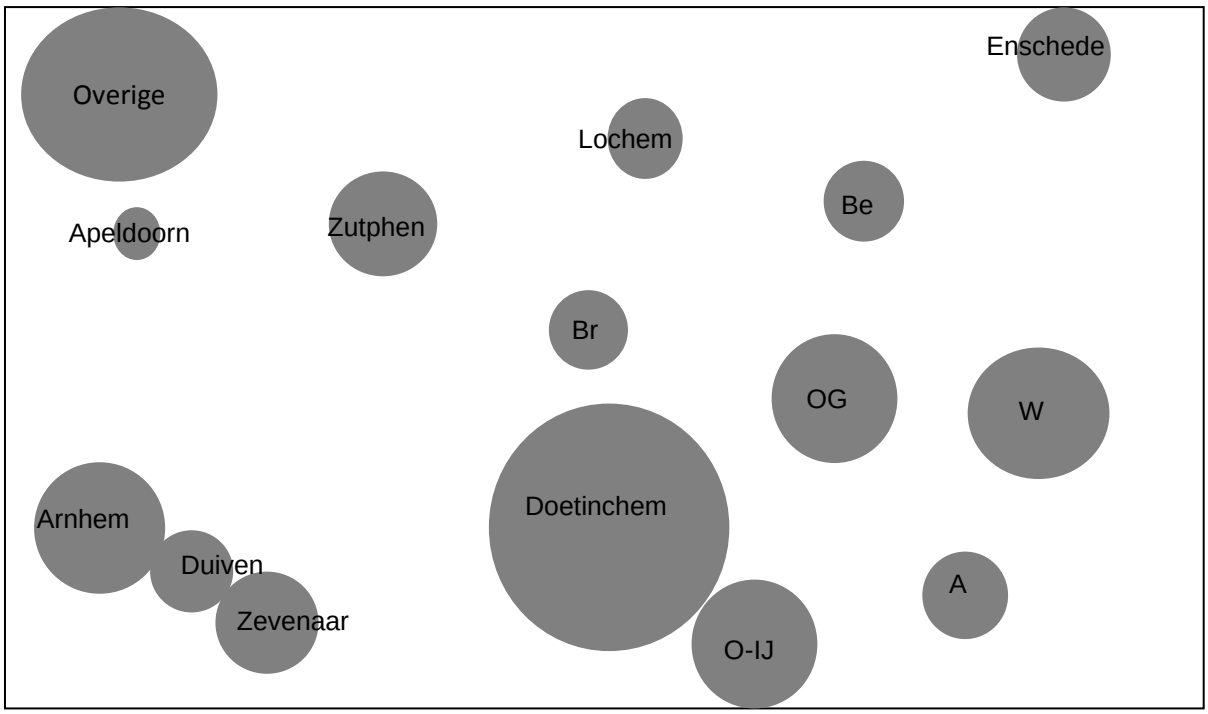
5.10. Economische ontwikkelingen

In de regionale woonvisie is aangegeven, dat ook enkele relevante economische ontwikkelingen in de Woonmonitor gevolgd worden. Het gaat hierbij om de ontwikkeling van de werkgelegenheid (ontwikkeling banen en werkloosheid) en van het besteedbaar inkomen in de Achterhoek.

De Achterhoek heeft te maken met een sterfteoverschot, een negatieve migratie en een verdergaande ontgroening en vergrijzing. Op termijn heeft dit grote gevolgen voor de omvang van de beroepsbevolking. Recente CBS-gegevens [26] laten zien, dat er naar de krimpprovincie Limburg tussen 2002 en 2007 jaarlijks ongeveer 6000 mensen uit het buitenland kwamen, in 2012 is dit aantal gegroeid tot bijna 12.000. Het jaarlijkse aantal Duitse immigranten nam in Limburg toe van minder dan 1000 voor 2008 tot ruim 1700 in 2012. Mensen uit Midden- en Oost Europa komen vooral naar Limburg om er te werken. Of en in welke mate dit op termijn ook voor de Achterhoek gaat gelden, is onduidelijk. Wel is duidelijk, dat een dergelijke instroom gevolgen heeft op huisvestingsgebied.

