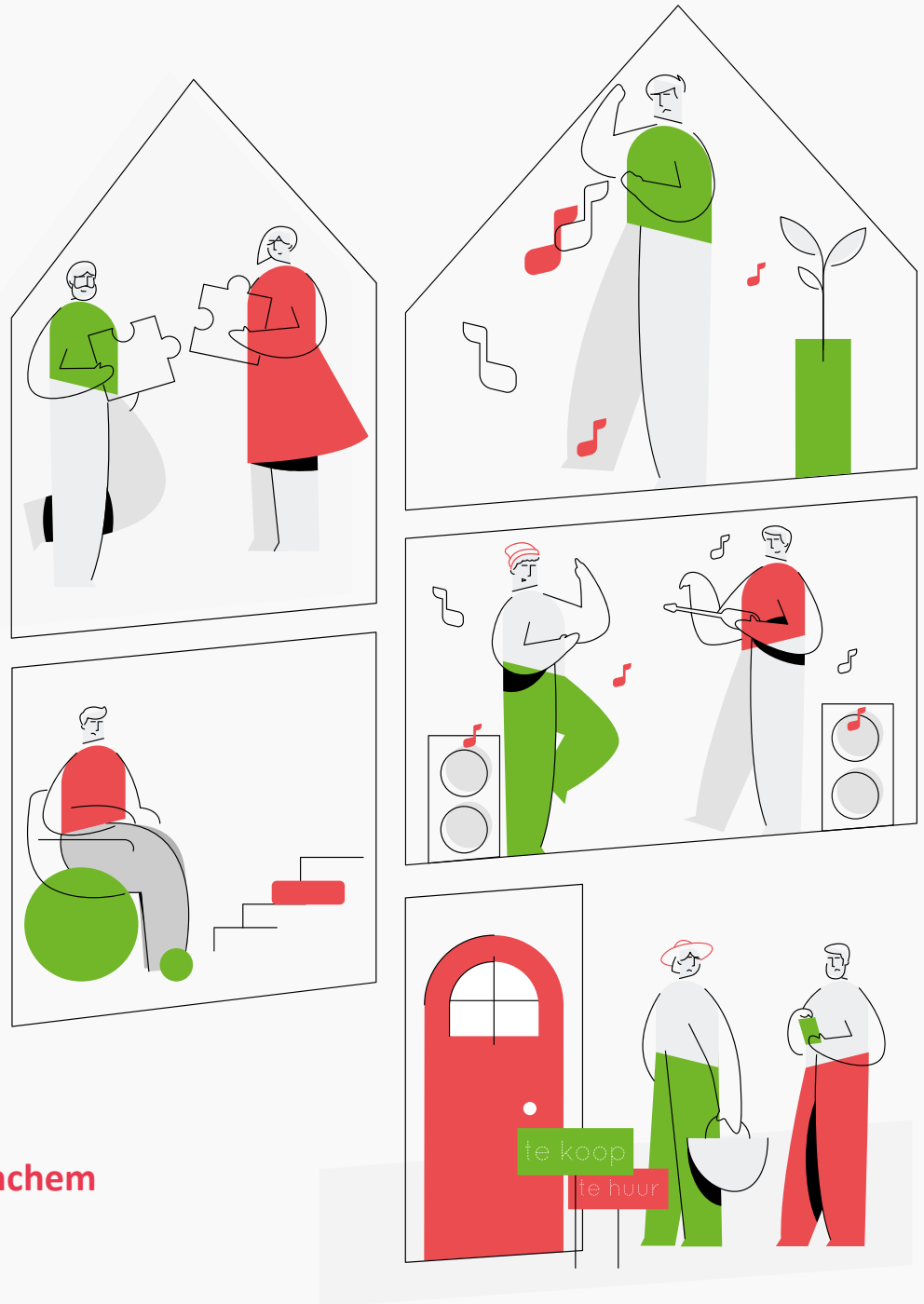


Woningmarktscan



Gemeente Doetinchem

9 september 2022

Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM 9 september 2022

TITEL Woningmarktscan

OPDRACHTGEVER Gemeente Doetinchem

AUTEUR(S) Davy van Beers
Jeroen Lijzenga

PROJECTNUMMER 222.110/G

STATUS

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Samenvattende conclusies en advies	4
Huidige situatie: bevolking, huishoudens en woningvoorraad	4
Ontwikkelingen op de woningmarkt	5
Toekomstige ontwikkeling van de woningbehoefte	6
Beleidsaanbevelingen	10
1 Inleiding	13
1.1 Aanleiding en vraagstelling	13
1.2 Kern- en wijkindeling Doetinchem	13
1.3 Leeswijzer	14
2 Huidige situatie: bevolking, huishoudens en woningvoorraad	15
2.1 Bevolking en huishoudens	15
2.2 Woningvoorraad	19
3 Ontwikkelingen op de woningmarkt	27
3.1 Bevolkingsontwikkeling	27
3.2 Marktdruk	32
4 Toekomstige ontwikkeling van de woningbehoefte	36
4.1 Bevolkings- en huishoudensprognose	36
4.2 Woonvoorkeuren en verhuisgedrag	38
4.3 Ontwikkeling behoefte aan sociale huurwoningen	42
4.4 Kwalitatieve woningbehoefte	44
4.5 Vergelijking met de planvoorraad	47
4.6 Woningvraag speciale doelgroepen	50
Bijlage 1: Uitsplitsing energielabels	57
Bijlage 2: Kwalitatieve woningbehoefte in aantallen	59

Samenvattende conclusies en advies

Huidige situatie: bevolking, huishoudens en woningvoorraad

Bevolking en huishoudens

Een derde van de huishoudens zijn gezinnen

- In Doetinchem wonen zo'n 58.000 inwoners en 26.000 huishoudens. Een derde daarvan zijn gezinnen en ongeveer 15% zijn huishoudens ouder dan 75 jaar. Bijna de helft van de huishoudens in Doetinchem behoort tot de corporatiedoelgroep, daaronder behoort ruim een kwart van de huishoudens tot de laagste inkomens die in aanmerking komen voor een passende woning van een woningcorporatie en een vijfde van de huishoudens tot de overige corporatiedoelgroep. Ruim 35% van de huishoudens in de gemeente heeft een hoger inkomen, vanaf ongeveer 1,5 x het modale inkomen.

Weinig goedkope scheidbaarheid, veel lage inkomens in particuliere huur

- Van de huishoudens die in een corporatiewoning wonen, behoort meer dan 85% tot de corporatiedoelgroep. Zo'n 11% van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens die op grond van hun inkomen eigenlijk te goedkoop wonen.
- Van de huishoudens die in de particuliere huursector wonen, behoort ongeveer 57% tot de corporatiedoelgroep.

Woningvoorraad

Ruim 60% van de woningvoorraad is een koopwoning, 30% corporatiewoningen

- Ruim 60% van de woningen in Doetinchem is een koopwoning. In IJsseltuin-Heelweg, Nieuw Wehl, de kleine kernen en het buitengebied is dit aandeel hoger, tot ruim 90%. Bijna een derde (30%) van de woningen in de gemeente is een corporatiewoning, 8% is een particuliere huurwoning.
- Ruim een driekwart van de koopwoningenvoorraad (77%) in de gemeente bestaat uit grondgebonden woningen. Ongeveer een kwart van de woningen is een appartement, deze staan relatief veel in de wijken Bedrijventerrein Hamburgerbroek, Centrum en Overstegen.
- De helft van de koopvoorraad in de gemeente Doetinchem heeft een WOZ-waarde tot € 200.000 (prijsspeil 1 januari 2021). Een klein gedeelte van de koopvoorraad heeft een WOZ-waarde hoger dan € 300.000 (22%).

Driekwart groene energielabels, grootste opgave in de particuliere voorraad

- Bijna driekwart van de woningvoorraad in de gemeente Doetinchem heeft een energielabel A, B of C en heeft daarmee een groen energielabel. In de corporatie huurvoorraad is het aandeel woningen met een groen energielabel aanmerkelijk groter dan in de koopvoorraad en de particuliere huurvoorraad.
- De meeste echt slechte energielabels zijn er in de particuliere huurvoorraad; hier heeft 11% van de woningen een label G, 5% een label F en 10% een label E. In de koopvoorraad is dit 12%, 7% en 4%.
- In de wijken IJsseltuin-Heelweg, Nieuw Wehl, Schöneveld, Wehl, de kleine kernen en het buitengebied staan de relatief de meeste woningen met een slecht label. In de wijken Bedrijventerrein Hamburgerbroek, Dichteren-Wijnbergen staan relatief de meeste woningen met een goed label.

Ontwikkelingen op de woningmarkt

Bevolkingsontwikkeling

Bevolkingsgroei door voornamelijk binnenlandse migratie, ook vanuit de Randstad

- De gemeente Doetinchem heeft sinds 2011 te maken met een groeiende bevolking met uitzondering van het jaar 2014. Sinds 2011 is het bevolkingsaantal in Doetinchem met 4% gestegen.
- De meeste vestigers in Doetinchem komen uit Oude IJsselstreek, Montferland en Bronckhorst. Met deze gemeenten heeft Doetinchem ook een positief migratiesaldo. Het migratiesaldo met Arnhem en Nijmegen is negatief.
- In de periode 2016 - 2020 heeft Doetinchem een positief migratiesaldo met de provincies in het westen van Nederland. De laatste jaren neemt het aantal vestigers uit de Randstad ook toe. In de provincies Zuid- en Noord-Holland ligt de piek van het aantal vestigers in 2020, in de provincie Utrecht lag deze piek al in 2019. In het onderzoek Komen en Gaan¹ wordt de trek van west naar oost beschreven. De afgelopen jaren is het aantal verhuizers van de Randstad naar de Achterhoek toegenomen. Het betreft echter vaak oudere huishoudens zonder kinderen. Het is ook de vraag hoe deze trend zich gaat ontwikkelen de komende jaren. Is de trek van de Randstad naar het oosten structureel of is het een tijdelijk effect gedreven door de sterk gestegen woningprijzen in de Randstad en door de coronacrisis? Blijven mensen vaker thuiswerken, dan is de behoefte om dichterbij het werk te wonen minder groot.
- Ruim de helft (56%) van de huishoudens die zich vestigen in de gemeente Doetinchem, zijn één- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Eén op de tien vestigende huishoudens in de gemeente is een gezin. Ook huishoudens die de gemeente verlaten, zijn veelal kleine jonge huishoudens (59%). Vaak zijn het jonge mensen die vertrekken om elders te werken of studeren. Maar het komt ook voor dat jonge mensen een gemeente verlaten omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Jonge huishoudens zoeken vaak een betaalbare grondgebonden koopwoning. Die vinden zij naar verhouding vaak elders in de Achterhoek.
- Vertrekkers elders naar Nederland (buiten de Achterhoek) verhuizen relatief vaak naar een huurappartement of koopappartement. Vertrekkers naar een andere gemeente in de Achterhoek verhuizen relatief vaak naar een grondgebonden woning, het vaakst naar 2^e-kap of vrijstaande woningen.

Marktdruk

Flinke prijsstijgingen in de koopsector, ook toename marktdruk corporatiesector

- Bijna 80% van de corporatiewoningen heeft op dit moment een huur onder de eerste aftoppingsgrens (€ 633,25). Dit is de huurprijsgrens voor het passend toewijzen van woningen aan kleine huishoudens. Een relatief groot deel van de corporatiewoningen (13%) heeft een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (€ 442,46), een belangrijk segment voor jonge huishoudens.
- De gemiddelde actieve zoektijd van woningzoekenden in de sociale huursector nam de afgelopen jaren sterk toe. Het gemiddelde aantal reacties op aangeboden woningen nam ook flink toe. Per saldo lijkt er sprake van enige toename van de druk op de sociale huurmarkt in de gemeente Doetinchem.
- De marktdruk in de koopsector in de gemeente Doetinchem is de afgelopen jaren toegenomen. Vooral de gemiddelde transactieprijs nam aanmerkelijk toe, € 290.000 eind 2019 naar zo'n € 375.000 in het laatste kwartaal van 2021. Dat is een stijging van 30%. De toenemende druk op de koopmarkt is ook

¹ Komen en Gaan, RIGO Research en Advies, website: <https://www.komen-en-gaan.nl/>

te zien in de krapte-indicator, die is in het laatste kwartaal van vorige jaar 0,8. Een potentiële koper kan in de huidige markt niet uit meerdere woningen kiezen.

Toekomstige ontwikkeling van de woningbehoefte

Bevolkings- en huishoudensprognose

Tot 2035 groei met 2.650 huishoudens

- Om de kwantitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, baseren we ons in de basis op het trendscenario. Deze prognose is gebaseerd op Primos (geboortesaldo en buitenlandse migratie) en een trendmatige (op basis van historische cijfers) ontwikkeling van het binnenlands migratiesaldo. Het trendscenario ligt hoger dan de provinciale prognose, die rekent met een huishoudensgroei van 1.450 tot 2035.
- Het aantal 75-plus huishoudens in de gemeente neemt volgens de prognose de komende jaren sterk toe, van 12% van de huishoudens nu naar 21% in 2034. Het aandeel huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar stijgt minder sterk. Het is dus vooral het aandeel oudere ouderen dat sterk toeneemt.
- Het aandeel jongere huishoudenstypen neemt de komende jaren wel af. Ook het aandeel gezinnen in de gemeente neemt af, die is nu 27%. Dit neemt af naar 24% in 2035.

Woonwensen

Grote wens om een woning te kopen

- Het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheids Onderzoek (AWLO) geeft inzicht in de woonwensen van starters en doorstromers die zich richten op een woning in Doetinchem. De wens om te kopen is groot. Van de starters wil bijna driekwart een woning kopen. Zij richten zich vooral op betaalbare grondgebondenwoningen, tot € 300.000.
- Doorstromers in Doetinchem willen graag ook kopen. Zij richten zich ook op de betaalbare grondgebonden woningen, maar hebben ook vraag naar het duurdere segment. Naast de vraag naar grondgebonden woningen is er ook behoefte naar koopappartementen boven de € 200.000.
- En ook gezinnen willen veelal kopen in Doetinchem. Van deze groep richt bijna de helft zich op het duurste segment.
- Van de groep huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar wil ongeveer de helft bij verhuizing een woning kopen. Van de groep 75-plus huishoudens is dit nog 30%.
- Een groot gedeelte van woningzoekenden is niet geïnteresseerd in bijzondere woonvormen of weet het niet. Als men wel interesse heeft, is dit voornamelijk naar hofjeswoningen, tiny houses en (verbouwde) boerderijen.

Behoefte aan werkkamer door vaker thuiswerken na corona

- Bijna 70% van de mensen uit Doetinchem verwacht meer thuis te werken na de coronacrisis. Voor bijna 40% is het ook minder belangrijk om dicht bij het werk te wonen.
- Ongeveer 44% van de mensen uit Doetinchem heeft behoefte aan een werkkamer om thuis te kunnen werken.

Behoeftte aan sociale huurwoningen

Behoeftte aan 660 tot 810 extra sociale huurwoningen

- Wij ramen de groei van de behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 in Doetinchem op basis van de huidige economische vooruitzichten tussen de 660 en 810 woningen. Dat is 31% tot 38% van de totale extra woningbehoefte. Dit ligt wat boven het huidige aandeel corporatiewoningen op de woningvoorraad (30%).
- Deze behoefte sluit ook aan bij het percentage van 30% dat wordt genoemd in de Nationale Woon- en Bouwagenda van minister De Jonge.

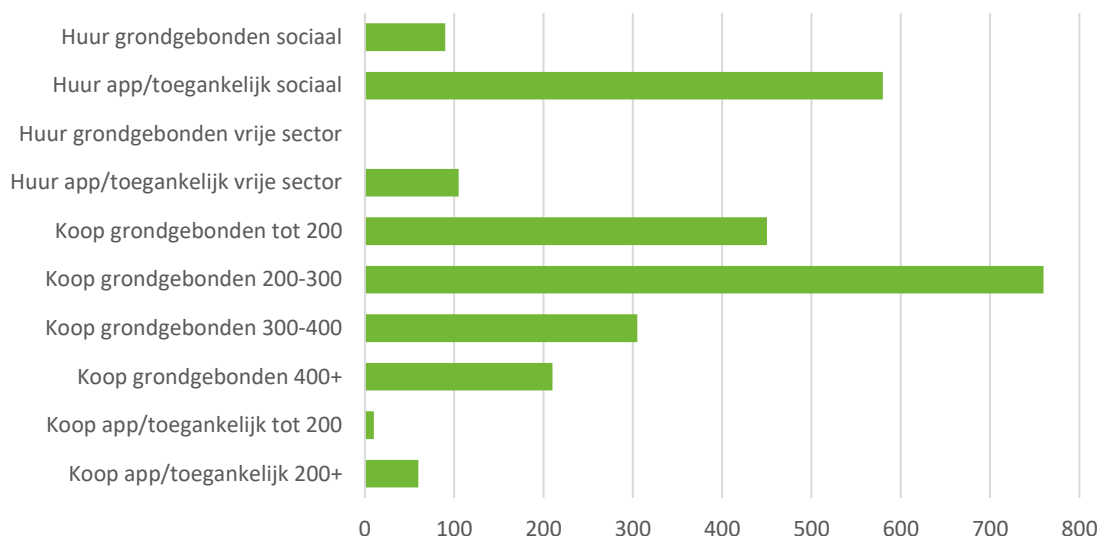
Kwalitatieve woningbehoefte

Grote behoefte aan betaalbare grondgebonden koopwoningen

In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

- Vraag naar betaalbare koopwoningen. Er is een extra vraag naar goedkopere en betaalbare woningen in de koopsector. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk grondgebonden woningen. Een deel van de starters richt zich op een koopwoning en mensen willen overstappen van de huursector naar een koopwoning. Deze groepen profiteren niet van de overwaarde door gestegen woningprijzen en vinden vaak moeilijk aansluiting bij het prijsniveau in de bestaande koopvoorraad. Aandachtspunt is ook het gevraagde prijsniveau in relatie tot de kwaliteit die wordt geboden. Het is belangrijk om bij het toevoegen van koopwoning onder € 300.000 de kwaliteit zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de wensen en verwachtingen van deze doelgroep. Naast de vraag naar betaalbare grondgebonden woningen is er ook vraag naar duurdere woningen, boven de € 300.000.
- Vraag naar appartementen/levensloopgeschikte woningen, in de sociale huur en in de koop. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. In de sociale huur is er ook vraag van jonge huishoudens die zich op een huurappartement richten.
- In de sociale huursector is vooral vraag naar levensloopgeschikte woningen, terwijl er een kleine vraag is naar grondgebonden woningen. Potentieel ontstaat een mismatch in de gevraagde kwaliteit. Het accent in de vraag naar grondgebonden corporatiewoningen verschuift van grote eengezinswoningen naar kleinere grondgebonden woningen voor kleine huishoudens en kleinere gezinnen.
- Er is daarnaast extra behoefte aan woningen in de vrije huursector, hoewel deze behoefte beperkt is in vergelijking met de andere woningcategorieën. Het betreft met name appartementen voor oudere huishoudens die geen woning (meer) willen kopen, maar een comfortabele geschikte woning zoeken.

Figuur 1: Kwalitatieve woningbehoefte tot 2035



Bron: CPB, Trendscenario, Achterhoek Woonwensen- en Leefbaarheids Onderzoek, bewerking Companen.

Ambitiescenario

De ambitie van de gemeente Doetinchem is om de komende vijftien jaar met 12.000 inwoners te groeien. In 2036 zal Doetinchem dan een regiostad zijn met zo'n 70.0000 inwoners. Om de komende jaren te groeien met de geambieerde aantallen is een trendbreuk nodig in de migratiestromen. De afgelopen 5 jaar was het gemiddelde binnenlandse migratiesaldo circa +300. Om de komende 15 jaar te groeien naar 70.000 inwoners, is een jaarlijks positief migratiesaldo nodig van minstens +800.

We hanteren voor deze groepen het profiel van vestigers van de afgelopen jaren. Daarmee hanteren we een vestigingsprofiel dat aansluit bij de aard van de werkgelegenheid in de regio. Het zijn vaker jonge huishoudens en minder vaak ouderen. Immers, ouderen verhuizen naar verhouding minder vaak. Daarnaast zijn de 'nieuwe' vestigers kleine huishoudens van middelbare leeftijd en gezinnen, huishoudens met zowel hoge als lage inkomens. Ook komt een deel van de huishoudens uit het westen van Nederland. Op basis van de trend zijn dit vaker oudere huishoudens zonder kinderen. Een groei van 12.000 inwoners betekent de komende 15 jaar een toename van ongeveer 6.300 huishoudens. Dit kan grofweg vertaald worden naar toevoeging van ongeveer 6.300 woningen. Dit betekent een jaarlijkse toevoeging van gemiddeld 420 woningen, in tegenstelling tot ongeveer 180 woningen in het trendscenario. Uit de extra kwalitatieve woningbehoefte op basis van het ambitiescenario ontstaan de volgende ontwikkelingen:

- Net zoals bij het trendscenario is bij het ambitiescenario de meeste (extra) vraag naar betaalbare grondgebonden koopwoningen. Deze vraag komt voornamelijk van kleine huishoudens, zowel van jonge als middelbare leeftijd. De vraag van gezinnen richt zich ook op grondgebonden woningen, zowel betaalbaar (tot € 300.000), maar ook in de hogere prijscategorieën.
- Extra vraag naar sociale huurwoningen, zowel naar grondgebonden woningen als appartementen. De vraag naar sociale huurappartementen in het trendscenario komt voornamelijk van ouderen. De extra vraag in het ambitiescenario komt voornamelijk van jonge kleine huishoudens.
- Vraag naar woningen in de vrije sector, zowel naar grondgebonden woningen als appartementen. In het trendscenario is er nauwelijks vraag naar woningen in de vrije sector huur, in het ambitiescenario wel. Dit komt voornamelijk door de extra instroom van kleine huishoudens.