In het AWLO-rapport staat onderstaande figuur, die de belangrijkste werkgebieden voor de Achterhoek weergeeft. Uit de figuur is af te lezen dat Doetinchem de meeste banen kent, maar dat ook nogal wat Achterhoekers werkzaam zijn buiten de regio. Infrastructurele maatregelen zijn daarbij van belang omdat deze de afstand of de reistijd verkorten en een van de pijlers is voor een betere aansluiting op economie en onderwijs en daarmee indirect een draagvlak bepalen voor voorzieningen. Zo noemt 'Speerpunten voor Ruimtelijk beleid' (Achterhoek, 2012) een aantal bovenregionale aanpassingen, zoals de aansluiting van de A18/N18-A12 (Doetinchem - Enschede), A18-A1 (Doetinchem - Zutphen) en de aansluiting naar Duitsland.

[26] Persbericht CBS, 28-08-2013



***Figuur** 5.36: Arbeidsmarkt Achterhoek op basis van pendelgegevens (bron AWLO-rapport, april 2013)*

Werkgelegenheid

In de Achterhoek werden in 2021 in totaal 123.760 (in 2011:124.620) banen geteld. Daarmee nam het aantal banen af met 0,5%. De grootste afname was er bij de financiële instellingen en in de bouw.

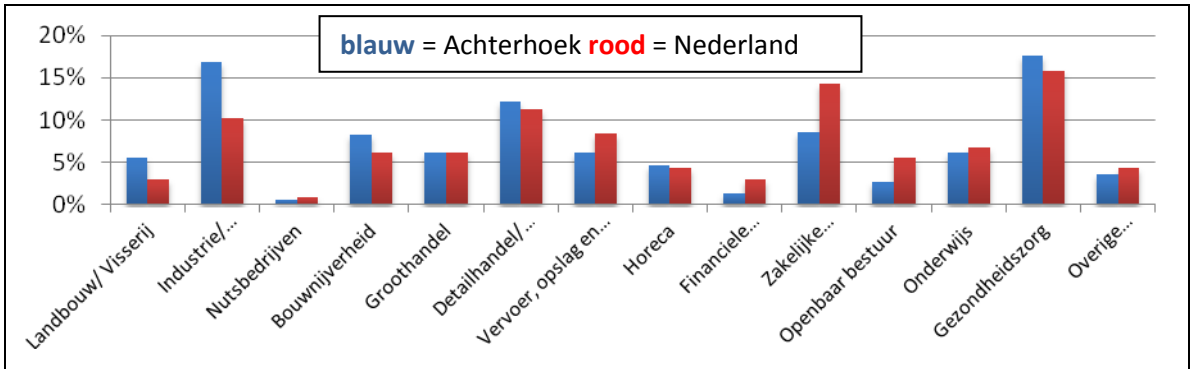
Werkgelegenheid in de Achterhoek	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**Gem. groei 2007-2010**	**Gem. groei 2010-2012**
Landbouw/Visserij	7.420	7.160	6.900	6.840	6.700	6.640	-2,6%	-1,5%
Industrie/delfstoffenwinning	24.060	24.420	22.570	21.950	22.030	22.070	-2,9%	0,3%
Nutsbedrijven	710	730	760	750	780	840	1,9%	6,0%
Bouwnijverheid	10.590	11.010	10.480	10.080	10.010	9.460	-1,6%	-3,1%
Groothandel	6.710	7.240	7.320	7.190	7.260	7.510	2,4%	2,2%
Detailhandel/autohandel	15.120	15.660	15.490	15.510	15.500	15.430	0,9%	-0,3%
Vervoer, opslag en communicatie	6.640	6.980	7.030	6.750	6.980	6.480	0,6%	-2,0%
Horeca	5.430	5.510	5.470	5.350	5.290	5.370	-0,5%	0,2%
Financiële instellingen	1.670	1.600	1.570	1.470	1.400	1.300	-4,0%	-5,8%
Zakelijke dienstverlening	9.620	10.190	10.290	10.610	10.750	10.540	3,4%	-0,3%
Openbaar bestuur	3.310	3.430	3.520	3.540	3.470	3.410	2,3%	-1,8%
Onderwijs	7.420	7.530	7.550	7.770	7.700	7.660	1,6%	-0,7%
Gezondheidszorg	20.840	21.390	21.950	22.880	22.350	22.700	3,3%	-0,4%
Overige dienstverlening	4.010	4.140	4.290	4.410	4.400	4.350	3,3%	-0,7%
Alle sectoren	**123.550**	**126.990**	**125.190**	**125.100**	**124.620**	**123.760**	**0,4%**	**-0,5%**

Tabel 5.37: Werkgelegenheidsontwikkeling 2007-2012 in WGR Achterhoek (incl. Montferland). Bron: Werkgelegenheidsonderzoek 2012, Provincie Gelderland

Banengroei was er bij de nutsbedrijven en in de groothandel. In de horeca en de industrie was sprake van een kleine banengroei. Over lange termijn bezien verlopen de werkgelegenheids-ontwikkelingen in de Achterhoek wat minder gunstig. De meeste jaren lag de groei onder het Gelderse gemiddelde.

In de Achterhoek wonen 121.500 werkzame personen, waarvan 33.900 buiten de Achterhoek werken (CBS, 2011). De overige 87.600 werkzame personen wonen en werken in de Achterhoek.

Figuur 5.37 toont de werkgelegenheid per sector in Nederland en de Achterhoek. Zowel in Nederland als in de Achterhoek zijn ongeveer twee van de tien banen in de gezondheidszorg. In Nederland is in één van de tien banen in de industriesector en zijn twee van de tien banen in de zakelijke dienstverlening. In de Achterhoek zijn in tegenstelling tot het Nederlandse gemiddelde twee van de tien banen in de industriesector en is één van de tien banen in de zakelijke dienstverlening. De resterende vijf van de tien banen zijn verdeeld over de andere sectoren.



Figuur 5.38: Aandeel banen per sector in procenten (bron: KVK, 2011; CBS, 2011)

De werkloosheid in de Achterhoek ligt iets boven de 5%. In de topkrimpregio's is 5.5% van de beroepsbevolking werkloos. Verwacht wordt dat het aantal werklozen tot eind 2014 nog met een paar duizend zal stijgen.[27] Volgens prognoses van het CBS neemt de beroepsbevolking in Nederland tussen 2012 en 2030 af met 7,3%, terwijl in de topkrimpregio's sprake zal zijn van een afname met 20,6%. Voor de Achterhoek zal het percentage ergens tussen deze twee uitersten liggen. Verwacht mag worden dat de dalende beroepsbevolking op termijn een gunstig effect heeft op het werkloosheidspercentage in de regio.

	WGR-gebied Achterhoek	Provincie Gelderland	Nederland
Werkloze beroepsbevolking [aantal]	6.820	52.110	519.000
% werkloosheid beroepsbevolking [%]	5	5,6	6,6
Niet-werkende werkzoekenden totaal [aantal]	6.736	53.058	472.804
% niet-werkende werkzoekenden mannen [%]	54,2	52,5	52,1
% niet-werkende werkzoekenden vrouwen [%]	45,8	47,5	47,9

Tabel 5.39. Werkloosheid 2012 in WGR-gebied Achterhoek. Bronnen: Bureau Economisch Onderzoek Prv. Gelderland (raming o.b.v. EBB/CBS/UWV WERKbedrijf), bewerking ABF Research; 2013.