Meer harde plannen nodig

- Ten opzichte van de aanvullende woningbehoefte op basis van het trendscenario is er nog onvoldoende plancapaciteit. De aanvullende woningbehoefte volgens het trendscenario is tot 2035 2.650 woningen. Er zijn harde plannen voor 498 woningen, inclusief de harde en zachte plannen voor 2.473 woningen. Er zijn geen plannen voor de periode na 2030. Dit betekent dat er, op basis van het trendscenario, plannen moeten worden toegevoegd en dat er weinig ruimte is voor planuitval, die zich doorgaans wel voordoet.
- Als we de harde planvoorraad vergelijken met de kwalitatieve woningbehoefte in de periode tot 2030, stellen we het volgende vast:
 - In de koopsector ligt het zwaartepunt in de plannen in het dure en het middeldure segment, maar in de koopsector is ook veel vraag naar goedkopere woningen, zowel grondgebonden als appartementen. De planvoorraad voorziet hierin niet of nauwelijks.
 - In de sociale huursector zijn er veel te weinig harde plannen om in de behoefteontwikkeling volgens het trendscenario te voorzien.
- Als we de totale planvoorraad vergelijken met de kwalitatieve woningbehoefte in de periode tot 2030, stellen we het volgende vast:
 - In de koopsector zijn er veel plannen voor dure grondgebonden koopwoningen en appartementen. Voor grondgebonden woningen duurder dan € 400.000 en appartementen duurder dan € 200.000 zelfs meer dan de behoefteontwikkeling. De plannen voorzien niet in de behoefteontwikkeling van betaalbare grondgebonden koopwoningen.
 - Voor sociale huurappartementen zijn zelfs inclusief de zachte plannen te weinig plannen om in de behoefteontwikkeling volgens de trendprognose te voorzien. De plannen voor sociale grondgebonden huurwoningen zijn groter dan de behoefteontwikkeling, dit geldt ook voor huurappartementen in de vrije sector.

Woningvraag speciale doelgroepen

Forse toename vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen

- De vraag naar regulier wonen blijft onder ouderen het grootst. Veel ouderen wonen in een gewone woning, eventueel met aanpassingen. Zij blijven er ook lang wonen. Dat geldt zeker voor vitale ouderen, maar ook ouderen met een ondersteuningsvraag zijn vaak gehecht aan hun huidige woning. Aanpassing van bestaande woningen kan mensen met groeiende mobiliteitsbeperkingen ondersteunen bij het zelfstandig wonen.
- De vraag naar geclusterd wonen voor ouderen (met of zonder zorg) zal in verhouding meer gaan toenemen, van 1.550 woningen nu naar 2.740 woningen in 2035. Dat is een toename van de vraag met 1.190 geclusterde woningen.
- Op dit moment zijn er circa 512 plekken met 24-uurszorg. Dit betekent dat er een klein tekort zou zijn aan 24-uursplekken (-18 plekken). De behoefte loopt op naar 330 plekken in 2035. De komende jaren staan 90 nieuwbouwplekken voor 24-uurszorg op de planning. De vraag naar plekken voor 24-uurszorg ontwikkelt zich aanmerkelijk sterker dan waar de plannen dit moment in voorzien.

Jaarlijkse woningvraag van 124 tot 147 woningen van statushouders en uitstroom BW, Jeugd en MO

- De vraag naar woningen voor mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en de Maatschappelijke Opvang bedraagt op jaarbasis ongeveer 77 woningen.
- De vraag naar woningen voor jongeren die 18 worden en uitstromen uit de jeugdzorg bedraagt op jaarbasis ongeveer 10 woningen.

- De vraag naar woningen van statushouders bedraagt op jaarbasis 37 tot 60 woningen, afhankelijk van externe ontwikkelingen.
- Uitstromers vanuit instellingen en statushouders hebben behoefte aan goedkope woonruimte. In de gemeente Doetinchem zijn er in 2022 914 goedkope corporatiewoningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (tot € 442), jaarlijks muteren daarvan gemiddeld 121 woningen. Er zijn 4.783 corporatiewoningen met een betaalbare huur (€ 422 tot € 633) in Doetinchem, jaarlijkse muteren daarvan gemiddeld 354 woningen.
- Dit betekent in theorie dat jaarlijks 25% tot 30% van de vrijkomende goedkope en betaalbare sociale huurwoningen nodig zijn voor de huisvesting van speciale doelgroepen. Deze woningen zijn niet beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Daarnaast zijn er andere groepen die soms met voorrang een woning nodig hebben, zoals medisch urgenten en sociaal urgenten (bijvoorbeeld bij een relatiebreuk). De voorraad goedkope sociale huurwoningen is ook van belang voor jonge woningzoekenden in de leeftijd tot 23 jaar, vanwege de mogelijkheid om huurtoeslag te krijgen.

Kansen voor studentenhuishuizing in Doetinchem

- Er zijn in de Achterhoek geen universitaire en hbo-opleidingen (met uitzondering van de Pabo). De bedrijven in de regio hebben een groot belang bij de beschikbaarheid van arbeidscapaciteit, op middelbaar en op hoog niveau. De Achterhoek profileert zich daarom als stage- en afstudeerregio en zet in op het aantrekken en vasthouden van talent. Veel bedrijven in de Achterhoek bieden stageplaatsen. Het kan interessant zijn om hbo- en universitaire studenten die stage lopen in de regio een woonplek te bieden.
- Daarnaast kan Doetinchem mogelijk een rol spelen in de huisvesting van (internationale) studenten die in nabijgelegen steden als Arnhem, Nijmegen, Wageningen en Enschede studeren, maar daar geen woonruimte kunnen vinden. Studentenhuisvesting zou gecombineerd kunnen worden met (tijdelijke) huisvesting van groepen als spoedzoekers en jonge starters. Om een dergelijke gecombineerde setting aantrekkelijk te maken voor studenten is een voorwaarde dat een voldoende groot aandeel van de bewoners studenten zijn. Hierbij moet worden aangetekend dat het recente Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022 tot 2030 inzet op het toevoegen van veel studentenwoningen op de plekken waar de behoefte hieraan groot is. Meer aanbod in studentensteden maakt studentenhuisvesting op een grotere afstand van de opleiding minder aantrekkelijk.
- Er zijn ons geen bronnen bekend waaruit de concrete behoefte aan studentenhuisvesting in Doetinchem die samenhangt met het aanbod aan stageplaatsen in de Achterhoek is af te leiden. Een onderbouwing van de kwantitatieve vraag naar studentenhuisvesting in Doetinchem vraagt nader onderzoek onder bedrijven en onderwijsinstellingen in de regio en de omliggende studentensteden.

Beleidsaanbevelingen

De druk op de woningmarkt in Doetinchem is de afgelopen jaren toegenomen. In de sociale voorraad zijn de wachttijden toegenomen. En in de koopvoorraad is het vanwege de prijsstijgingen lastiger geworden een woning te kopen. Het verhogen van de bouwproductie is daarom van belang om de druk op de markt te verminderen en de huishoudensgroei te kunnen faciliteren. We vatten de belangrijkste opgaven als volgt samen:

- In de sociale huurvoorraad is toevoeging van appartementen/levensloopgeschikte woningen gewenst. De vraag is afkomstig van één- en tweepersoonshuishoudens, zowel van jongeren als van ouderen. Een deel van de ouderen wenst graag een woning in een geclusterde woonvorm.

- Er zijn diverse groepen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Naast reguliere huishoudens met een laag inkomen zijn dat kwetsbare groepen, vergunninghouders en mensen die met spoed een goedkope woning nodig hebben. Het gaat potentieel om flinke aantallen sociale huurwoningen, zeker als de vraag van de genoemde groepen in combinatie toeneemt (toename van het aantal vergunninghouders in een periode dat veel mensen werkloos raken en met spoed een goedkope woning nodig hebben). Reken niet te krap met de benodigde voorraad sociale huurwoningen.
- In de koopvoorraad ligt er de komende jaren een sterke opgave in het realiseren van betaalbare grondgebonden woningen. De prijsstijgingen van de afgelopen jaren, in combinatie met aanpassing van de hypotheekregels, hebben ervoor gezorgd dat het voor jonge huishoudens en koopstarters steeds lastiger is een woning te kopen. In de harde planvoorraad ligt er een accent op het toevoegen van middeldure en dure koopwoningen. Er zijn onvoldoende plannen om de vraag naar goedkope koopwoningen in te vullen. Zet bij nieuwe woningbouwlocaties in op het toevoegen van plannen voor betaalbare woningen. De doelgroepenverordening is een instrument waarmee goedkopere koopwoningen voor een langere periode betaalbaar kunnen worden gehouden, ook als de eerste koper de woning verkoopt.
- Vertrekkers uit Doetinchem naar andere gemeenten in de Achterhoek verhuizen relatief vaak naar een 2-1 kapwoning of vrijstaande woning. Dit zijn onder meer huishoudens die op jonge leeftijd verhuisd zijn naar Doetinchem voor de dynamiek van de stad. Als deze huishoudens in een volgende levensfase komen, komt de wens naar een andere woning in een ander woonmilieu: een kindvriendelijke, ruime, groene woonwijk. Blijkbaar zijn deze woonmilieus beter te vinden in andere gemeenten in de Achterhoek dan in Doetinchem. Om deze huishoudens in Doetinchem te houden, zijn grotere woningen nodig in aantrekkelijke en kindvriendelijke woonmilieus. Overigens is het niet zonder meer mogelijk om alle huishoudens te binden met alleen een aantrekkelijke woning in een aantrekkelijke woonomgeving. Deels willen huishoudens in een volgende levensfase ook terug naar de plek waar zij vandaan komen.
- Het is belangrijk om oog te houden voor onzekerheden met betrekking tot de woningmarkt en de huishoudensontwikkeling. De crisis van enkele jaren terug heeft zichtbaar gemaakt hoe snel de temperatuur kan omslaan. Daarom het advies om in de komende jaren te (blijven) werken met een bandbreedte voor de te verwachten woningvraag, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het is van groot belang om in de plancapaciteit voldoende ruimte voor (kwantitatieve en kwalitatieve) sturing te houden. Versnellen als het kan en temporiseren als het moet. De ambities van de gemeente om te groeien naar 70.000 inwoners maken het extra belangrijk om over voldoende woningbouwplannen te beschikken maar te kunnen temporiseren als dat nodig is.
- De verkoop van corporatiewoningen waar minder behoefte aan ontstaat om daarmee te voorzien in de toenemende behoefte aan goedkope koopwoningen kan een belangrijke strategie zijn om de kwalitatieve mismatch in delen van de woningvoorraad aan te pakken. Met de middelen die dit genereert, kunnen corporaties woningen toevoegen die aansluiten bij de behoefte van de veranderende bevolking. De verkoop van corporatiewoningen in een krappe woningmarkt roept vaak weerstand op, maar kan een belangrijk instrument zijn om in de veranderende vraag te voorzien. Verkoop van grotere grondgebonden corporatiewoningen kan voorzien in de behoefte aan goedkopere koopwoningen. Let er bij verkoop van corporatiewoningen op dat geen toekomstige problemen worden gecreëerd door woningen met een slechte energetische kwaliteit te verkopen aan kopers die geen geld hebben voor de benodigde verduurzaming van de woning.
- De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een punt van aandacht. De woningcorporaties werken hier gestaag aan en zijn op dit punt al ver, maar in de oudere delen van de particuliere voorraad ligt nog een aanzienlijke opgave. Dat vraagt om ook voor de particuliere

voorraad actief te werken aan een strategie. Een instrument als de Maatwerklening van SVn kan voor sommige woningeigenaren hier mogelijk bij helpen.

- Het aantal senioren in de gemeente neemt toe. Hoewel senioren vaak terughoudend zijn om te verhuizen, neemt de behoefte aan voor senioren geschikte woningen in Doetinchem toe. Het gaat om appartementen en kleinere grondgebonden levensloopgeschikte woningen, zowel in de huursector als in de koopsector. De ligging ten opzichte van voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn is een aandachtspunt. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er ook woningen worden aangepast. Het gebruik van een deel van de overwaarde van de woning om woningaanpassing te financieren (een instrument als de Verzilverlening) kan hierbij helpen. Daarnaast zorgt de vergrijzing van de bevolking in de gemeente voor een grote opgave rond wonen met zorg. De vraag naar geclusterde woonvormen nabij zorg (aanleunwoningen, knarrenhof) en met intensieve zorg neemt de komende jaren toe.
- Het werkveld van Beschermd Wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO) en Jeugd is sterk in ontwikkeling en raakt meer met elkaar verbonden door een toenemende focus op doorstroming. Begeleide woonvormen met flexibel opschaalbare zorg functioneren daarbij als 'tussenstation' voor of na het zelfstandig wonen. Als uitstromers uit Jeugdzorg met verblijf kunnen wonen in begeleide woonconcepten, kan (dure) instroom in BW of MO worden beperkt. De nieuwe aanpak vereist een omschakeling in denkwijze over in- en uitstroom en een intensievere samenwerking tussen (verschillende) zorgpartijen, gemeente en corporaties.
- Het aanbod van geclusterd wonen voor ouderen in Doetinchem is op dit moment niet in beeld bij de gemeente. De komende jaren gaat de vraag naar deze woonvorm flink toenemen, ouderen zullen vaker preventief verhuizen. Zij kiezen dan voor geclusterde woonvormen voor de veiligheid en sociaal contact. Op dit moment is dus niet bekend of er al een tekort is. Daarnaast is het ook niet bekend of de huidige geclusterde woonvormen aansluiten bij de wensen van ouderen, zoals de aanwezigheid van een huismeester en/of ontmoetingsruimte. Wij adviseren de gemeenten om het geclusterd woonaanbod voor ouderen in beeld te brengen, zowel in de sociale huur als de particuliere voorraad (huur en koop).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De Woon- en Vastgoedmonitor Achterhoek geeft een schat aan woningmarktinformatie op het niveau van de regio en van de regiogemeenten. Naast gegevens uit statistische bronnen zijn in de monitor de uitkomsten opgenomen van het in 2021 gehouden Achterhoek Woonwensen en LeefbaarheidsOnderzoek (AWLO), een groot vragenlijstonderzoek. Daarmee is er ook inzicht in de verhuiscriteria en woonwensen van inwoners van de Achterhoek en in de waardering van de woonomgeving. Het AWLO geeft betrouwbare uitkomsten op gemeenteniveau. De gemeente Doetinchem heeft Companen en Moventem gevraagd om op basis van de beschikbare informatie voor Doetinchem een verdiepende analyse te maken van de woningmarktsituatie in de gemeente, de concurrentiepositie van de gemeente en de toekomstige woningmarktopgaven.

De analyse moet inzicht geven in:

- De huidige en toekomstige bewoners van de gemeente.
- De huidige en de in de toekomst benodigde woningvoorraad in de gemeente.
- De concurrentiepositie van Doetinchem ten opzichte van omliggende maar ook verder gelegen gemeenten en de wijze waarop Doetinchem zich kan onderscheiden.
- Relevante trends en ontwikkelingen op de woningmarkt.
- De woningmarktopgaven voor de komende jaren.

De analyses leveren concrete bouwstenen die input vormen voor de nieuw op te stellen woonvisie, de daaraan gekoppelde uitvoeringsstrategie bestaande woningvoorraad en de ontwikkelstrategie voor nieuwbouw in Doetinchem.

1.2 Kern- en wijkindeling Doetinchem

In onderstaande tabel is de kern- en wijkindeling weergegeven van de gemeente Doetinchem. Voor een deel van de analyses zoomen we alleen in op de grotere kernen in de gemeente: Doetinchem, Gaanderen en Wehl.

Tabel 1.1: Aantal huishoudens en inwoners per kern/wijk*

	Aantal huishoudens	Aantal inwoners
Bedrijventerrein Hamburgerbroek	388	732
Centrum	2.515	4.534
De Huet	4.307	9.701
Dichteren-Wijnbergen	3.428	8.376
Gaanderen	2.236	5.074
IJsseltuin-Heelweg	511	824
Kleine kernen/buitengebied	612	2.240
Nieuw Wehl	375	1.076
Noord	2.861	6.584
Oosseld	1.407	3.597
Overstegen	3.481	6.433
Schöneveld	1.290	2.888
Wehl	2.363	5.689
Gemeente Doetinchem	25.774	57.748

* De kern Langerak valt onder de wijken IJsseltuin-Heelweg en Noord.

Bron: WOZ-registratie 2021 en BRP gemeente Doetinchem 2022.

1.3 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 gaat over de bevolking, de huishoudens en de woningvoorraad in de gemeente Doetinchem. Hoe is de bevolking samengesteld naar leeftijd? Welke huishoudentypen wonen er in de gemeente? Wat is de inkomenspositie van huishoudens? Hoe is de woningvoorraad samengesteld en welke huishoudens wonen in welke woningen?
- In hoofdstuk 3 gaan we in op de ontwikkeling in de afgelopen jaren, met name naar de verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente. Welke huishoudens vestigen en vertrekken er per saldo, wat zijn de belangrijkste verhuisrelaties met andere gemeenten en hoe wordt er binnen Doetinchem verhuisd tussen wijken en kernen? In dit hoofdstuk staan we ook stil bij de ontwikkeling van de marktdruk in de sociale huurmarkt en de koopmarkt.
- Hoofdstuk 4 gaat over de ontwikkeling van de woningbehoefte in de komende jaren, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. We brengen in beeld hoe de bevolking zich volgens prognoses gaat ontwikkelen en wat dat betekent voor de woningvraag. Daarmee wordt zichtbaar welke fricties er ontstaan tussen vraag en aanbod en wat dat betekent voor de nieuwbouwpoging en de transformatieopgave in de bestaande woningvoorraad. We werken in dit hoofdstuk ook een ambitie-scenario uit, dat uitgaat van groei van de gemeente naar 70.000 inwoners in de komende 15 jaar. Ook vergelijken we de opgaven met de bekende planvoorraad. Tenslotte wordt nader ingezoomd op de woonvraag van ouderen en verschillende bijzondere (kwetsbare) doelgroepen.

2 Huidige situatie: bevolking, huishoudens en woningvoorraad

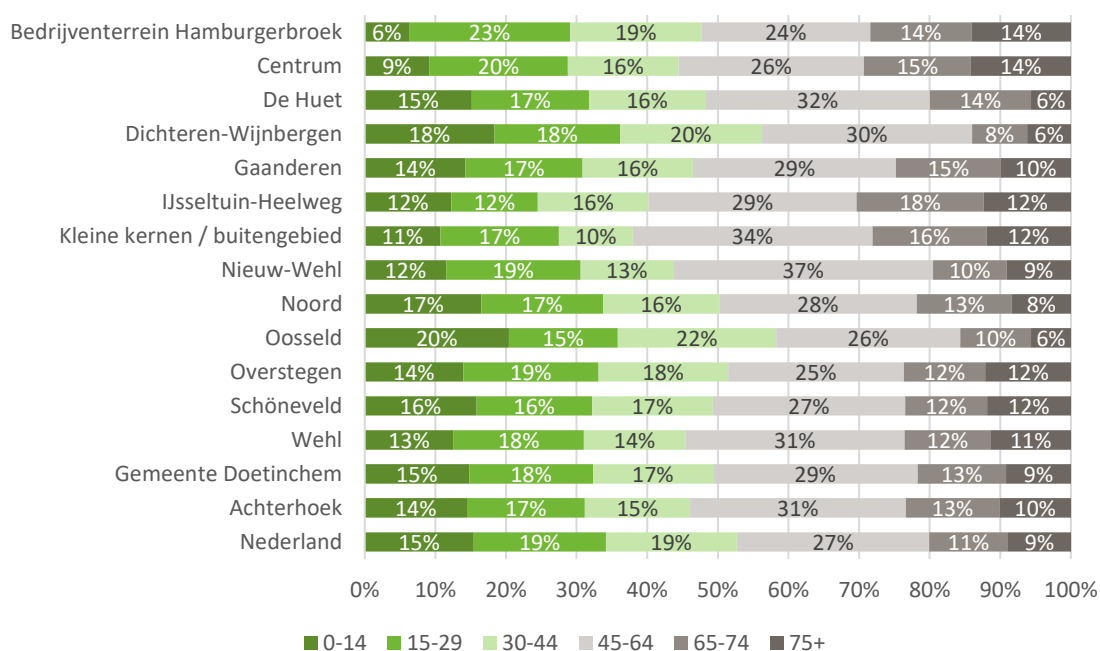
In dit hoofdstuk gaan we in op de huidige situatie in de gemeente Doetinchem. Hierbij bekijken we de bevolking, huishoudens en de woningvoorraad in de gemeente.