De *jobs-housing balance* [28], als de verhouding tussen banen en woningen, is in de tweede kolom van tabel 5.40 weergegeven (Cervero, 1996). Een cijfer groter dan 1 geeft aan dat er meer banen dan woningen zijn. Landelijk gezien overstijgt het aantal banen de woningvoorraad. In de Achterhoek kennen een aantal gemeenten daarentegen meer woningen dan banen, met uitzondering van gemeenten Doetinchem, Oost Gelre en Winterswijk. De gemeenten Doetinchem en Oost Gelre kennen de meeste arbeidsplaatsen in de Achterhoek. Het aantal arbeidsplaatsen in de gemeenten Berkelland en Bronckhorst is daarentegen relatief laag zoals uit de tweede kolom is af te lezen. In de laatste kolom van tabel 5.40 is de gemiddelde afstand tussen het woon/werk verkeer weergegeven. In Nederland is de gemiddelde reisafstand tussen de woning en het werk 13,9 kilometer. Binnen de Achterhoek is het beeld niet voor alle gemeenten gelijk. De gemeenten Berkelland en Bronckhorst kennen een langere gemiddelde reisafstand van respectievelijk +25% (17,2 km) en +6.4% (14,8 km). In de overige vijf gemeenten ligt de woon/werk afstand lager dan het landelijk gemiddelde. De laagste woon-werkafstand binnen de Achterhoek is in gemeente Doetinchem en bedraagt gemiddeld 12,7 kilometer.

[27] Bronnen: Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland en Arbeidsmarktprognose UWV 2013-2014, CBS-Statline.
[28] Het gaat hierbij enerzijds om bereikbaarheid en anderzijds om aantrekkelijkheid van werk, voorzieningen en onderwijs.

	Ratio banen/ woningen	Afstand woon/werk verkeer (km)
Nederland	1,06	13,9
Aalten	0,83	13,7
Berkelland	0,73	17,2
Bronckhorst	0,71	14,8
Doetinchem	1,30	12,7
Oost Gelre	1,13	13,7
Oude IJsselstreek	0,97	13,2
Winterswijk	1,08	13,9

Tabel 5.40. Ratio banen/woningen en afstand woon-werkverkeer. Bron: CBS 2011; eigen bewerking RUG (AWLO 2013).

Besteedbaar inkomen

Gemiddeld besteedbaar inkomen	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aalten	11,7	12,0	13,0	13,4	13,1	13,3
Berkelland	11,9	12,4	13,3	13,9	13,7	13,9
Bronckhorst	12,7	13,3	14,3	14,8	14,4	14,5
Doetinchem	12,2	12,9	13,8	14,1	14,3	14,3
Oost Gelre	11,9	12,3	13,3	14,0	13,8	13,9
Oude IJsselstreek	11,5	12,1	13,1	13,5	13,4	13,5
Winterswijk	11,5	11,9	13,0	13,4	13,5	13,5
Gemiddelde	**12,0**	**12,5**	**13,5**	**13,9**	**13,8**	**13,9**

Tabel 5.41: Gemiddeld besteedbaar inkomen (x € 1.000 per jaar).[29] Bron: CBS / Bewerking Bureau Economisch Onderzoek Provincie Gelderland.