2.1 Bevolking en huishoudens

Bijna 58.000 inwoners

In begin van 2022 telde de gemeente Doetinchem bijna 58.000 inwoners. Bijna de helft van de inwoners is jonger dan 45 jaar, bijna een derde heeft een leeftijd tussen de 45 en 65 jaar (29%). Ruim één op de vijf inwoners is 65 jaar of ouder (22%). In bepaalde wijken in Doetinchem wonen aanmerkelijk meer 65-plussers dan gemiddeld, het gaan dan om de wijken Bedrijventerrein Hamburgerbroek, Centrum, Gaanderen, IJsseltuin-Heelweg en het buitengebied. In de wijken Dichteren-Wijnbergen, Noord en Oosseld wonen relatief de meeste jonge inwoners van de gemeente.

Figuur 2.1: Gemeente Doetinchem. Inwoners naar leeftijd per kern/wijk (2022)



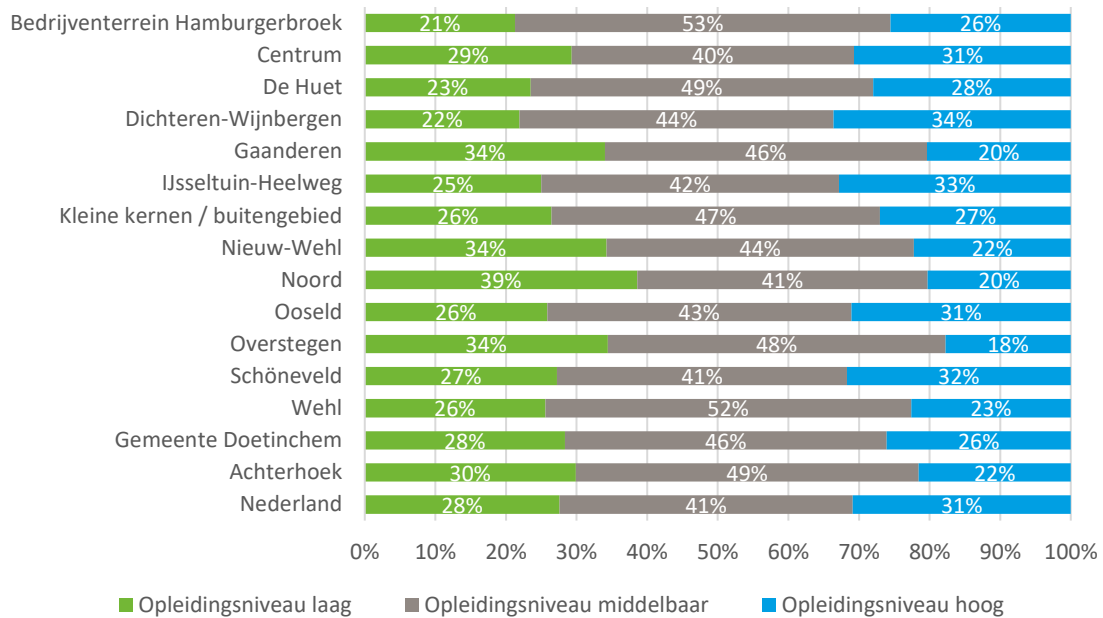
Bron: BRP-registratie gemeente Doetinchem (2022), BRP-registratie Achterhoekse gemeenten (2020) & CBS-Statline (2022).

Naar verhouding veel middeninkomens

In onderstaand figuur staat de verdeling van het opleidingsniveau. De grootste groep zijn de mensen met een middelbaar opleidingsniveau. Vergeleken met het Nederlandse gemiddelde is het aandeel middelbaar opgeleiden in Doetinchem hoger (46% om 41%). In vergelijking met Nederland zijn er juist wat minder hoog opgeleiden in Doetinchem (31% om 26%). De wijken Dichteren-Wijnbergen, IJsseltuin-Heelweg, Schöneveld, Centrum en Oosseld kennen naar verhouding veel hoger opgeleide inwoners. In de

wijken Noord, Gaanderen, Nieuw-Wehl en Overstegen is het aandeel lager opgeleiden juist hoger dan gemiddeld.

Figuur 2.2: Gemeente Doetinchem. Opleidingsniveau van 15-75-jarigen, per kern/wijk (2020)

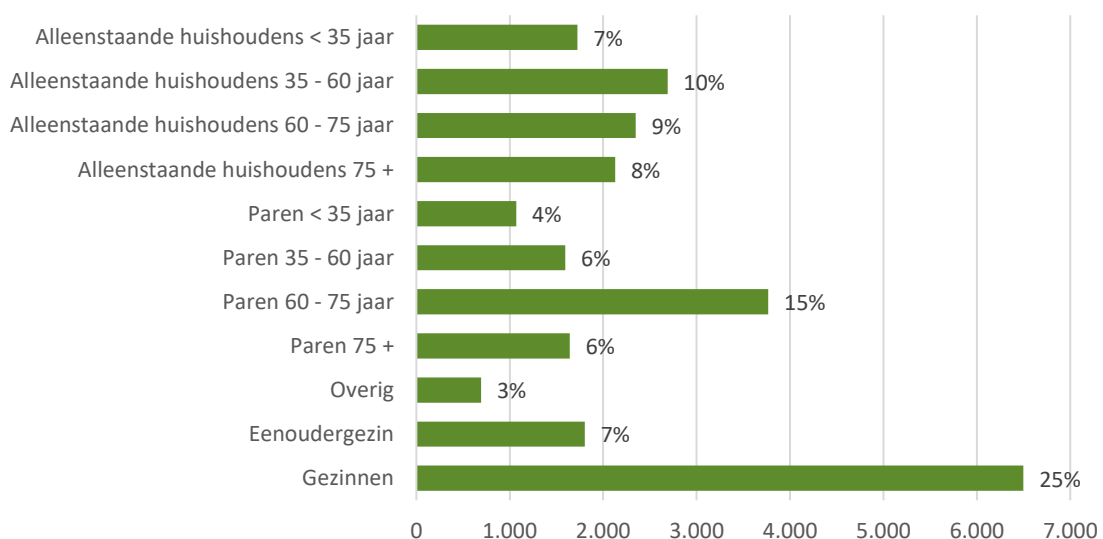


Bron: CBS Statline, 2022.

26.000 huishoudens, kwart is een gezin

In Doetinchem wonen ongeveer 26.000 huishoudens. In de onderstaand figuur staat de verdeling van de huishoudenstypen in de gemeente naar leeftijd en huishoudenssamenstelling. De grootste groep zijn de gezinnen (25%). Opvallend is het lage aandeel paren onder de 35 jaar. Een mogelijk verklaring is dat jonge stellen (zonder kinderwens) verhuizen naar grotere steden, zoals Arnhem en Nijmegen en dat jonge paren na het samenwonen al snel kinderen krijgen. Bijna 15% van de huishoudens in Doetinchem is 75 jaar of ouder.

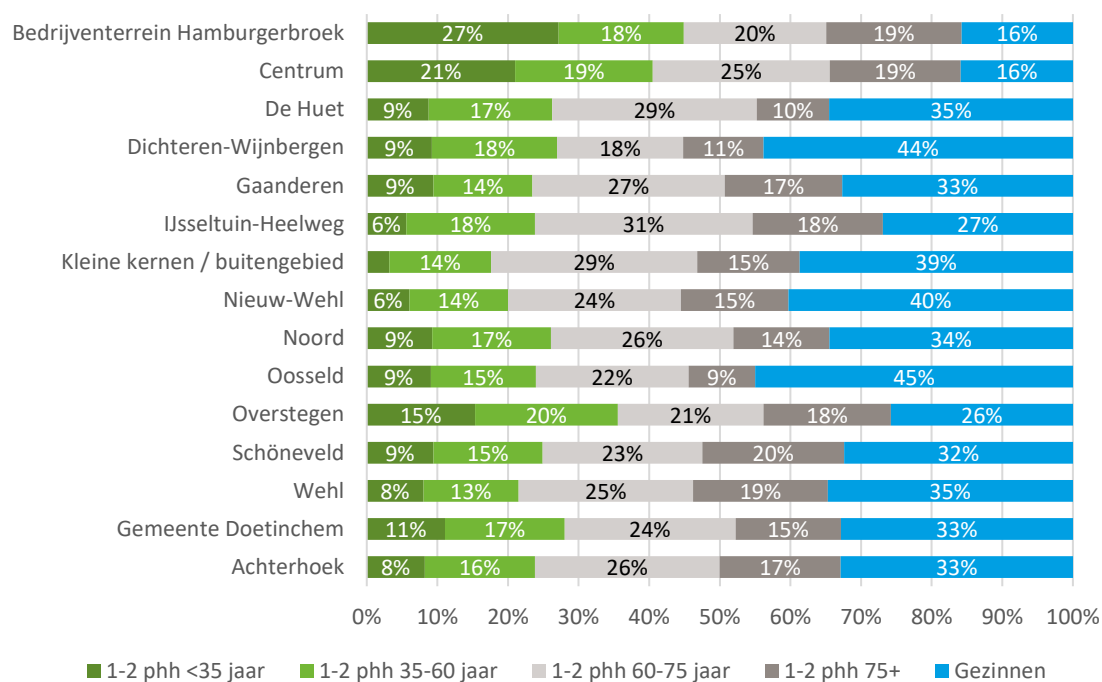
Figuur 2.3: Gemeente Doetinchem. Huishoudens naar leeftijd en samenstelling, 2022



Bron: BRP-registratie gemeente Doetinchem, 2022, bewerking Companen.

Als wij kijken naar de huishoudensverdeling per kern/wijk in Doetinchem zien we flinke verschillen. In de wijken Dichteren-Wijnbergen en Oosseld is het aandeel gezinnen het grootst. In de wijken Bedrijventerrein Hamburgerbroek en Centrum is het aandeel jonge huishoudens relatief hoog. Het aandeel ouderen (75+) is in Bedrijventerrein Hamburgerbroek en Centrum juist relatief hoog. Verder zien we in de wijken IJsseltuin-Heelweg, Overstegen en Wehl ook een hoog aandeel ouderen.

Figuur 2.4: Gemeente Doetinchem. Huishoudentypen naar kern/wijk, 2022

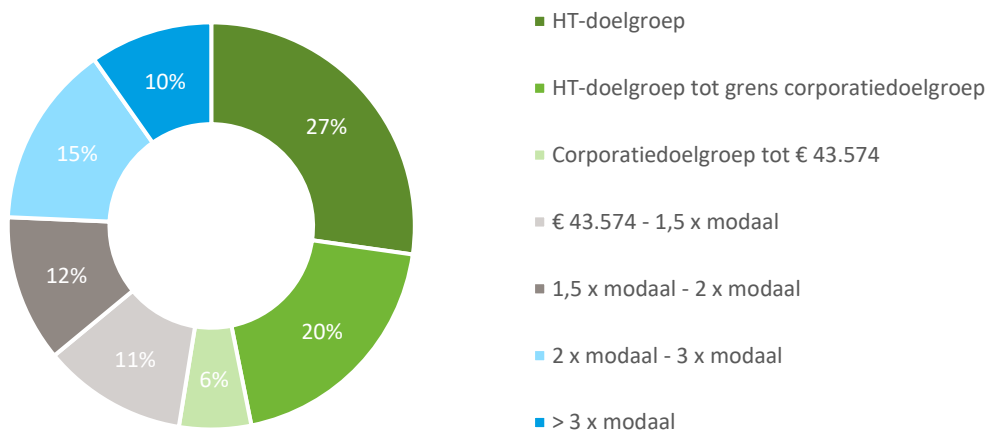


Bron: BRP-registratie gemeente Doetinchem, 2022, bewerking Companen.

Ongeveer de helft van de huishoudens corporatiedoelgroep

In de gemeente Doetinchem behoort ruim een kwart (27%) van de huishoudens tot de doelgroep voor passend toewijzen, de HT-doelgroep in de figuur. Dit is iets hoger dan gemiddelde in de Achterhoek (24%). De overige corporatiedoelgroep omvat 20% van de huishoudens in de gemeente. Ruim 5% van de huishoudens heeft een laag middeninkomen. De grotere huishoudens in deze inkomensklassen behoren sinds begin van dit jaar ook tot de corporatiedoelgroep. Bij elkaar behoort ongeveer de helft van de huishoudens in Doetinchem tot de doelgroep van de woningcorporaties. Verder heeft ruim 10% van de huishoudens een laag middeninkomen (tot 1,5 x modaal). Een kwart van de huishoudens heeft een hoog inkomen vanaf twee keer modaal.

Figuur 2.5: Gemeente Doetinchem. Inkomensverdeling (2018)

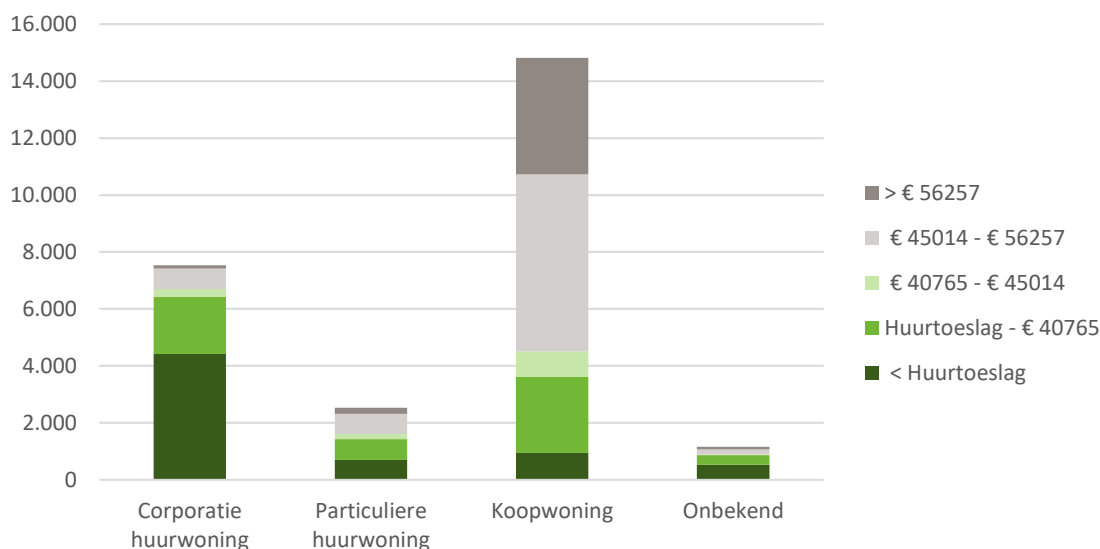


Bron: Lokale Monitor Wonen, 2021.

Goedkope scheefheid is beperkt

In onderstaande figuur is de huidige woonsituatie per inkomensgroep te zien. Eerst kijken we naar de bewoning van de corporatievoorraad. In hoeverre worden deze woningen bewoond door de huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep? Daarbij gaat het met name om de eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.014. Aan deze doelgroep dienen corporaties jaarlijks tenminste 92,5% van de vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen. Voor de resterende 7,5% van de toewijzingen geldt geen inkomensgrens. Dit percentage mag echter worden verhoogd naar maximaal 15% als hierover prestatieafspraken worden gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie. Corporaties kunnen deze toewijzingsruimte gebruiken om hogere inkomens (> € 45.014) een huis aan te bieden. Als een huishouden met een midden- of hoog inkomen in een sociale huurwoning woont, spreken we van goedkope scheefheid.

Figuur 2.6: Gemeente Doetinchem. Inkomensklassen naar eigendom woning, 2019



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2022.

Op gemeenteniveau zien we dat 85% van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tot € 40.765. De inkomensgroep boven de € 40.765 heeft nog beperkt toegang tot de

corporatiesector. Rekenen we deze groep tot de zogenaamde scheefwoners, dan ligt het percentage goedkope scheefheid in de gemeente Doetinchem op 15%. Als alleen de inkomensgroep boven de € 45.014 tot de goedkope scheefwoners wordt gerekend, ligt het scheefheidspercentage in de gemeente op 11%. Landelijk (15%) ligt dat percentage iets hoger.

Een deel van de sociale huur doelgroep woont in een particuliere huurwoning of een koopwoning. De particuliere huursector in de gemeente Doetinchem is relatief klein, ongeveer 8% van de woningvoorraad. Meer dan de helft van deze woningen wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tot € 40.765 (57%). In de koopsector is het aandeel inkomens tot € 40.765 kleiner, ongeveer 24%. Huishoudens met een middeninkomen en een hoog inkomen wonen veelal in een koopwoning.

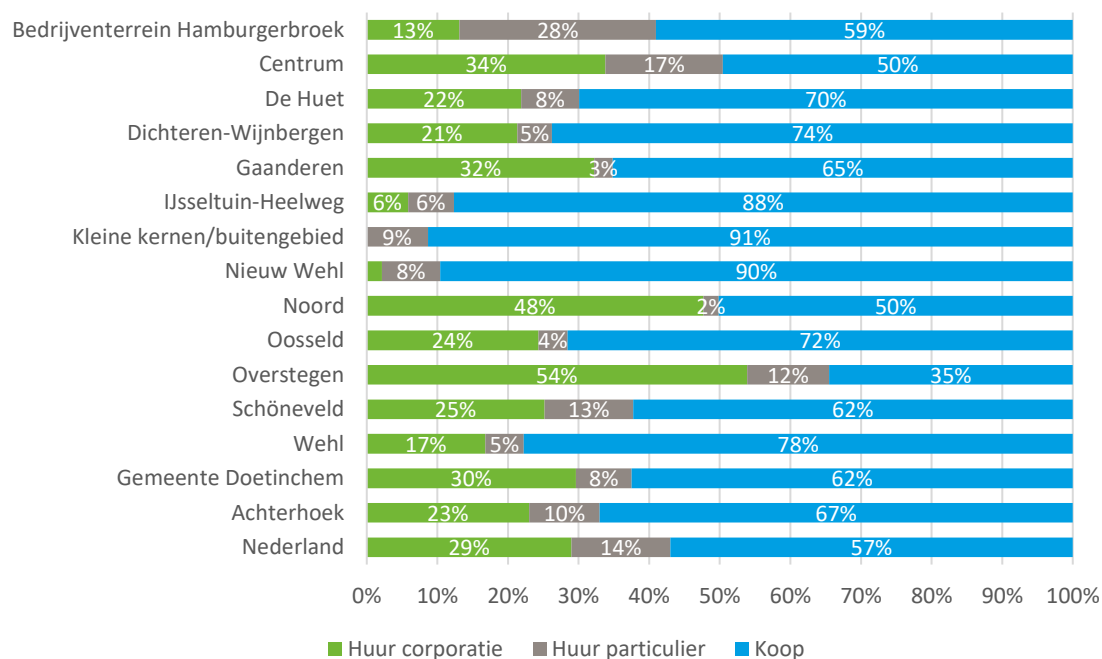
Dat een relatief groot deel van de huishoudens met een laag inkomen in de particuliere voorraad woont, hoeft niet te duiden op een groot knelpunt. Dit kan namelijk samenhangen met een relatief goedkope koopvoorraad (waardoor deze woningen ook betaalbaar zijn voor lage inkomens) of door ouderen die in een koopwoning wonen en door pensionering tot de lage inkomensgroep zijn gaan behoren (maar ondertussen wel vermogen hebben en wellicht een groot deel van de hypotheek hebben afbetaald). Ook wordt een deel van de particuliere huurvoorraad in Doetinchem verhuurd voor een sociale huur (tot € 763).

2.2 Woningvoorraad

Bijna twee derde koop, 30% corporatiewoningen

In het begin van 2021 telde de woningvoorraad in Doetinchem bijna 26.000 woningen. Ongeveer 62% zijn koopwoningen en ongeveer 30% is corporatiebezit. Daarnaast is circa 8% van de woningvoorraad een particuliere huurwoning. In de wijken Noord en Overstegen staan relatief de meeste corporatiewoningen. In het buitengebied, Nieuw-Wehl en IJsseltuin-Heelweg is bijna de gehele woningvoorraad een koopwoning (circa 90%). De particuliere huurvoorraad in Doetinchem is beperkt, maar in de wijken Bedrijventerrein Hamburgerbroek en Centrum is het aandeel particuliere huur hoog.

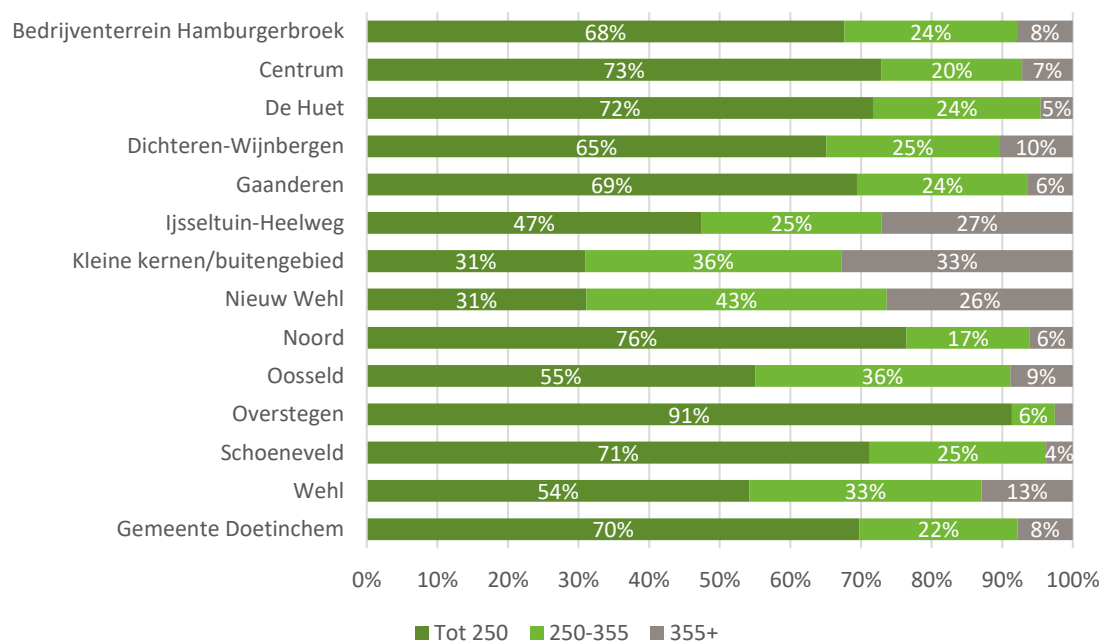
Figuur 2.7: Gemeente Doetinchem. Woningvoorraad naar eigendom (2021)



Bron: WOZ-registratie gemeente Doetinchem, 2021.