In de gemeenten Bronckhorst, Doetinchem en Oost Gelre lag in 2009 het besteedbaar inkomen boven het regionaal gemiddelde. In de andere gemeenten lag dat op of onder het gemiddelde.
In 2009 lag het provinciaal gemiddelde op 14,4. Met 13,8 lag het gemiddeld besteedbaar inkomen in de Achterhoek het laagst van alle regio's in de Provincie Gelderland. Het besteedbaar inkomen is onder meer van belang om te kunnen investeren in het onderhoud, verduurzamen en/of levensloopbestendig maken van de eigen woning. Uit een studie van het RIGO [30] blijkt dat lage inkomensontwikkeling, in combinatie met bevolkingsafname en leegstand samenhangt met prijsdalingen. Er is hierbij sprake van een vicieuze cirkel, los van het effect van de economische crisis en de beperking van de hypotheekmogelijkheden. Vooralsnog is er geen reden tot zorg, maar het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) constateerde in 2011 al dat de grote problemen op de woningmarkt in krimpgebieden nog in het verschiet liggen. Door het geleidelijke proces van de bevolkingsdaling, ontgroening en vergrijzing stapelen de (financiële) risico's zich op. Waar risico's zich in krimpgebieden in eerste instantie beperken tot eigenaren van goedkope, kwalitatief matige en relatief kleine koopwoningen, zal op den duur ook het middensegment in de krimpgebieden getroffen worden. Dit effect treedt versterkt op als de babyboomgeneratie zijn woningen gaat achterlaten. Volgens het PBL zal dit zich pas na 2035 voordoen. [31] In delen van de Achterhoek waarschijnlijk al eerder omdat de vergrijzing daar eerder is begonnen.

[29] Het besteedbaar inkomen is het bruto inkomen verminderd met de premies sociale zekerheid en andere betaalde overdrachten (o.a. alimentatie voor ex-partner) en de loon-, inkomsten- en vermogensbelasting. Het bruto inkomen omvat winst uit onderneming, bruto inkomsten uit arbeid, inkomsten uit vermogen en bruto ontvangen overdrachten (zoals RWW, AOW, WAZ, WAJONG en WAO).
[30] RIGO-rapport Van Iersel, 2011
[31] Bron: Financiële risico's van woningeigenaren in krimpgebieden, Platform 31, 2013

5.11. Mismatch tussen vraag en aanbod

Het Planbureau voor de Leefomgeving trok onlangs [32] drie conclusies over de huidige woningmarkt:

a. Vergrijzing betekent vooral een aanpassingsopgave in plaats van een uitbreidingsopgave door nieuwbouw.
b. Vergrijzing heeft nu nog een drukkend effect op de doorstroming op de woningmarkt, maar resulteert op langere termijn in een groot vrijkomend woningaanbod. Ouderen denken daarbij hogere koopprijzen te realiseren dan jongeren bereid/in staat zijn te betalen. Het vrijkomende aanbod is daarnaast voor jongeren minder aantrekkelijk, omdat zij een voorkeur hebben voor nieuwe woningen. Toegeven aan deze wens door nieuwe starterswoningen te bouwen, vergroot het afzetprobleem, dat gaat ontstaan.
c. De mogelijkheden van verzilvering van de overwaarde van de koopwoningen van ouderen moeten niet te optimistisch worden ingeschat.

Deze conclusies naar onze mening zeker ook voor de Achterhoek.

5.12. Kernenfoto's

In de bestuurlijke oplegnotitie, die in de Achterhoekse gemeenteraden besproken is (Doetinchem volgt nog in november) wordt aangegeven, dat we van de 21 (hoofd)kernen in de regio een kernenfoto gaan maken. Per kern wordt een factsheet gemaakt, waarbij onder meer gebruik gemaakt wordt van de data uit de woningmarktmonitor. Het eindresultaat bestaat onder meer uit een kansenkaart per kern en uit input voor de regionale woonagenda, die eind 2014 gereed dient te zijn.

Conclusie 10: In de regionale woonagenda, die eind 2014 gereed dient te zijn, willen we een helder beeld schetsen van de te bouwen en verbouwen woningen, naar type, prijs, doelgroep etc. Mede om die reden worden in de komende periode "kernenfoto's" gemaakt van de 21 hoofdkernen.

5.13. Bewustwording

In het rapport Financiële risico's van woningeigenaren in krimpregio's concludeert het Platform 31 dat het belangrijk is dat alle partijen in krimpregio's tot een gezamenlijke strategie komen, die inspeelt op de interne dynamiek van de regio. Mede door de crisis vindt nieuwbouw al in zeer beperkte mate en met name op strategisch aangewezen plekken plaats. Hierdoor loopt het aanbod niet verder op dan nodig is. Het proberen aan te trekken van nieuwe bewoners van buiten is in het licht van de problemen op de woningmarkt een weinig kansrijke strategie, aldus de schrijvers van het rapport. Oplossingen gericht op toename van bewustzijn en verlichting van de kwetsbaarheid zijn meer realistisch voor waardebehoud. Uit de discussies rond de kernenfoto's hopen we meer zicht te krijgen op mogelijke nieuwe invalshoeken op dit gebied.

[32] Vergrijzing en woningmarkt – C. de Groot, F. van Dam en F. Daalhuizen, Den Haag, PLB, 2013

Hoofdstuk 6. Conclusies en aanbevelingen

Deze monitor is gemaakt om de ontwikkelingen op de Achterhoekse woningmarkt in de gaten te houden. We hebben in dit document de volgende conclusies getrokken:

1. De bevolking in de Achterhoek neemt langzaam in aantal af. De trend gaat bij de opeenvolgende prognoses steeds iets sneller.

2. De groei van het aantal huishoudens vlakt richting 2030 net weer iets sneller af dan tot nu toe werd aangenomen.

3. Er is sprake van een sterfteoverschot en meer mensen vertrekken uit de Achterhoek, dan er binnen komen. De ontgroening en de vergrijzing zetten door.

4. Het aantal netto toe te voegen woningen dient de komende jaren nog verder beperkt te worden. De vermindering van de plancapaciteit blijft in de meeste gemeenten een actiepunt.

5. De leegstandscijfers in de Achterhoek geven geen aanleiding tot extra aandacht. Wel is het wenselijk om de vervuiling uit de bestanden te halen en om- net als Aalten - via gerichte aanschrijving burgers te bewegen zich tijdig te laten registreren. Ook verdient het aanbeveling om de leegstand per gemeente nader te analyseren, zoals Berkelland en Winterswijk gedaan hebben.

6. 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. We verwachten (mede op basis van het AWLO) dat de vraag naar huurwoningen groter zal worden.

7. In het algemeen blijft er vraag naar huurwoningen, maar we zien een redelijk ontspannen woningmarkt. De cijfers van De Woonplaats wijken enigszins af van het beeld bij de andere ACo-corporaties. Onderzocht wordt of dit verband houdt met beleid of met de markt. Seniorenhuisvesting gaat moeizamer; ouderen verhuizen bijna niet. Dit is een knelpunt, want er is juist ingezet op bouwen voor ouderen. De markt voor iets duurdere appartementen (boven de 600) is moeizamer; naar eengezinshuurwoningen is veel vraag. De vraag naar vrije-sector huur wisselt per kern, maar is in het algemeen beperkt.

8. 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. Ten aanzien van de intramurale aansluiting van vraag en aanbod is eerst inzicht nodig in de cijfers. In het laatste kwartaal van 2013 zal de Provincie deze gegevens leveren. Daarna(ast) is overleg en afstemming met de zorginstellingen nodig. De effecten van de ontwikkelingen in de zorg, die een relatie hebben met wonen, dienen nader onderzocht te worden. We inventariseren de ambities en initiatieven van de zorginstellingen. We starten door bestaande intramurale aanbieders te vragen naar hun huisvestingsplannen op wat langere termijn en inzichten te delen rond de ontwikkeling van hun zorgvastgoed. Op basis van deze inzichten in 2014 met betrokken partijen onderzoeken of nadere afstemming of beleid moet worden ontwikkelen voor de zorginstellingen. Mede op basis van de hieruit verkregen inzichten kunnen afspraken gemaakt worden over de gewenste toevoeging van voor ouderen geschikte woningen.

9. De leefbaarheid in de Achterhoek scoort over het algemeen boven het landelijke beeld. Lokaal zijn er verschillen. Deze inzichten worden betrokken bij de kernenfoto's.