In onderstaand figuur is de woningvoorraad uitgesplitst naar prijsklassen. De wijken met een hoog aandeel corporatiewoningen zijn ook de wijken met een relatief lage WOZ-waarde. In het buitengebied, Nieuw-Wehl en Ijsseltuin-Heelweg staan relatief de meeste woningen met de hoogste WOZ-waarde. Hierbij moet worden aangetekend dat het de WOZ-waarden betreft van 2021. De transacties in de koopsector laten inmiddels beduidend hogere verkoopprijzen zien (zie ook paragraaf 3.2).

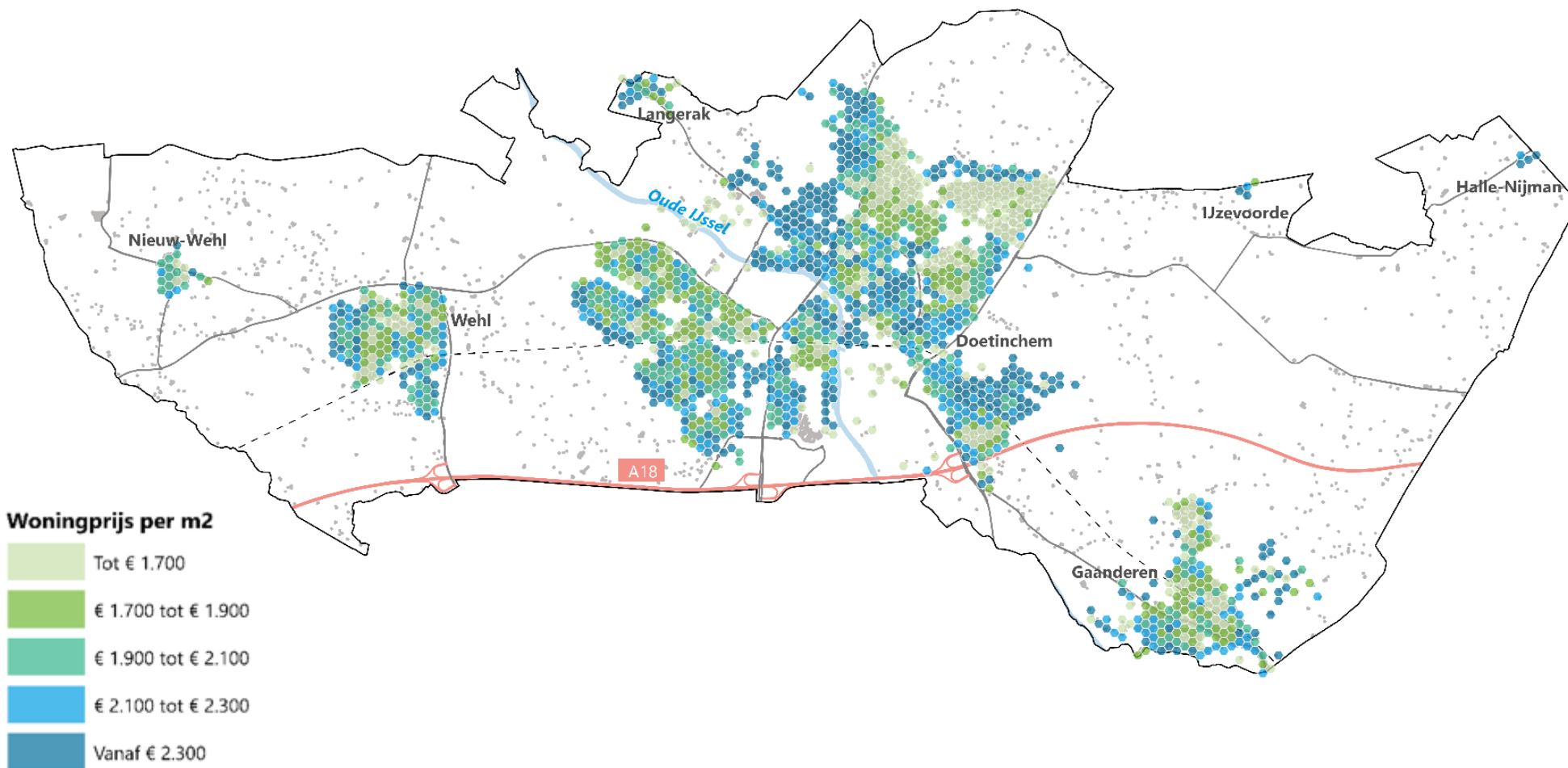
Figuur 2.8: Gemeente Doetinchem. Woningvoorraad naar WOZ-klassen (2021)



Bron: WOZ-registratie gemeente Doetinchem, 2021.

In de volgende kaart is de WOZ-waarde per m² van de woningvoorraad weergegeven op een laag schaalniveau. Daarmee worden verschillen in de prijs-kwaliteitverhouding en de gewildheid van woningen binnen de gemeente zichtbaar.

Figuur 2.9: Gemeente Doetinchem. WOZ-waarde per m² (2021)

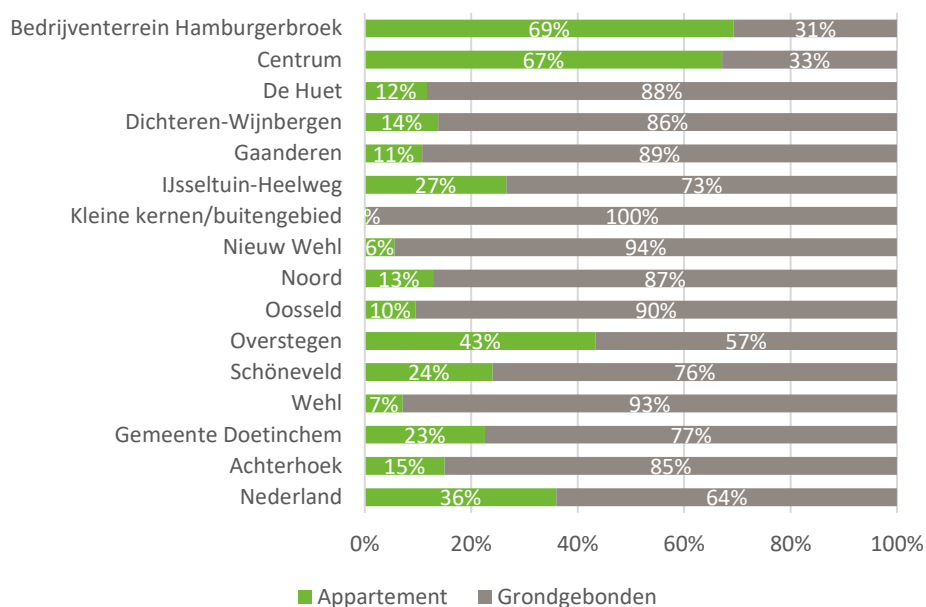


Bron: WOZ-registratie gemeente Doetinchem, 2021.

Kwart van de voorraad appartementen

In de gemeente Doetinchem is bijna een kwart (23%) van de woningvoorraad een appartement. In de wijken Bedrijventerrein Hamburgerbroek, Centrum en Overstegen is het aandeel appartementen groter dan gemiddeld. In het buitengebied en de kleinere kernen is het aandeel appartementen laag.

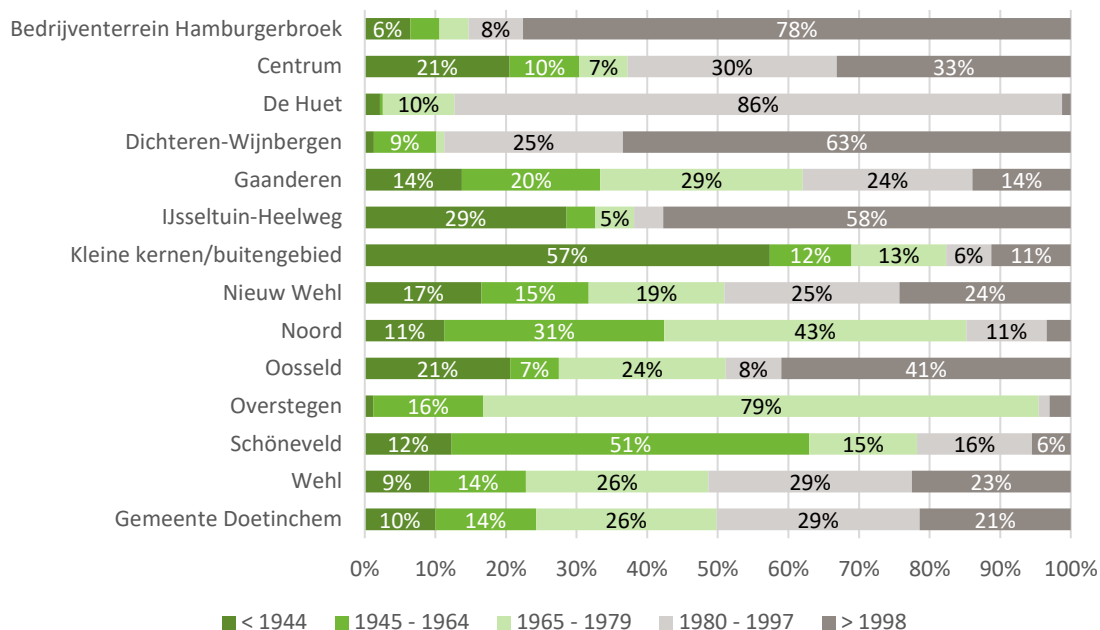
Figuur 2.10: Gemeente Doetinchem. Woningvoorraad naar woningtype (2021)



Bron: WOZ-registratie gemeente Doetinchem en CBS-Statline, 2021.

In onderstaand figuur zijn de nieuwere wijken van Doetinchem goed te onderscheiden, het gaat dan over de wijken Bedrijventerrein Hamburgerbroek, Dichteren-Wijnbergen en een deel van IJsseltuin-Heelweg. De oudere woningvoorraad staat relatief het meest in het buitengebied, Schöneveld en Noord.

Figuur 2.11: Gemeente Doetinchem. Woningvoorraad naar bouwjaar (2021)



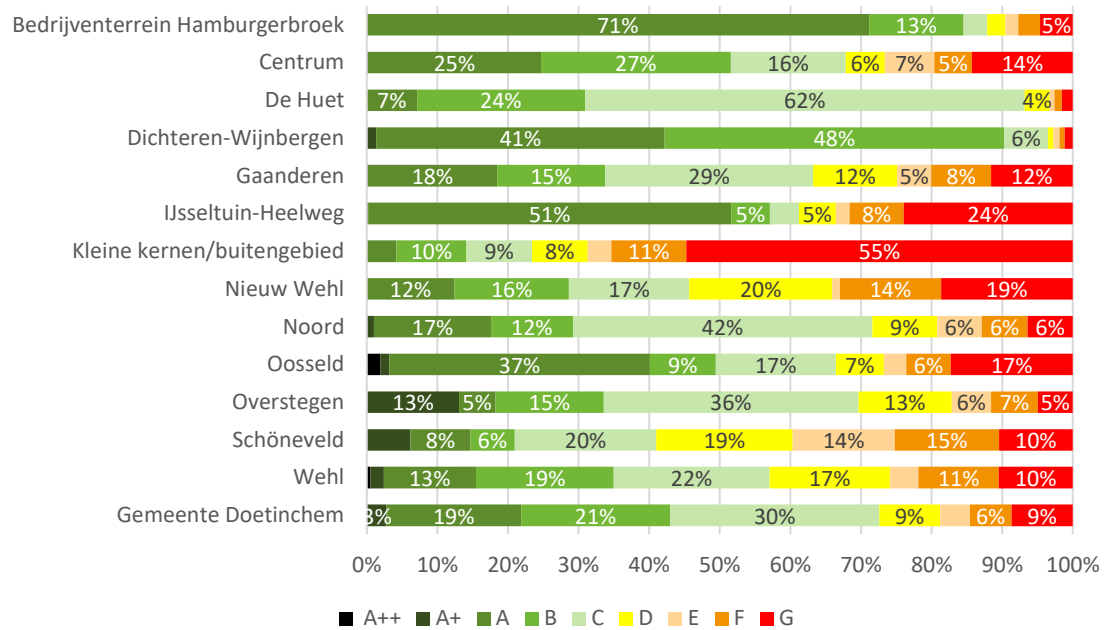
Bron: WOZ-registratie gemeente Doetinchem, 2021.

Bijna driekwart van de voorraad heeft groen energielabel

Een groot deel (bijna driekwart) van de woningvoorraad in Doetinchem heeft energielabel C of beter. In sommige wijken in Doetinchem heeft overigens wel een groot aandeel woningen het slechtste label (G). Het gaat dan over de wijken Ijsseltuin-Heelweg en het buitengebied. In deze gebieden staan relatief veel oude woningen.

In bijlage 1 is onderstaand figuur uitgesplitst naar eigendom. Corporatiewoningen hebben de minste slechte labels (D of slechter). In de particuliere voorraad zijn de opgaven groter; in de particuliere huursector nog sterker dan in de koopsector.

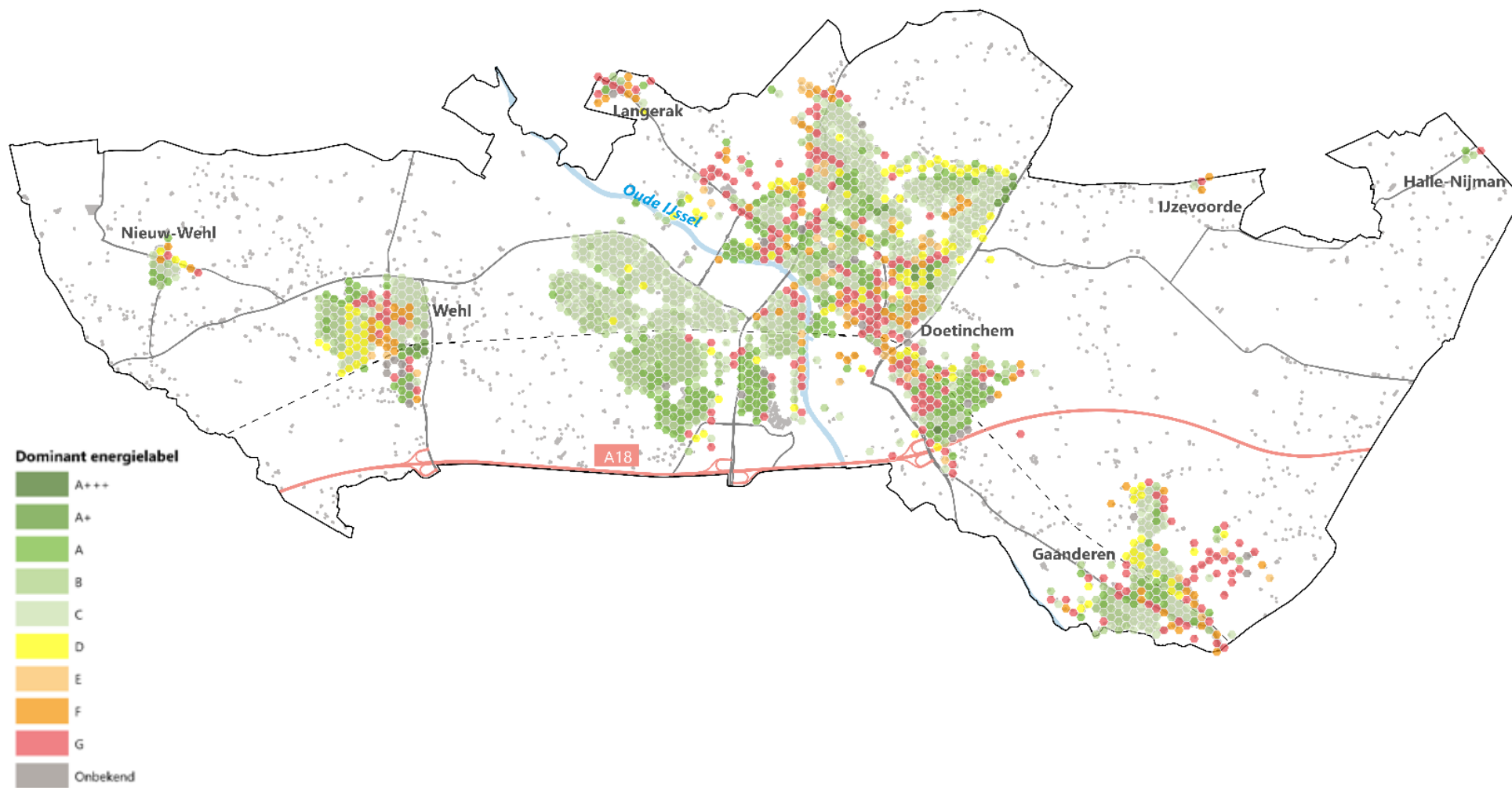
Figuur 2.12: Gemeente Doetinchem. Woningvoorraad naar energielabel (definitief + voorlopig) (2021)



Bron: WOZ-registratie gemeente Doetinchem, corporaties en RVO, 2021.

Op de volgende pagina is een kaart te zien van de energielabels in de gemeente. Hiermee ontstaat inzicht in de gebieden binnen de gemeente waar de slechte energielabels zich concentreren.

Figuur 2.13: Gemeente Doetinchem. Woningvoorraad naar energielabel (definitief + voorlopig) (2021)



Bron: WOZ-registratie gemeente Doetinchem, corporaties en RVO, 2021.

3 Ontwikkelingen op de woningmarkt

In dit hoofdstuk kijken we terug naar de ontwikkelingen van de afgelopen jaren. We gaan in op de bevolkingsontwikkeling en de verhuisbewegingen. Ook gaan we in op de marktdruk in de gemeente, in de sociale sector en in de koopsector.

3.1 Bevolkingsontwikkeling

Groeiende bevolking door binnenlandse migratie

De gemeente Doetinchem heeft sinds 2011 te maken met een groeiende bevolking, met uitzondering van het jaar 2014. Sinds 2011 is het bevolkingsaantal in Doetinchem met 4% gestegen. In 2019 nam de bevolking het sterkst toe, toen was de toename 446 inwoners. Groei van de bevolking komt voort uit het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland). Voor de gemeente Doetinchem geldt:

- Doetinchem heeft een negatief geboortesaldo, dat elk jaar groter wordt. Sinds 2013 ligt het aantal sterfgevallen elk jaar hoger dan het aantal nieuwe geboortes. Deze ontwikkeling hangt samen met de toenemende vergrijzing van de bevolking van de gemeente en doet zich in veel gemeenten voor.
- De bevolking groeit vooral door de toename in de binnenlandse migratie. In de periode 2011 - 2021 is het migratiesaldo sterk toegenomen met 2017 als piekjaar.
- Sinds 2015 is het buitenlands migratiesaldo licht positief met 2015 als piekjaar.
- De woningvoorraadontwikkeling in Doetinchem heeft lichte schommelingen gekend in de afgelopen jaren. Tussen 2011 en 2021 nam de woningvoorraad jaarlijks gemiddeld met ruim 217 woningen toe.

Figuur 3.1: Gemeente Doetinchem. Bevolkingsontwikkeling, periode 2011 - 2021*



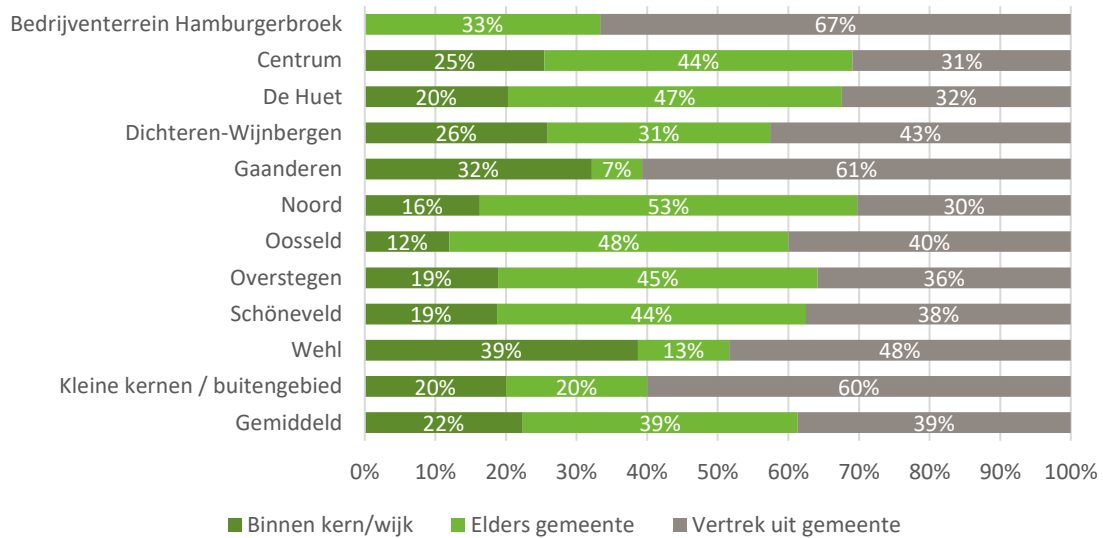
* In 2016 was het binnenlandse en buitenlandse migratiesaldo respectievelijk -2.247 en +2.510. Voor de leesbaarheid zijn die gegevens weggelaten.

Bron: CBS Statline 2022.

Hoge binding binnen de kernen maar niet tussen de kernen

In de periode 2017 tot en met 2019 bleef circa 60% van de huishoudens bij verhuizing binnen de gemeente. Zo'n 40% van de huishoudens die verhuisden, verliet de gemeente en verhuisde naar elders. Van de verhuizingen binnen de gemeente was bijna een kwart (22%) binnen de eigen wijk of kern. In de grotere kernen Gaanderen en Wehl ligt dit percentage hoger. Als mensen uit Gaanderen en Wehl hun kern verlaten, vertrekken zij uit de gemeente en verhuizen ze niet naar een van de andere kernen binnen de gemeente.

Figuur 3.2: Gemeente Doetinchem. Kernbinding per wijk/kern*, 2017 - 2019 (huishoudens)



* De wijken IJsseltuin-Heelweg en Nieuw-Wehl zijn door lage aantallen niet opgenomen in de figuur.

Bron: CBS Microdata, 2022.

De meeste vestigers in de gemeente Doetinchem komen uit Oude IJsselstreek, Montferland en Bronckhorst. Met deze gemeenten heeft Doetinchem ook een positief migratiesaldo. Overigens vertrekken ook veel mensen naar deze gemeenten, het zijn de gemeenten waarmee Doetinchem de sterkste verhuissrelaties heeft. Het migratiesaldo met Arnhem en Nijmegen is negatief. Meer mensen vertrekken naar deze gemeenten dan er zich uit vestigen in Doetinchem. Met andere gemeenten in de Achterhoek en Gelderland heeft Doetinchem een positief migratiesaldo.

Tabel 3.1: Gemeente Doetinchem. Belangrijkste herkomstgemeenten vestigers, 2016 - 2020 (personen)

	Vestigers		Vertrekkers		Saldo
	Aantal	%	Aantal	%	
Oude IJsselstreek	1.564	15%	1.485	17%	+79
Montferland	1.348	13%	1.109	12%	+239
Bronckhorst	1.268	12%	1.069	12%	+199
Arnhem	645	6%	686	8%	-41
Zevenaar	370	3%	292	3%	+78
Nijmegen	302	3%	397	4%	-95
Zwolle	57	1%	53	1%	+4
Overig Achterhoek	874	8%	638	7%	+236
Overig Gelderland	1.574	15%	1.222	14%	+352
Provincie Zuid-Holland	499	5%	350	4%	+149
Provincie Noord-Holland	431	4%	321	4%	+110
Provincie Utrecht	409	4%	313	4%	+96
Overig Nederland	1.388	13%	1.005	11%	+383
Totaal	10.729	100%	8.940	100%	1.789

Bron: CBS Statline, 2022.

Positief migratiesaldo met gemeenten in het westen van het land

In de periode 2016 - 2020 heeft Doetinchem een positief migratiesaldo met de provincies in het westen van Nederland. De laatste jaren neemt het aantal vestigers uit de Randstad ook toe. In de provincies Zuid- en Noord-Holland ligt de piek van het aantal vestigers in 2020, in de provincie Utrecht lag deze piek al in 2019.

Tabel 3.2: Gemeente Doetinchem. Ontwikkeling aantal vestigers uit de Randstad naar Doetinchem, 2016 - 2020 (personen)

	2017	2018	2019	2020
Provincie Zuid-Holland	84	86	97	134
Provincie Noord-Holland	84	79	76	126
Provincie Utrecht	76	80	112	64

Bron: CBS Statline, 2022.

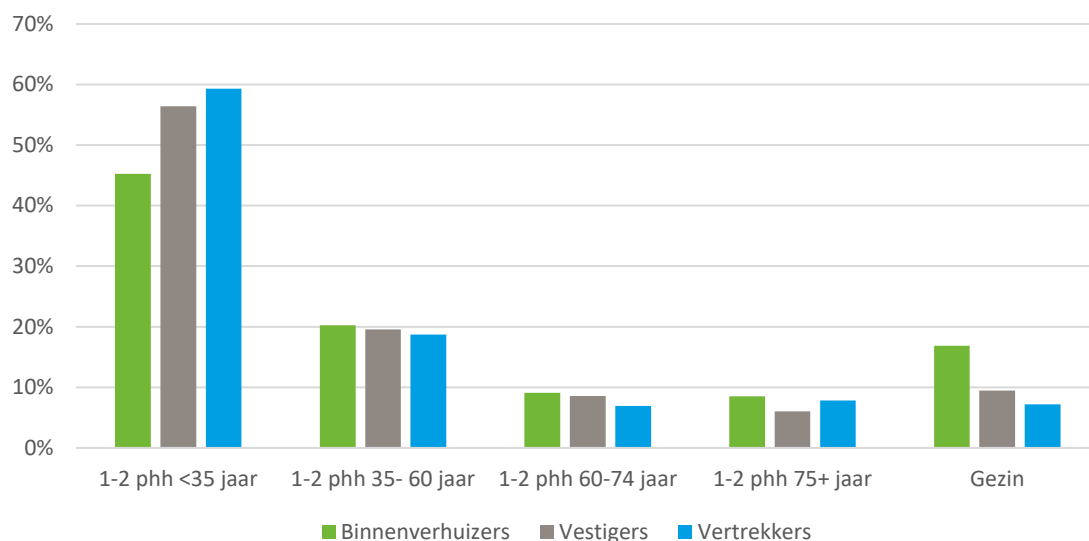
In onderstaand figuur is het profiel van binnenverhuizers², vestigers³ en vertrekkers⁴ te zien. De binnenverhuizer zijn relatief vaker gezinnen en minder vaak jonge huishoudens. Vertrekkers uit de gemeente Doetinchem zijn vaak jonge huishoudens. Zij vertrekken doorgaans naar elders om te werken of te studeren. Overigens is ook een groot deel van de vestigende huishoudens een jong huishouden. Zij vinden in Doetinchem een dynamische leefomgeving die bij hun levensfase past. In een volgende levensfase vertrekt een deel van deze huishoudens weer en vindt elders een gezinswoning in een groene en kindvriendelijke leefomgeving.

² Verhuizers binnen de gemeente Doetinchem.

³ Verhuizers naar Doetinchem vanuit een andere gemeente.

⁴ Verhuizers uit Doetinchem naar een andere gemeente.

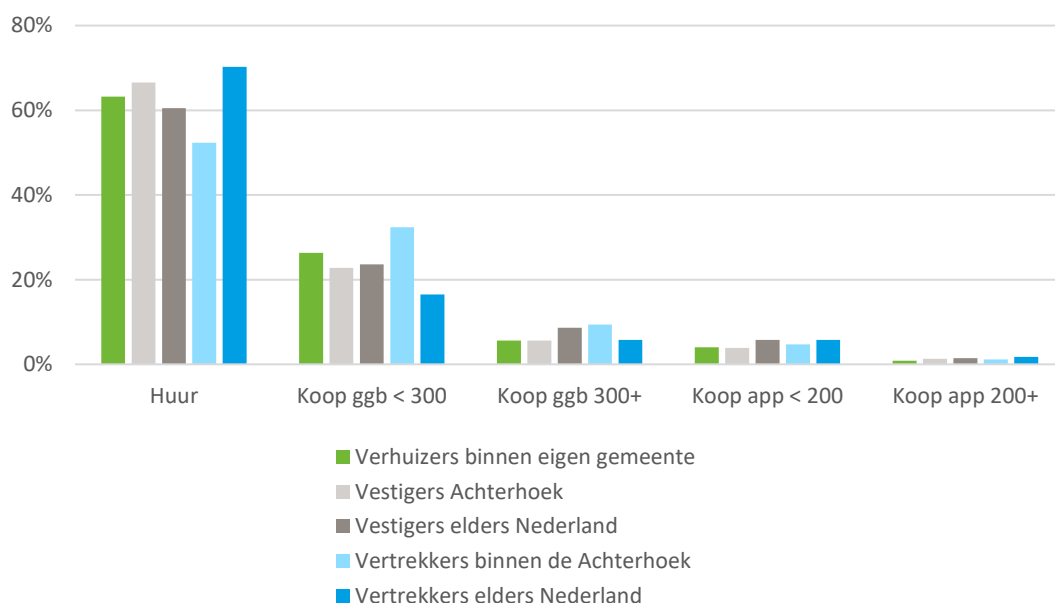
Figuur 3.3: Gemeente Doetinchem. Verhuizingen huishoudens naar doelgroep, 2018 - 2020 (huishoudens)



Bron: BRP Doetinchem, 2022.

In het volgende figuur zien we de huidige woning (uitgesplitst naar eigendom en prijsklassen) van binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers. Vestigers vinden in Doetinchem vaak een huurwoning of een relatief goedkope grondgebonden koopwoning. Vertrekkers naar andere gemeenten in de Achterhoek vinden daar relatief gezien vaak een dure grondgebonden woning. Dit zijn voornamelijk de gemeenten Oude IJsselstreek en Bronckhorst. Vertrekkers naar een andere gemeente in Nederland verhuizen juist relatief vaak naar huurwoning.

Figuur 3.4: Gemeente Doetinchem. Huidige woning naar eigendom en prijsklassen, 2017 - 2019 (huishoudens)

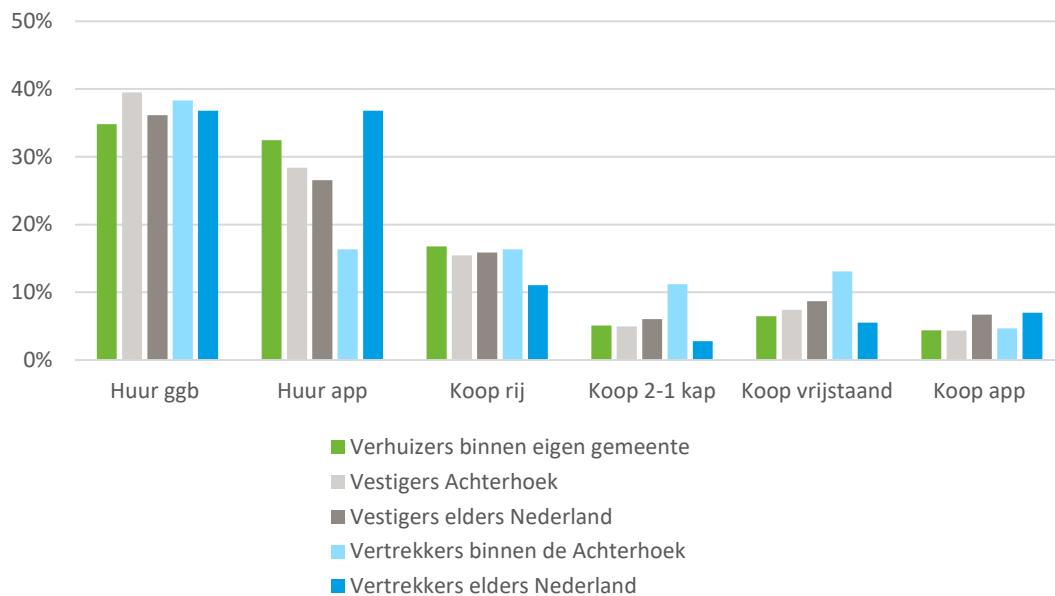


Bron: CBS Microdata, 2022.

In onderstaand figuur is de huidige woning uitgesplitst naar woningtype. Vertrekkers naar een andere gemeente in Nederland (niet in de Achterhoek) verhuizen relatief vaak naar een huurappartement.

Vertrekkers naar gemeenten binnen de Achterhoek verhuizen relatief vaak naar een 2-1 kap- of vrijstaande woning.

Figuur 3.5: Gemeente Doetinchem. Huidige wonen naar eigendom en woningtype, 2017 - 2019 (huishoudens)



Bron: CBS Microdata, 2022.

3.2 Marktdruk

Sociale huursector

In de gemeente Doetinchem staan circa 7.600 corporatiewoningen. Bijna 80% heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. Dit percentage is hoger dan gemiddeld in de Achterhoek en de provincie Gelderland. Ruim de helft (55%) van de corporatiewoningen is een appartement.

Tabel 3.3: Gemeente Doetinchem. Corporatiewoningen naar huurprijsklassen en woonvorm

	% Doetinchem	% Achterhoek	% Gelderland
Tot € 443	13%	9%	10%
€ 433 - € 633	66%	67%	61%
€ 633 - € 679	13%	22%	26%
€ 679 - € 763	6%	2%	3%
> € 763	2%	0%	0%
Woonvorm			
Eengezinswoning	45%		
Appartement	55%		

Bron: Sité Woondiensten 2022 en Lokale Monitor Wonen 2020.

In de gemeente Doetinchem is het gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiewoningen de afgelopen vier jaar flink gestegen. Voor alle huurprijsklassen en woningtypen is het gemiddeld aantal reacties met ten minste 53% gestegen. Het sterkst steeg het aantal reacties op woningen met een huur tussen de aftoppingsgrenzen, tussen de bovenste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens en in de vrije

sector. Dit zijn de huurprijsklassen waarin de corporaties in de gemeente Doetinchem naar verhouding weinig woningen verhuren.

Tabel 3.4: Gemeente Doetinchem. Gemiddeld aantal reacties op geadverteerde woning

	2018 1 ^{ste} helft	2021 2 ^{de} helft	Abs. stijging	% stijging
Tot € 443	133	285	152	+53%
€ 433 - € 633	177	413	236	+57%
€ 633 - € 679	84	269	185	+69%
€ 679 - € 763	56	168	112	+67%
> € 763	13	67	54	+81%
Eengezinswoning				
Eengezinswoning	159	416	+257	+62%
Appartement				
Appartement	129	296	+167	+56%

Bron: Sité Woondiensten 2022.

De gemiddelde actieve zoektijd⁵ voor een corporatiewoning is in Doetinchem de afgelopen vier jaar behoorlijk gestegen, maar er is geen sprake van een hele grote druk. In de huurprijssegmenten tot de bovenste aftoppingsgrens is het mogelijk om gemiddeld binnen een jaar een woning te vinden. De gemiddelde actieve zoektijd is bij eengezinswoningen de afgelopen jaren harder gestegen dan bij appartementen.

Tabel 3.5: Gemeente Doetinchem. Gemiddelde actieve zoektijd in maanden

	2018 1 ^{ste} helft	2021 2 ^{de} helft	Abs. stijging	% stijging
Tot € 443	5,8	10,1	+4,3	73%
€ 433 - € 633	9,6	11,8	+2,2	+23%
€ 633 - € 679	9,9	9,8	-0,08	-1%
€ 679 - € 763	9,6	15,7	+6,1	+64%
> € 763	5,7	20,0	+14,3	+249%
Eengezinswoning				
Eengezinswoning	9,6	14,1	+4,5	+47%
Appartement				
Appartement	7,9	10,2	+2,3	+29%

Bron: Sité Woondiensten 2022.

Koopsector

De gemiddelde transactieprijs van koopwoningen is de afgelopen periode flink gestegen in de gemeente Doetinchem. In het laatste kwartaal van 2019 was de gemiddelde transactieprijs van een koopwoning circa € 290.000. In het laatste kwartaal van 2021 is de gemiddelde transactieprijs gestegen naar circa € 375.000. Dat is een stijging van 30%. De gemiddelde transactieprijs is bij alle woningtypen flink gestegen, maar bij tussenwoningen het sterkst (+46%). De gemiddelde koopsom van hoek- en 2-1 kapwoningen was in het laatste kwartaal van 2021 circa € 315.000 respectievelijk € 420.000. De NHG-Grens van € 355.000 ligt hiertussen en is op basis van de prijzen in de markt op dit moment een logische grens tussen het middeldure en dure koopsegment.

⁵ De periode tussen de eerste reactie op een vrijkomende woning en het moment dat men een woning krijgt toegewezen.

Tabel 3.6: Gemeente Doetinchem. Ontwikkeling mediane transactieprijs per woningtype

	2019 4 ^e kwartaal	2021 4 ^e kwartaal	Abs. stijging	% stijging
Tussenwoning	€ 198.100	€ 288.400	+ € 90.300	+46%
Hoekwoning	€ 241.500	€ 315.400	+ € 73.900	+31%
2-1 kapwoning	€ 302.600	€ 419.000	+ € 116.400	+38%
Vrijstaand	€ 468.600	€ 569.900	+ € 101.300	+22%
Appartement < 1971	-	-	-	-
Appartement > 1970	€ 235.600	€ 329.600	+ € 94.000	+40%
Gemeente	€ 288.600	€ 375.300	+ € 86.700	+30%

Bron: NVM.

Het aantal transacties in de gemeente Doetinchem is afgelopen kwartalen ongeveer gelijk gebleven. Er is in de gemeente geen sprake van dat de doorstroming in de koopsector is stilgevallen.

Tabel 3.7: Gemeente Doetinchem. Ontwikkeling aantal transacties per woningtype

	2019 4 ^e kwartaal	2021 4 ^e kwartaal	Abs. stijging	% stijging
Tussenwoning	45	41	-4	-9%
Hoekwoning	27	20	-7	-26%
2-1 kapwoning	45	47	+2	+4%
Vrijstaand	35	29	-6	-17%
Appartement < 1971	6	6	0	0%
Appartement > 1970	14	22	+8	+57%
Gemeente	172	166	-6	-3%

Bron: NVM.

Om de krapte op de woningmarkt in cijfers uit te kunnen drukken werkt de NVM met een zogeheten krapte-indicator. Deze indicator geeft aan uit hoeveel woningen een potentiële koper keuze heeft. Volgens de NVM bedraagt bij een gezonde woningmarkt de krapte-indicator 6 à 7. Onderstaande tabel laat de krapte-indicator zien per woningtype in de gemeente Doetinchem. De krapte-indicator in Doetinchem ligt tussen 0,5 en 1,2. Er is dus sprake van een zeer krappe koopmarkt.

Tabel 3.8: Gemeente Doetinchem. Ontwikkeling krapte-indicator per woningtype

	2019 4 ^e kwartaal	2021 4 ^e kwartaal	Abs. stijging
Tussenwoning	0,9	0,5	-0,4
Hoekwoning	1,0	1,2	+0,2
2-1 kapwoning	1,2	0,3	-0,9
Vrijstaand	3,7	1,2	-2,5
Appartement < 1971	-	-	-
Appartement > 1970	2,1	1,1	-1,0
Gemeente	1,7	0,8	

Bron: NVM.

Naast de keuzemogelijkheden van kopers wordt ook de gemiddelde verkooptijd als indicator voor krapte gebruikt. Als er sprake is van schaarste worden beschikbare woningen sneller verkocht. In Doetinchem zien we de laatste twee jaar een flinke daling van het aantal dagen dat een woning te koop staat. Er zijn wel duidelijke verschillen naar woningtype.

Tabel 3.9: Gemeente Doetinchem. Ontwikkeling gemiddelde verkooptijd in dagen per woningtype

	2019 4 ^e kwartaal	2021 4 ^e kwartaal	Abs. stijging	% stijging
Tussenwoning	19	20	+1	+5%
Hoekwoning	20	20	0	0%
2-1 kapwoning	28	19	-9	-32%
Vrijstaand	56	23	-33	-59%
Appartement < 1971	-	-	-	-
Appartement > 1970	107	26	-81	-59%
Gemeente	30	21	-9	-30%

Bron: NVM.

4 Toekomstige ontwikkeling van de woningbehoefte

In dit hoofdstuk kijken we vooruit. We kijken naar de woonwensen, bevolkings-, huishoudens- en inkomensprognose en de kwalitatieve woningbehoefte. Vervolgens gaan we in op de komende woningvraag van verschillende doelgroepen in Doetinchem. Aan de hand van woonwensen en verhuisgedrag geven we een beeld van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte en de fricties tussen vraag en aanbod in de komende jaren.

4.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

In de Woon- en vastgoedmonitor Achterhoek is de toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de regio en de regiogemeenten in beeld gebracht volgens de Gelderse variant van de Primospoggnose. Omdat blijkt dat de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de afgelopen jaren positiever is geweest dan waar deze prognose van uitgaat, is een trendscenario uitgewerkt. Dit trendscenario is een prognosevariant die aansluit op de daadwerkelijke trend in de afgelopen jaren. Om de kwantitatieve woningbehoefte voor Doetinchem in de komende jaren in beeld te brengen, baseren we ons in de basis op het trendscenario. Daarbij maken we geregeld een vergelijking met de Gelderse variant van de Primospoggnose.