10. In de regionale woonagenda, die eind 2014 gereed dient te zijn, willen we een helder beeld schetsen van de te bouwen en verbouwen woningen, naar type, prijs, doelgroep etc. Mede om die reden worden in de komende periode "kernenfoto's" gemaakt van de 21 hoofdkernen.

BIJLAGE

Beoordeling Nultredenwoning bestaande bouw

Definitie Nultredenwoning:
Woningen die geschikt zijn voor mensen met lichte lichamelijke functiebeperkingen. Uitgangspunt is dat de basisfuncties (woonkamer, keuken, douche, wc en minimaal 1 slaapkamer) gelijkvloers zijn.

Definitie Nultreden Achterhoek/ potentieel nultreden
Zie boven: of dat de slaapkamer en douche/wc via een (aan te brengen) traplift bereikbaar zijn.

ALGEMEEN: doorgang van alle binnendeuren minimaal 75 centimeter; deurdrempels en dorpels maximaal 2 centimeter en afgerond (nauwelijks tot niet van bouwtekening te halen). Accent op de toegankelijkheid van de woning. Dorpels kunnen er veelal uitgehaald worden.

Verkeer naar de woning: toegangspad verhard minimaal 110 cm breed (woongebouw) of 75 cm (woning); toegangspad zonder niveauverschil of aan te passen.
Verkeer naar de woning: bij een eengezinswoning met slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping: woning voorzien of te voorzien van een traplift (ruimte voor op- en afstap traplift minimaal 80 cm in gang).

WOONKAMER: oppervlakte min. 19 m^2
KEUKEN: oppervlakte min. 4,5 m^2
GROOTSTE SLAAPKAMER: oppervlakte min.10 m^2 en breedte min. 3,5 m
BADKAMER: oppervlakte min. 2,6 m^2 en breedte min. 1,25 m
BERGING voor aanwezige voorzieningen

- oppervlakte ca. 4 m^2, breedte ca. 2 m (i.v.m. transfer naar bv. een scootmobiel)
- bij een haakse bocht i.c.m. met scootmobiel: optelsom van vrije doorgang (of halbreedte) en halbreedte minimaal 225 cm.

Beoordeling Rolstoelgeschikte bestaande bouw
(extra ten opzichte van de Nultredenwoning)

ALGEMEEN: doorgang van alle binnendeuren minimaal 85 centimeter; draaicirkels mogelijk (1,5 meter). Minimaal achter voordeur in de hal, in keuken, badkamer, woonkamer en slaapkamer.

Verkeer naar de woning: toegangspad verhard 120 cm breed (woongebouw), 90 cm (woning); toegangspad zonder niveauverschil of aan te passen; terras/achtertuin rolstoeltoegankelijk
Verkeer binnen de woning: gangbreedte minimaal 90 cm.

WOONKAMER: oppervlakte min. 21 m^2
KEUKEN: oppervlakte min. 5,6 m^2 met een minimale breedte van 1,80 m
GROOTSTE SLAAPKAMER: oppervlakte ca. 3 X 4,20 m. of ca.. 3,60 X 3,60 meter(afwijking mogelijk mits doel behaald kan worden: 2 persoonsbed met rondom 90cm en ruimte met draaicirkel)
NATTE CEL: oppervlakte min. 4,8 m^2 en breedte minimaal 2,20 meter
APART TOILET: toegankelijk voor rolstoeler: deur aan lange zijde met slotzijde bij toiletpot
BERGING voor aanwezige voorzieningen: toegangspad verhard 120 cm breed (woongebouw), 90 cm (woning), geen niveauverschillen of aan te passen; bij een haakse bocht in combinatie met scootmobiel: optelsom van vrije doorgang (of halbreedte) en halbreedte minimaal 225 cm; oppervlakte min. 4 m^2, breedte ca. 2,25 m (i.v.m. transfer naar bv. een scootmobiel).