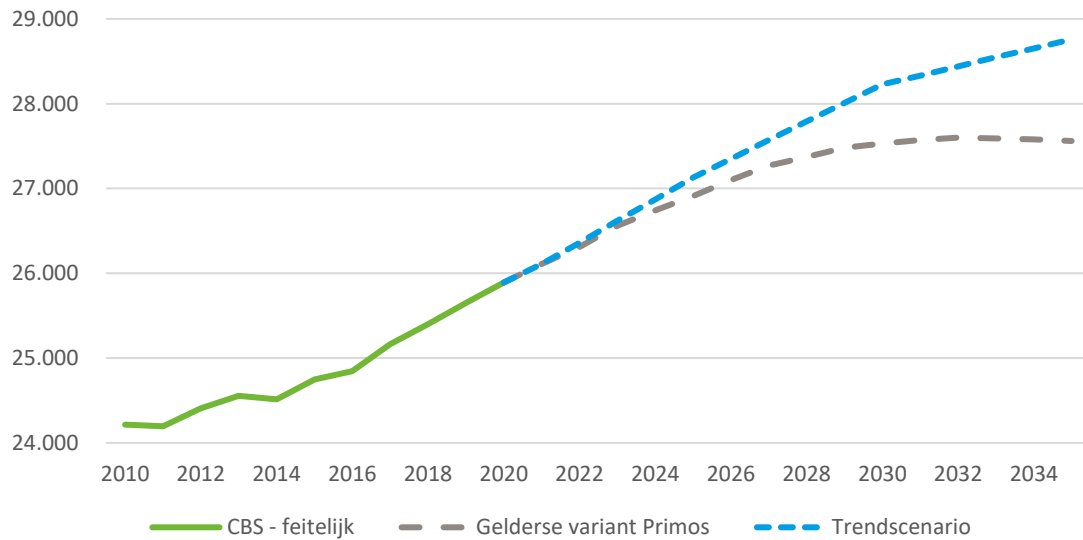
Tabel 4.1: Gemeente Doetinchem. Bevolkings- en huishoudensprognose op basis van het trendscenario 2021 - 2035

	2021	2025	2030	2035	2021 - 2035
Bevolking	57.950	59.670	61.530	62.110	+7%
Huishoudens	26.110	27.130	28.230	28.760	+10%

Bron: Provincie Gelderland, CBS, bewerking Companen.

Op basis van het trendscenario neemt het aantal inwoners in de gemeente Doetinchem in de periode 2021 - 2035 met circa 4.160 mensen toe. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens toe met circa 2.650. De Gelderse variant van de Primospoggnose laat een aanmerkelijk lagere ontwikkeling zien. Volgens die prognose neemt het aantal huishoudens in de periode tot 2035 in Doetinchem slechts toe met 1.450, veel lager dan de trendprognose. De volgende figuur vergelijkt de beide prognosevarianten.

Figuur 4.1: Gemeente Doetinchem. Vergelijking trendscenario en Gelderse variant Primos

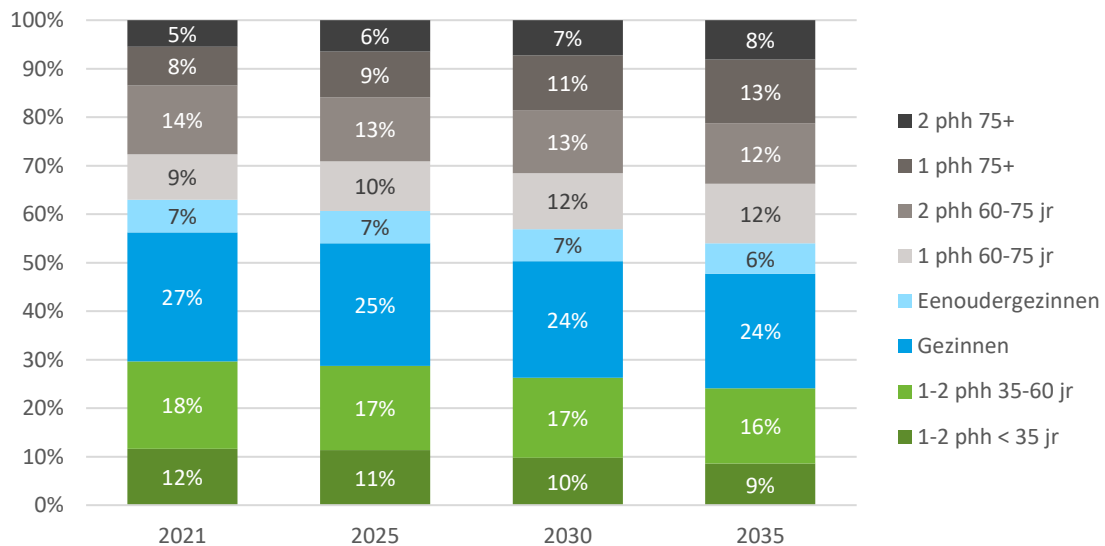


Bron: CBS, Gelderse variant Primos 2019, bewerking Companen.

Grote toename aandeel oudere huishoudens

De huishoudenssamenstelling gaat in de komende jaren veranderen. Het aantal ouderen gaat toenemen (vergrijzing) en tegelijkertijd zal het aandeel jonge huishoudens afnemen (ontgroening). Het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 35 - 59 jaar en gezinnen neemt wat af. De groep oudere senioren (één- en tweepersoonshuishoudens 75+) neemt toe van 13% nu tot 21% in 2035. Dat is een toename met meer dan 60%.

Figuur 4.2: Gemeente Doetinchem. Huishoudensprognose naar huishoudenstype, 2021 - 20235



Bron: Gelderse variant Primos 2019.

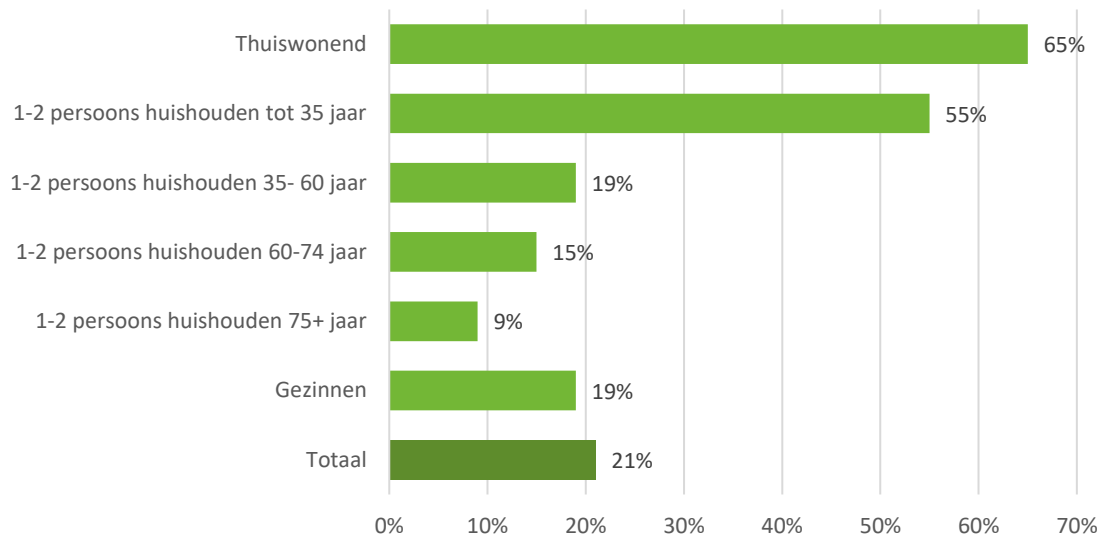
4.2 Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

Woonwensen

Onderstaande figuren gaan over de woonwensen van inwoners van Doetinchem. Deze zijn in beeld gebracht in het Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheids Onderzoek (AWLO).

Van alle huishoudens, plus de thuiswonende jongeren, wil 21% binnen vijf jaar verhuizen. De thuiswonende jongeren hebben de hoogste verhuiscens, van hen wil twee derde de komende jaren op zichzelf gaan wonen. Ook veel jonge huishoudens tot 35 jaar willen verhuizen (55%) en een volgende stap zetten. Naarmate de leeftijd toeneemt, neemt ook de verhuiscens af. Vanaf de leeftijd van 35 tot 40 jaar zijn veel huishoudens gesetteld. Oudere huishoudens hebben het minst vaak een verhuiscens. Bij gezinnen is de verhuiscens 19%.

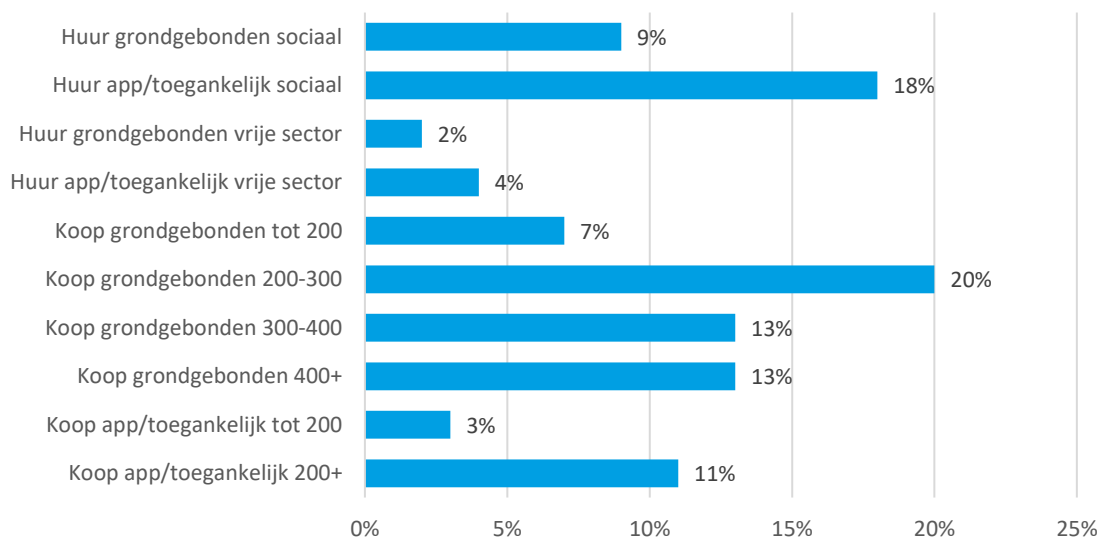
Figuur 4.3: Gemeente Doetinchem. Aandeel huishoudens dat binnen nu en vijf jaar wil verhuizen, 2021



Bron: Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheids Onderzoek (AWLO).

Er is vraag naar koopwoningen in alle prijsklassen. De grondgebonden koopwoning in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 300.000 is het meest gevraagd, maar er is ook vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen. Verder willen veel mensen bij verhuizing een appartement/toegankelijke woning, zowel in de sociale huur als in de koop.

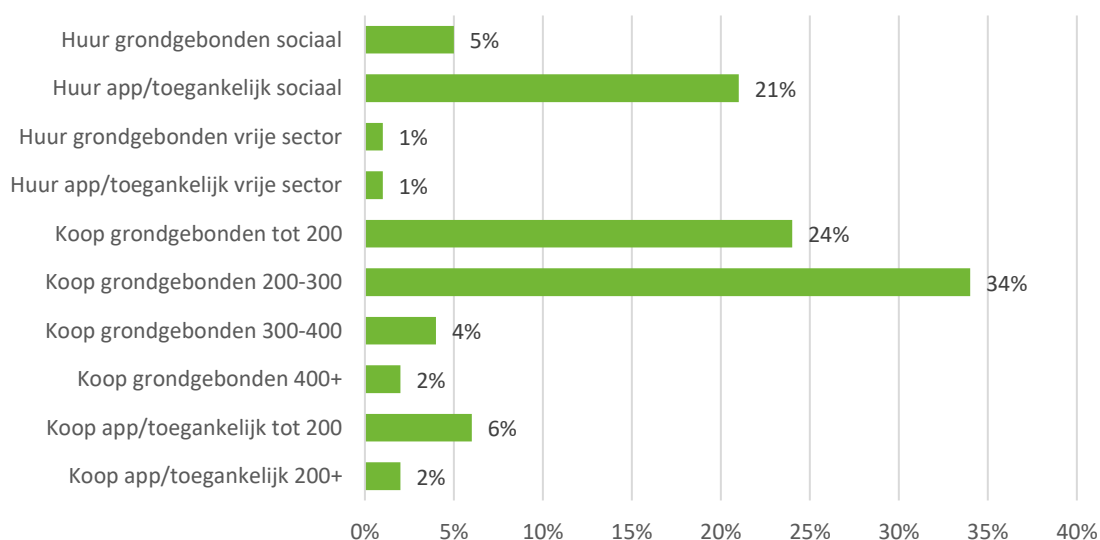
Figuur 4.4: Gemeente Doetinchem. Kwalitatieve woonbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijsklassen



Bron: Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheids Onderzoek (AWLO).

Starters zijn in hun verhuiscens sterk gericht op de koopsector. Bijna driekwart wil een woning kopen. Zij richten zich met name op de goedkope en betaalbare koopwoningen. Verder vraagt een deel van de starters een sociale huurwoning. Het accent ligt op appartementen. Vaak is dit ingegeven door de inschatting dat zij meer kans maken om snel een appartement te krijgen dan een grondgebonden woning. Bovenstaande is gebaseerd op een steekproef van alle starters in de Achterhoek. Op basis van ervaringen uit andere onderzoeken is de verwachting dat het profiel van de starters in de Achterhoek representatief is voor de starters in Doetinchem.

Figuur 4.5: Gemeente Doetinchem. Kwalitatieve woonbehoefte Achterhoekse* starters naar eigendom, woonvorm en prijsklassen

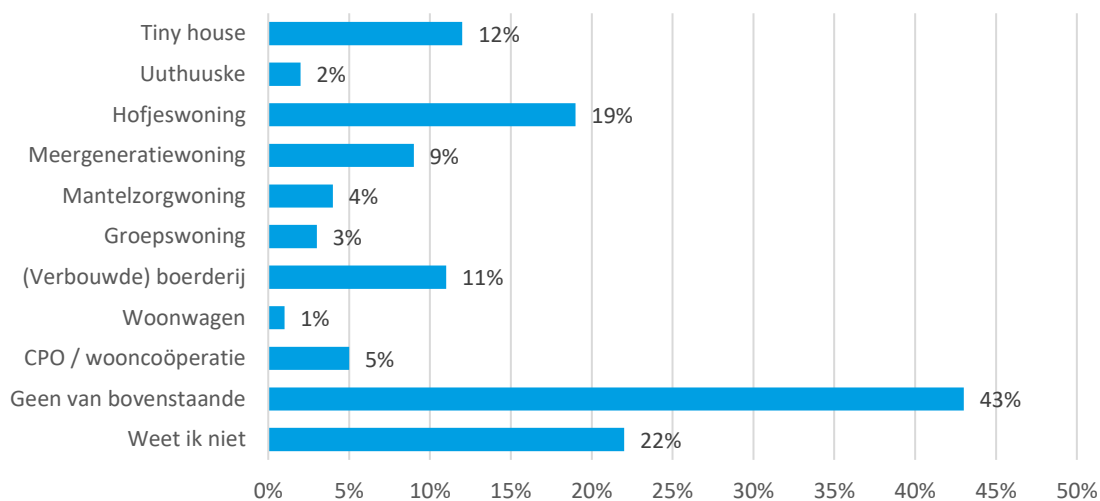


* Steekproef voor alleen starters uit Doetinchem is te klein, daardoor is als referentiegebied de hele regio Achterhoek gebruikt. Bron: Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheids Onderzoek (AWLO).

In het AWLO is respondenten gevraagd naar hun eventuele belangstelling voor bijzondere woonvormen. Een groot gedeelte heeft hier geen interesse in (43%) of weet het niet (25%), maar een aanzienlijk deel

van de ondervraagden staat wel degelijk open voor een bijzondere woonvorm. Zo is er veel belangstelling voor hofjeswoningen (19% van de respondenten met een verhuiscens noemt dit). Ook wordt een verbouwde boerderij door zo'n 10% van de mensen met een verhuiscens genoemd als een aantrekkelijke woonvorm. Jonge mensen zijn geïnteresseerd in tiny houses en Uuthuskes. Bij de belangstelling voor tiny houses moet worden aangetekend dat dit niet altijd uit principiële overtuiging is (off the grid), maar vaak ook vanuit de inschatting dat zij dan sneller een betaalbare woning hebben. Een deel van de mensen met een verhuiscens heeft, anticiperend op het verlenen of ontvangen van zorg, belangstelling voor een meergeneratiewoning of een mantelzorgwoning. Ongeveer één op de twintig verhuiscensgeneigden is geïnteresseerd in collectieve woonvormen (CPO, wooncoöperatie).

Figuur 4.6: Gemeente Doetinchem. Behoefte aan bijzondere woonvormen (2021)

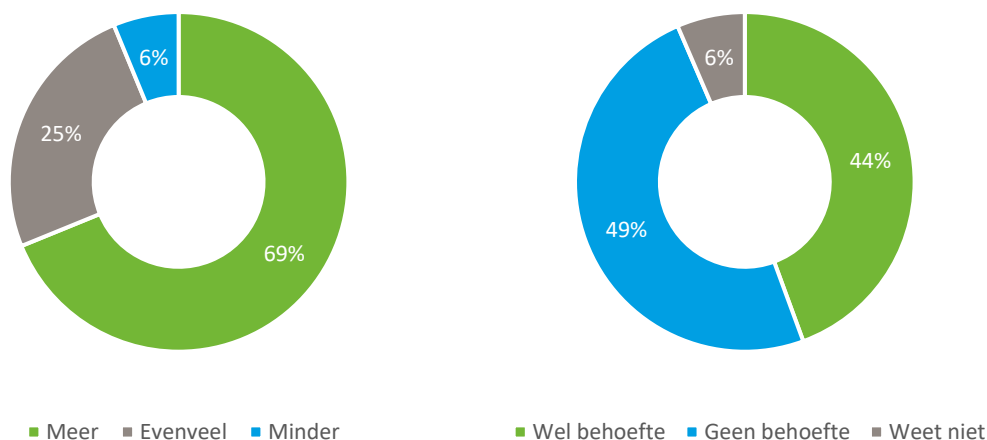


Bron: Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheids Onderzoek (AWLO).

Woonwensen thuiswerken

Tijdens de coronacrisis moesten mensen vaker thuiswerken en werd een digitaal overleg steeds normaler. Ook na de coronacrisis werken we meer thuis, zo te zien in onderstaand linker figuur. Bijna 70% van de mensen uit Doetinchem verwacht na de coronacrisis meer thuis te werken. Een kwart verwacht even vaak thuis te werken.

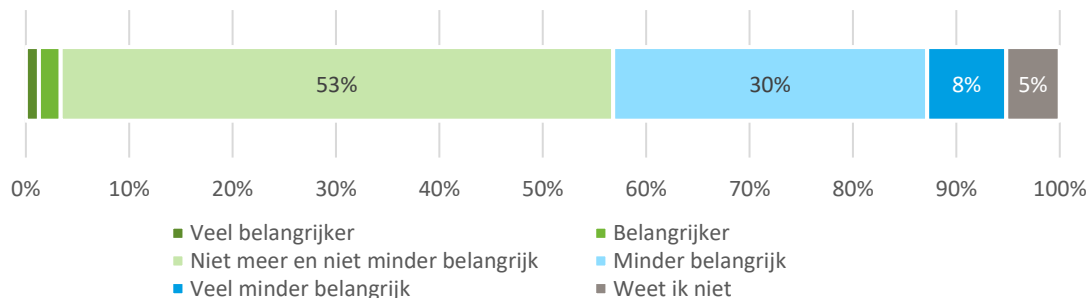
Figuur 4.7: *Linker figuur:* In hoeverre verwachting na coronacrisis vaker thuis te werken?
Rechter figuur: Behoefte aan werkkamer in verband met thuiswerken (2021)



Bron: Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheids Onderzoek (AWLO).

Het vaker thuiswerken zorgt voor een andere woonvraag. In bovenstaand rechterfiguur is te zien dat ongeveer 44% van de mensen uit Doetinchem behoefte heeft aan een werkkamer, om te thuis te kunnen werken. Door thuiswerken is het minder belangrijk om dichterbij het werk te wonen, te zien in onderstaand figuur.

Figuur 4.8: In welke mate nog belangrijk om dichterbij werk te wonen? (2021)



Bron: Achterhoeks Woonwensen- en Leefbaarheids Onderzoek (AWLO).

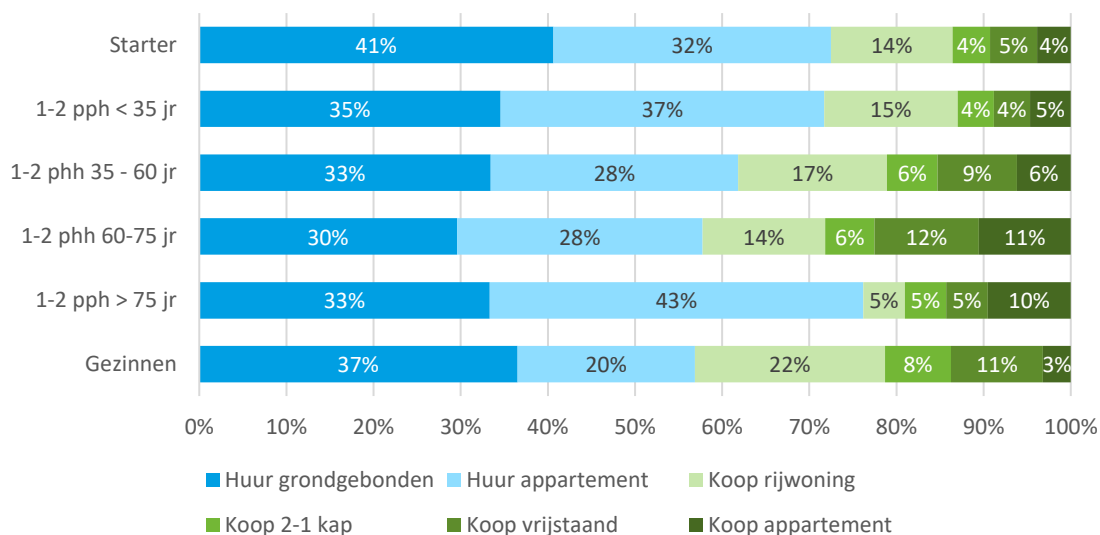
Verhuisgedrag

In onderstaand figuur is het feitelijke verhuisgedrag vanuit de microdata-analyse weergegeven. Dit geeft inzicht in de feitelijke verhuisbewegingen van huishoudens in de periode 2010 tot en met 2020.

Jonge huishoudens verhuizen vaker naar een huurwoning dan naar een koopwoning. Binnen de huursector ligt het accent voor deze groep op de grondgebonden woningen. Kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 60 jaar en 60 tot 75 jaar kiezen vaker voor een koopwoning. Zij hebben ook doorgaans meer te besteden en daarmee meer mogelijkheden om te kopen. Toch verhuist ook deze groep vaak naar een huurwoning. In de leeftijdsklasse van 75 jaar en ouderen daarboven neemt de oriëntatie op de huursector weer toe. Zowel in de huursector als in de koopsector verhuizen ouderen in Doetinchem vaker naar een appartement. Gezinnen zijn van de onderscheiden huishoudensgroepen het meest gericht op de koopsector. Vaak kiezen zij in Doetinchem voor een rijwoning.

Het blijkt dat de wens om te kopen voor veel huishoudens in de praktijk moeilijk te realiseren is. Veel meer huishoudens dan uit het wensprofiel blijkt, hebben in de praktijk een huurwoning betrokken. Jonge huishoudens verhuizen veel vaker naar een huurwoning dan naar een koopwoning en zijn veel vaker gaan huren dan uit hun woonwensen blijkt.

Figuur 4.9: Gemeente Doetinchem. Feitelijke verhuisbewegingen per huishoudenstype 2017 - 2019 (binnen-verhuizers + vestigers)



Bron: CBS Microdata 2021.

4.3 Ontwikkeling behoefte aan sociale huurwoningen

De behoefte aan sociale huurwoningen wordt deels bepaald door de woonwensen van huishoudens. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingscriteria. Voornamelijk eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 45.014 komen nog in aanmerking voor een sociale huurwoning. Corporaties dienen in de basis 92,5% van de jaarlijkse vrijkomende sociale huurwoningen aan deze doelgroepen toe te wijzen. Daarom kijken we voor de toekomstige behoefte aan woningen in de kernvoorraad met name naar de huidige woonsituatie per inkomensgroep, de demografische trends en de verwachte koopkrachtontwikkeling.

Voor de komende tien jaar gaan we ervan uit dat de woonsituatie per inkomensgroep voor het grootste deel gelijk blijft aan de huidige verhoudingen. Wel is de verwachting dat de groep ouderen die vanuit een koopwoning de overstap maakt naar een sociale huurwoning verder afneemt. Deze trend heeft zich al enkele jaren geleden ingezet en zal zich naar verwachting de komende jaren voortzetten. De reden hiervoor is een nieuwe generatie ouderen waarbij eigen woningbezit meer gemeengoed is dan bij vorige generaties.

De omvang van het aantal huishoudens met een inkomen tot de EU-grens (en in beperkte mate de groep met een middeninkomen) dat een sociale huurwoning nodig heeft, is de belangrijkste indicator voor de toekomstige vraag naar sociale huur. De omvang van deze groep is, naast de demografische ontwikkeling van de bevolking, afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling de komende jaren. We rekenen hiervoor met de volgende scenario's:

- Een scenario uitgaande van economische krimp. Hierdoor daalt de koopkracht met 0,6%. Dit scenario is mede ingegeven door de coronacrisis en stijgende inflatie, waarbij rekening wordt gehouden met een economische recessie in de nabije toekomst.
- Een scenario uitgaande van een stagnerende economie. In dit scenario neemt de koopkracht niet toe (0% groei). Dit scenario is ook mede ingegeven door de coronacrisis en stijgende inflatie, maar in minder mate bij het eerste scenario.
- Een scenario uitgaande van een beperkte koopkrachtstijging (0,4% per jaar). Dat percentage wordt door het CPB aangehouden als het langjarige gemiddelde.
- Een scenario met een sterke koopkrachtstijging (0,8% per jaar). Dit scenario was in de jaren na de economische crisis de realiteit, maar lijkt, gelet op de actuele ontwikkeling, minder waarschijnlijk voor de komende jaren.

Onderstaande tabel laat zien dat er bij zowel een lage koopkrachtontwikkeling als hoge koopkrachtontwikkeling sprake zal zijn van groei van de corporatiedoelgroep in de periode 2021 - 2035. In die periode neemt het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep toe met 1.060 tot 2.270 huishoudens. Verder valt op dat de omvang van de corporatiedoelgroep harder stijgt dan de midden- en hogere inkomens. Dit wordt verklaard door de vergrijzing in de gemeente Doetinchem. Relatief veel ouderen behoren tot de doelgroep van de corporatie. De groei van het aantal ouderen met een laag inkomen lijkt op basis van de huidige demografische trends groter te zijn dan de groei van jongere huishoudens met een midden- of hoog inkomen (behalve in het hoge scenario). Veel oudere huishoudens hebben wel vermogen in de vorm van een koopwoning.

Tabel 4.2: Gemeente Doetinchem. Inkomensontwikkeling bij verschillende koopkrachtontwikkelingen, 2021 - 2035

	2021	2035				2021 - 2035			
		Krimp (-0,6%)	Laag (0,0%)	Midden (0,4%)	Hoog (1,0%)	Krimp (-0,6%)	Laag (0,0%)	Midden (0,4%)	Hoog (1,0%)
Huurtoeslaggroep	6.390	7.700	7.530	7.120	6.990	+1.310	+1.140	+730	+600
HT - € 40.765	5.880	6.840	6.810	6.560	6.340	+960	+930	+680	+460
€ 40.765 - € 45.014	9.320	8.840	9.040	8.570	8.160	-480	-280	-750	-1.160
Vanaf € 45.014	4.520	4.180	4.180	5.310	6.070	-340	-340	+790	+1.550
Totaal	26.110	27.560	27.560	27.560	27.560	+1.450	+1.450	+1.450	+1.450

Bron: CPB, CBS, Provincie Gelderland, bewerking Companen.

Bepalende factoren voor de vraag naar sociale huurwoningen zijn onder andere het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties. Doordat we het effect van de koopkrachtontwikkeling op de omvang van de verschillende inkomensgroepen in beeld hebben gebracht, kunnen we een vertaling maken naar de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties. We houden rekening met de huidige voorraad, de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 40.765 (eenpersoonshuishoudens) of € 45.014 (meerpersoonshuishoudens) op basis van de koopkrachtscenario's en de huidige goedkope scheefheid in de kernvoorraad van de corporaties. Hiermee bedoelen we het aandeel mensen met een inkomen boven de € 40.765 of € 45.014 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 763 woont. Daarnaast houden we er ook rekening mee dat een deel van de corporatiedoelgroep niet in een corporatiewoning woont, maar in een koop- of particuliere huurwoning.

Tabel 4.3: Gemeente Doetinchem. Ontwikkeling behoefte sociale huurvoorraad o.b.v. verschillende scenario's van koopkrachtontwikkeling, 2021 tot 2030

	2021 - 2025	2025 - 2030	Totaal tot 2030
Economische krimp	+400	+410	+810
Economische stagnatie	+320	+340	+660
Beperkte economische groei	+150	+100	+250
Hogere economische groei	+60	-30	+30

Bron: CPB, CBS, provincie Gelderland, bewerking Companen.

Wij ramen de groei van de behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 in Doetinchem op basis van de huidige economische vooruitzichten tussen de 660 en 810 woningen. Deze aantallen zijn gebaseerd op de huishoudensontwikkeling volgens het trendscenario van de huishoudensprognose.

Het betreft hier een netto-uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouw als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen. De woningbehoefte van vergunninghouders en de woningbehoefte die samenhangt met de extramuralisatie van kwetsbare groepen maakt onderdeel uit van de geraamde extra behoefte. Hierbij moet worden aangetekend dat deze raming betrekking heeft op een trendmatige ontwikkeling. Een sterke toename van bijvoorbeeld het aantal vergunninghouders zal leiden tot een grotere vraag naar corporatiewoningen dan hier wordt geraamd.

4.4 Kwalitatieve woningbehoefte

Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Van welke woningen is er al voldoende aanbod en welke woningen moeten worden toegevoegd? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we zowel gebruik van verhuishwensen als van het feitelijk verhuisgedrag (op basis van de CBS-Microdata). Op basis van deze informatie is een raming gemaakt van de ontwikkeling van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in de gemeente Doetinchem. We maken gebruik van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt omdat de woonwensen op zichzelf een beperkte voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom vergeleken met de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een voorzorgwens die in de praktijk maar beperkt wordt geëffectueerd. Zo vormt de combinatie van woonwensen en gedrag een robuuste basis voor het bepalen van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

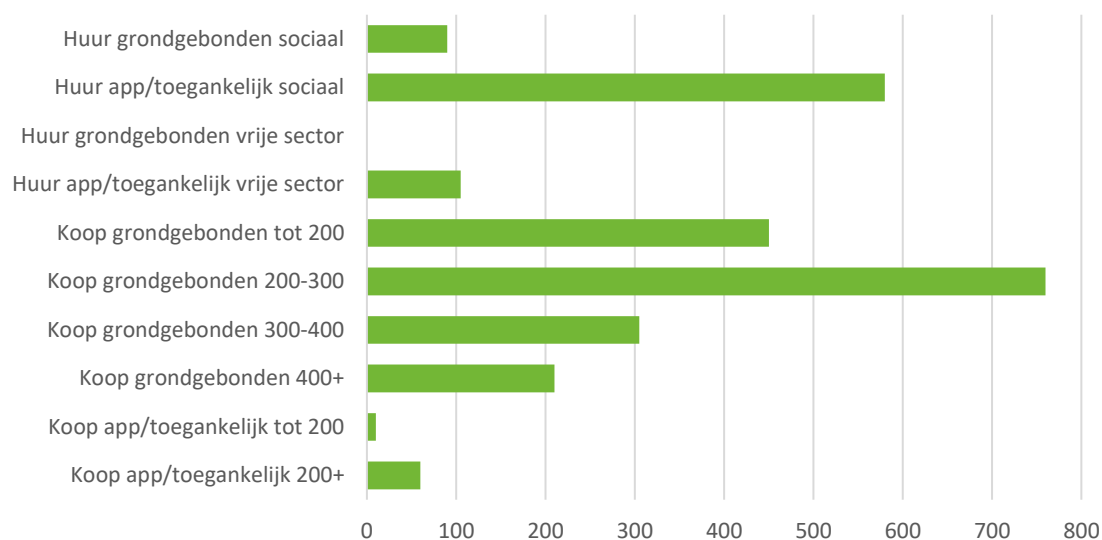
We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Het is een raming op basis van informatie die op dit moment beschikbaar is. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling, de conjunctuur, en relevante regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we zoals beschreven meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties. In de analyses is rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten.

Bij het bepalen van de woningbehoefte voor de komende jaren is rekening gehouden met de verhuisgeneigdheid van huishoudens. De prognose (trendscenario) is de kwantitatieve basis. Er wordt een koopkrachtontwikkeling volgens het scenario *economische stagnatie* gehanteerd. In de onderstaande tabel is weergegeven in welke woningmarktsegmenten zich potentieel tekorten voordoen, het huidig aanbod voldoet voor de toekomstige vraag en waar mogelijk overschotten ontstaan.

In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

- Vraag naar betaalbare koopwoningen. Er is een extra vraag naar goedkopere en betaalbare woningen in de koopsector. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk grondgebonden woningen. Een deel van de starters richt zich op een koopwoning en mensen willen overstappen van de huursector naar een koopwoning. Deze groepen profiteren niet van de overwaarde door gestegen woningprijzen en vinden vaak moeilijk aansluiting bij het prijsniveau in de bestaande koopvoorraad. Aandachtspunt is ook het gevraagde prijsniveau in relatie tot de kwaliteit die wordt geboden. Het is belangrijk om bij het toevoegen van koopwoning onder € 300.000 de kwaliteit zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de wensen en verwachtingen van deze doelgroep. Naast de vraag naar betaalbare grondgebonden woningen is er ook vraag naar duurdere woningen, boven de € 300.000.
- Vraag naar appartementen/levensloopgeschikte woningen, in de sociale huur en in de koop. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. In de sociale huur is er ook vraag van jonge huishoudens die zich op een huurappartement richten.
- In de sociale huursector is vooral vraag naar levensloopgeschikte woningen, terwijl er een kleine vraag is naar grondgebonden woningen. Potentieel ontstaat een mismatch in de gevraagde kwaliteit. Het accent in de vraag naar grondgebonden corporatiewoningen verschuift van grote eengezinswoningen naar kleinere grondgebonden woningen voor kleine huishoudens en kleinere gezinnen.
- Er is daarnaast extra behoefte aan woningen in de vrije huursector, hoewel deze behoefte beperkt is in vergelijking met de andere woningcategorieën. Het betreft met name appartementen voor oudere huishoudens die geen woning (meer) willen kopen, maar een comfortabele geschikte woning zoeken.

Figuur 4.10: Gemeente Doetinchem. Kwalitatieve woningbehoefte tot 2035



Bron: CPB, Trendscenario, Achterhoek Woonwensen- en Leefbaarheids Onderzoek, bewerking Companen.

De kwalitatieve woningbehoefte voor de gemeente is ook uitgesplitst naar de (grotere) kernen: Doetinchem, Gaanderen en Wehl. In alle drie de kernen zien we veel extra vraag naar goedkopere grondgebonden koopwoningen. In Doetinchem ligt daarnaast het accent op appartementen/levensloopgeschikte woningen, zowel in de huursector als in de koopsector. In Gaanderen en Wehl is naar verhouding meer vraag naar duurdere (€ 300 - € 400.000) grondgebonden koopwoningen.

Tabel 4.4: Gemeente Doetinchem. Kwalitatieve woningbehoefte tot 2035 uitgesplitst naar kern

	Doetinchem	Gaanderen	Wehl
Huur grondgebonden sociaal	0	+	+
Huur app/toegankelijk sociaal	+++	++	++
Huur grondgebonden vrije sector	0	0	0
Huur app/toegankelijk vrije sector	+	0	0
Koop grondgebonden tot € 200.000	++	++	++
Koop grondgebonden € 200-300.000	+++	+++	+++
Koop grondgebonden € 300-400.000	+	++	++
Koop grondgebonden € 400.000+	+	+	+
Koop app/toegankelijk tot € 200.000	0	0	0
Koop app/toegankelijk € 200.000+	+	0	0
Totale toevoeging tot 2035	+2.100	+230	+300

Bron: CPB, Trendscenario, Achterhoek Woonwensen- en Leefbaarheids Onderzoek, bewerking Companen.

Ambitiescenario

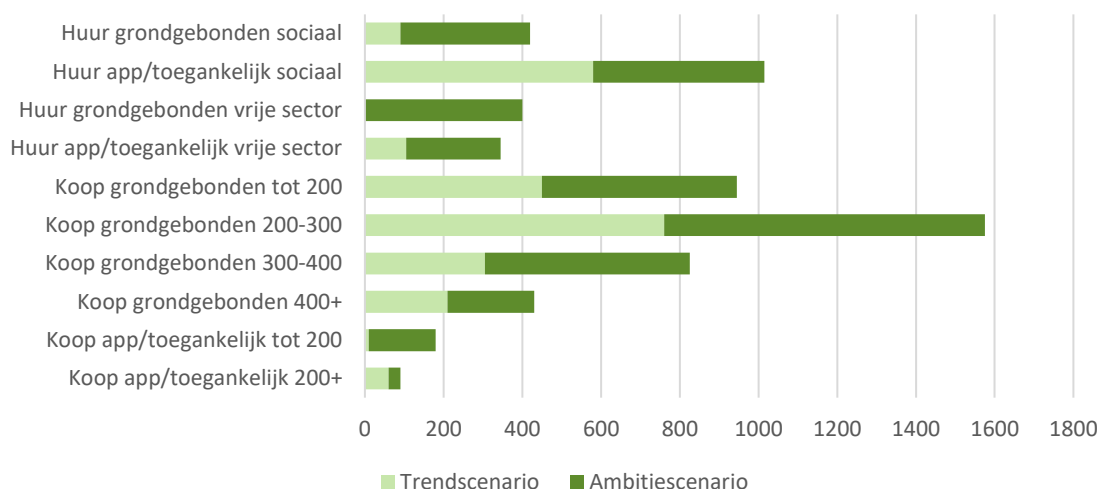
De gemeente Doetinchem wil graag groeien de komende jaren. De groeiambitie is om de komende vijftien jaar met 12.000 inwoners te groeien. In 2036 zal Doetinchem dan een regiostad zijn met zo'n 70.000 inwoners. De komende jaren is het geboortesaldo van de gemeente negatief en moet de groei dus komen van migratie. Om de komende jaren te groeien met de geambieerde aantallen is een trendbreuk nodig in de migratiestromen. De afgelopen 5 jaar was het gemiddelde binnenlandse migratiesaldo circa +300. Om de komende 15 jaar te groeien naar 70.000 inwoners, is een jaarlijks positief migratiesaldo nodig van minstens +800.

De meeste vestigers de afgelopen jaren in Doetinchem zijn jonge, kleine huishoudens. Andere huishoudentypen komen in mindere mate naar Doetinchem. Om te kunnen groeien moet de gemeente Doetinchem ook andere groepen trekken dan jonge kleine huishoudens: kleine huishoudens van middelbare leeftijd, gezinnen, lage en hoge inkomens. Een deel van deze 'nieuwe' huishoudens komt uit het westen van het land. In het onderzoek Komen en Gaan⁶ wordt de trek van west naar oost beschreven. De afgelopen jaren is het aantal verhuizers van de Randstad naar de Achterhoek toegenomen. Het betreft echter vaak oudere huishoudens zonder kinderen. Het is ook de vraag hoe deze trend zich gaat ontwikkelen de komende jaren. Is de trek van de Randstad naar het oosten structureel of is het een tijdelijk effect, gedreven door de sterk gestegen woningprijzen in de Randstad en door de coronacrisis? In de uitwerking van het ambitiescenario gaan we ervan uit dat de trek structureel is en dat een deel van de vestigers uit de Randstad komt, dus ook oudere huishoudens zonder kinderen. De meeste vestigers komen echter uit de omliggende gebieden. We hanteren voor deze groepen het profiel van vestigers van de afgelopen jaren. Daarmee hanteren we een vestigingsprofiel dat aansluit bij de aard van de werkgelegenheid in de regio.

Een groei van 12.000 inwoners betekent de komende 15 jaar een toename van ongeveer 6.300 huishoudens, dit zijn 3.600 huishoudens meer dan in het trendscenario. De toename van het aantal huishoudens kan grofweg vertaald worden naar het toevoegen van ongeveer 6.300 woningen tot 2035. Dit betekent een jaarlijkse toevoeging van gemiddeld 420 woningen, in tegenstelling tot ongeveer 180 woningen in het trendscenario. Welke woningen moet de gemeente dan bouwen om meer vestigers te trekken naar Doetinchem? In onderstaand figuur geven wij een indicatie van de extra kwalitatieve woningvraag boven op het trendscenario (de donker groene balken).

⁶ Komen en Gaan, RIGO Research en Advies, website: <https://www.komen-en-gaan.nl/>

Figuur 4.11: Gemeente Doetinchem. Extra kwalitatieve woningbehoefte trendskenario en ambitiekenario tot 2035



Bron: CPB, Ambitiescenario, Achterhoek Woonwensen- en Leefbaarheids Onderzoek, bewerking Companen.

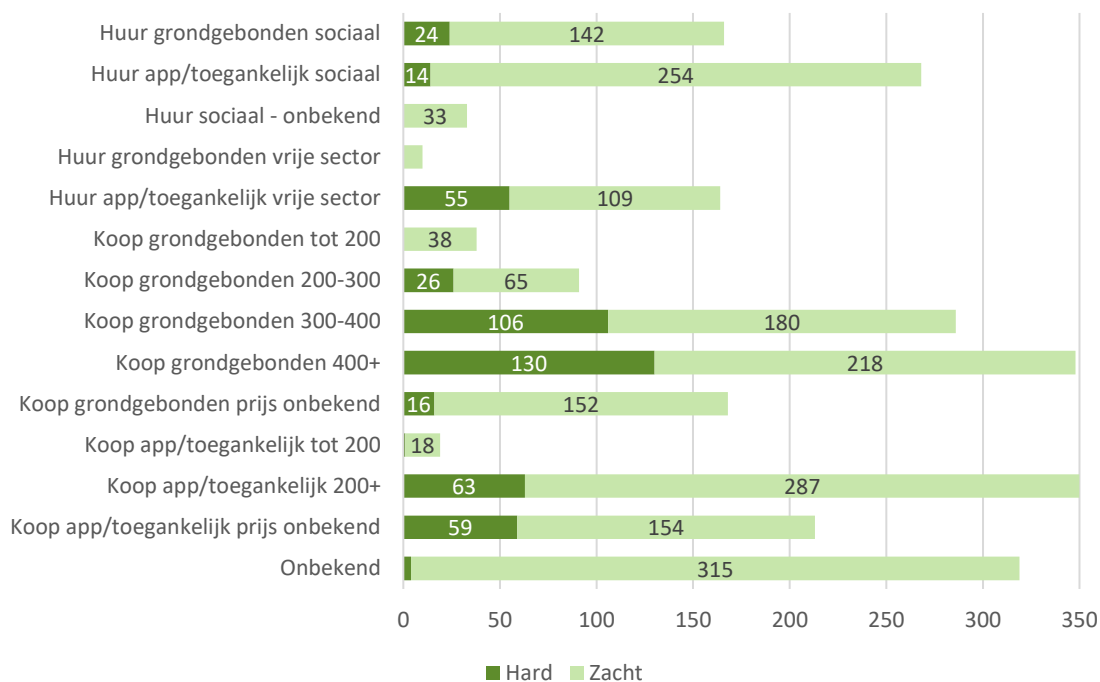
In de kwalitatieve woningbehoefte op basis van het trendskenario is de komende jaren extra vraag naar met name betaalbare koopwoningen (tot € 300.000) en appartementen/levensloopgeschikte woningen (zowel is de sociale huur als in de koop). Boven op het trendskenario komt de extra kwalitatieve woningbehoefte op basis van het ambitiekenario. Deze extra kwalitatieve behoefte moet echter wel met enige nuance benaderd worden. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

- Net zoals bij het trendskenario is er bij het ambitiekenario veel (extra) vraag naar betaalbare grondgebonden koopwoningen. Deze vraag komt voornamelijk van kleine huishoudens, zowel van jonge als middelbare leeftijd. De vraag van gezinnen richt zich ook op grondgebonden woningen, zowel betaalbaar (tot € 300.000), alsook in de hogere prijscategorieën. In het ambitiekenario ligt een zwaardere accent op de middeldure koopwoningen in de prijsklasse van € 300.000 tot € 400.000.
- De vraag naar sociale huurappartementen in het trendskenario komt voornamelijk van ouderen. De extra vraag in het ambitiekenario komt echter voornamelijk van jonge kleine huishoudens. De grote toestroom van huishoudens in het ambitiekenario betekent ook een extra vraag naar grondgebonden woningen in de sociale huursector.
- De vraag naar woningen in de vrije sector, zowel naar grondgebonden woningen als appartementen. In het trendskenario is er weinig extra vraag naar woningen in de vrije sector huur, in het ambitiekenario ontstaat deze vraag wel. Dit komt voornamelijk door de extra instroom van kleine huishoudens (zowel grondgebonden woningen als appartementen) en gezinnen (grondgebonden woningen).

4.5 Vergelijking met de planvoorraad

Om te voorzien in de inloop van het huidige woningtekort en de aanvullende woningbehoefte die de komende jaren ontstaat, moeten voldoende en de juiste woningen worden toegevoegd. We vergelijken in deze paragraaf daarom de bekende planvoorraad in de gemeente met de ontwikkeling van de woningbehoefte.

Figuur 4.12: Gemeente Doetinchem. Planvoorraad 2022 tot 2030, naar eigendom en woningtype



Bron: Gemeente Doetinchem.

De planvoorraad omvat alleen plannen voor de periode 2022 tot 2030. In die periode zijn er 498 plannen met een harde planstatus en 1.975 zachte plannen. Na 2030 zijn er geen plannen bekend. Ten opzichte van de aanvullende woningbehoefte op basis van het trendscenario is de plancapaciteit op dit moment ongeveer gelijk aan de behoefte. De aanvullende woningbehoefte volgens de trendprognose is in de periode 2021 - 2030 2.650 woningen. Er zijn plannen voor 2.473 woningen in de periode 2022 - 2030. Dit betekent dat, op basis van de trendprognose, er weinig ruimte is voor planuitval, die zich doorgaans wel voordoet.

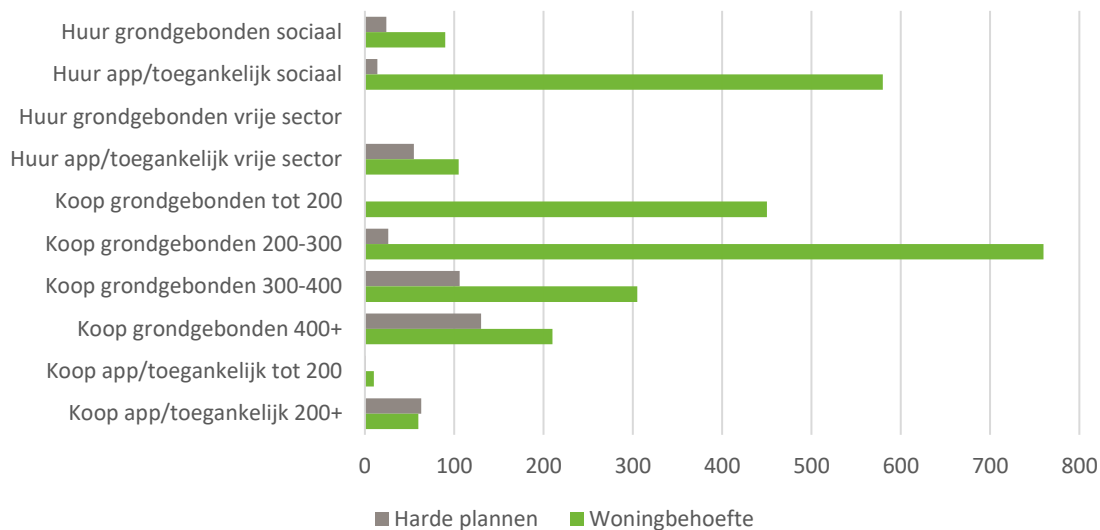
Tabel 4.5: Gemeente Doetinchem. Harde en zachte plancapaciteit 2022 tot 2030 per kern

	Hard	Zacht	Totaal
Doetinchem	455	1.478	1.933
Gaanderen	10	158	168
Wehl	33	339	372
Totaal	498	1.975	2.473

Bron: Gemeente Doetinchem.

In Doetinchem en Gaanderen is sprake van te weinig plannen om te voorzien in de ontwikkeling van de woningbehoefte volgens de trendprognose. In Wehl voldoet de plancapaciteit wel aan de ontwikkeling van de woningbehoefte volgende de trendprognose.

Figuur 4.13: Gemeente Doetinchem. Vergelijking harde plannen* met woningbehoefte trendvariant 2022 tot 2035, naar eigendom, woningtype en prijsklasse

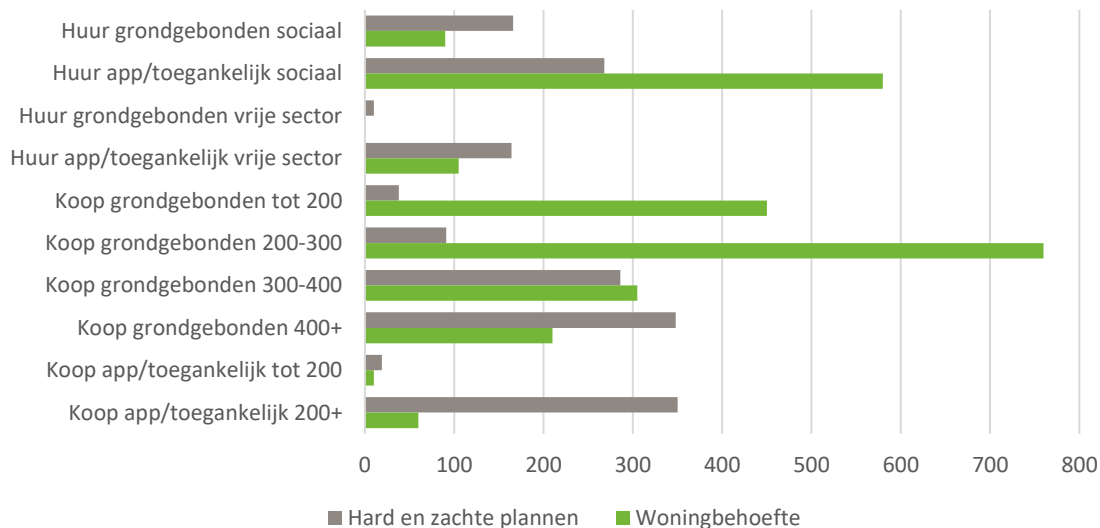


* Van 79 woningen van harde plannen zijn de prijs, eigendom en woningtype nog onbekend.
Bron: Gemeente Doetinchem.

Als we de harde planvoorraad vergelijken met de kwalitatieve woningbehoefte in de periode tot 2030, stellen we het volgende vast:

- In de koopsector ligt het zwaartepunt in de plannen in het dure en het middeldure segment, maar in de koopsector is ook veel vraag naar goedkopere woningen, zowel grondgebonden als appartementen. De planvoorraad voorziet hierin niet of nauwelijks.
- In de sociale huursector zijn er veel te weinig harde plannen om in de behoefteontwikkeling volgens de Trendprognose te voorzien.

Figuur 4.14: Gemeente Doetinchem. Vergelijking totale planvoorraad* met woningbehoefte trendvariant 2022 tot 2035, naar eigendom, woningtype en prijsklasse



* Van 733 woningen van harde en zachte plannen zijn de prijs, eigendom en woningtype nog onbekend.
Bron: Gemeente Doetinchem.

Als we de totale planvoorraad vergelijken met de kwalitatieve woningbehoefte in de periode tot 2030, stellen we het volgende vast:

- In de koopsector zijn er veel plannen voor dure grondgebonden koopwoningen en appartementen. Voor grondgebonden woningen duurder dan € 400.000 en appartementen duurder dan € 200.000 zelfs meer dan de behoefteontwikkeling. De plannen voorzien niet in de behoefteontwikkeling van betaalbare grondgebonden koopwoningen.
- Voor sociale huurappartementen zijn zelfs inclusief de zachte plannen te weinig plannen om in de behoefteontwikkeling volgens de trendprognose te voorzien. De plannen voor sociale grondgebonden huurwoningen zijn groter dan de behoefteontwikkeling, dit geldt ook voor huurappartementen in de vrije sector.

4.6 Woningvraag speciale doelgroepen

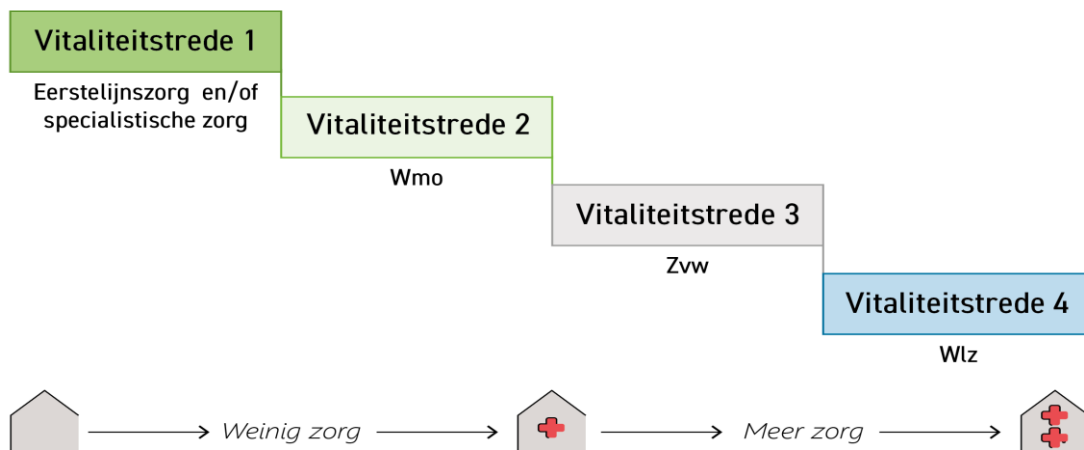
Ouderen

De groep ouderen in Doetinchem zal in de komende jaren sterk gaan groeien: in 2022 zijn er circa 8.000 65-plushuishoudens, in 2040 zal dit aantal zijn opgelopen tot ruim 11.500 huishoudens (+44%). Hierbij gaan we uit van de Gelderse variant Primos 2019 (de instroom van oudere huishoudens van elders is beperkt).

De meerderheid van de ouderen in Doetinchem is vitaal en woont in een reguliere woning. Veel ouderen zijn niet afhankelijk van langdurige zorg en ondersteuning; een deel van de ouderen ontvangt wel ondersteuning vanuit de wijkverpleging en/of Wmo. Ook ouderen die beperkingen beginnen te krijgen, kunnen nog heel veel wél. Vanuit de positieve gezondheidsbenadering is het van belang om niet te denken vanuit beperkingen, maar vanuit de mogelijkheden en wensen die mensen hebben. Tegelijkertijd weten we dat met het afnemen van de vitaliteit de woonwensen van ouderen veranderen. Om een inschatting te kunnen maken van het deel van de senioren dat behoefte heeft aan een bijzondere woonvorm zoals geclusterd wonen voor ouderen, maken wij gebruik van het vitaliteitstredenmodel van Companen. Dit model bevat vier treden. In de eerste trede zitten de meest vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg; in de vierde trede vallen ouderen met een zware zorgvraag. In het model worden ouderen (65+) ingedeeld op basis van de 'zwaarste' zorgvorm die zij in het afgelopen jaar ontvingen. Als voorbeeld: ouderen die zowel huishoudelijke hulp vanuit de Wmo krijgen als wijkverpleging vanuit de Zvw, tellen we mee in vitaliteitstrede 3.

- De meest vitale ouderen zitten in vitaliteitstrede 1. Zij hebben geen zorgindicatie, maar maken hooguit gebruik van eerstelijns huisartsenzorg of zorg van de specialist (vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg).
- Als ouderen gebruik maken van Wmo-ondersteuning, dan vallen ze in vitaliteitstrede 2. Het gaat ook hier om relatief vitale ouderen. De ondersteuning die zij krijgen bestaat uit hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere ondersteuning waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.
- In vitaliteitstrede 3 vallen ouderen die wijkverpleging ontvangen vanuit de Zvw.
- In vitaliteitstrede 4 vallen ouderen die een Wlz-indicatie hebben. Ouderen met een Wlz-indicatie kunnen terecht in een verpleeghuis, maar zij kiezen er tegenwoordig vaker voor om zelfstandig te blijven wonen met intensieve zorg (vanuit een Volledig Pakket Thuis). Op die manier kunnen zij zo lang mogelijk zelf regie houden over hun woon(zorg)situatie.

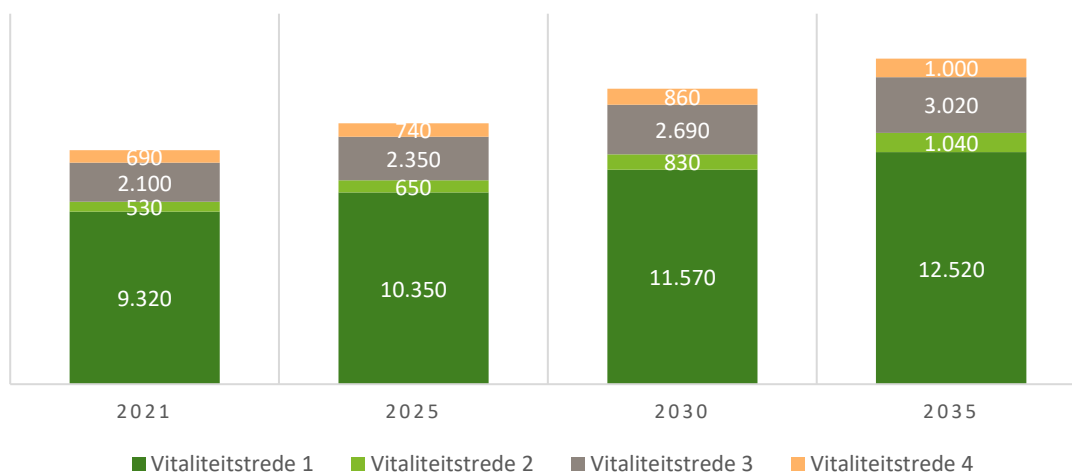
Figuur 4.15: Vitaliteitstredenmodel



De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen, en is daarmee een goede voorspeller van de woonvraag. De ervaring leert dat ouderen, naarmate ze minder vitaal worden, er vaker voor kiezen om te verhuizen naar een geclusterd woonconcept voor ouderen. Een deel van de ouderen in vitaliteitstrede 1 of 2 kiest er ook voor om te verhuizen naar geclusterd wonen: niet vanwege hun actuele zorgvraag, maar vaak uit voorzorg of vanwege een behoefte aan sociaal contact of comfort. Ouderen in vitaliteitstrede 3 maken vaker de keuze om te verhuizen, al woont ook van deze groep nog een aanzienlijk deel in een reguliere woning. In vitaliteitstrede 4 woont een aanzienlijk deel van de ouderen in een geclusterd woonconcept waar intensieve zorg geboden wordt (zoals een verpleeghuis); ook voor deze groep geldt echter dat een deel nog in een reguliere woning woont. Wanneer we de 'zorgprognose' vertalen naar een prognose van de woonvraag, dan leidt dit tot een vraagprognose voor woonvormen die uitgaat van demografische ontwikkelingen en bovenstaande ervaringen en ontwikkelingen. In onderstaande figuur is de woonvraag te zien tot 2035.

Het volgende figuur laat zien wat de huidige en toekomstige verdeling is van ouderen in de gemeente Doetinchem naar de verschillende vitaliteitstreden.

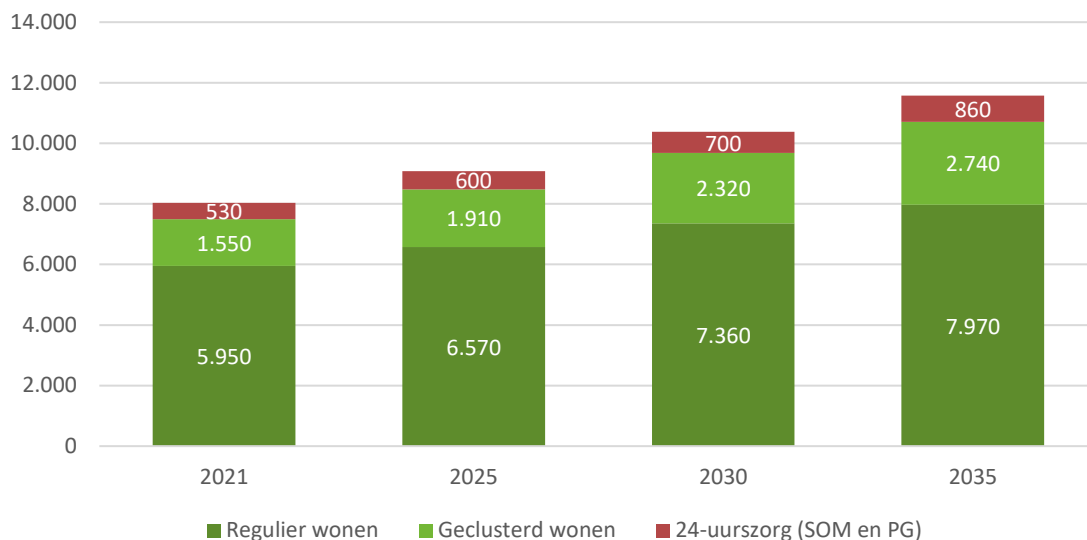
Figuur 4.16: Gemeente Doetinchem. Prognose zorgvraag ouderen in Doetinchem, naar vitaliteitstreden (in personen)



Bron: Vitaliteitstredenmodel Companen.

De vraag naar regulier wonen blijft het grootst. Veel ouderen wonen in een gewone woning, eventueel met aanpassingen. Zij blijven er ook lang wonen. Dat geldt zeker voor vitale ouderen, maar ook ouderen met een ondersteuningsvraag zijn vaak gehecht aan hun huidige woning. Aanpassing van bestaande woningen kan mensen met groeiende mobiliteitsbeperkingen ondersteunen bij het zelfstandig wonen.

Figuur 4.17: Gemeente Doetinchem. Vraagontwikkeling woonvormen 65-plussers, 2021 - 2035



Bron: Woonzorgweter Companen.

Het aanbod van geclusterd wonen is niet in beeld bij de gemeente. Als we ervan uitgaan dat er nu een redelijke balans is in de vraag en aanbod naar geclusterd wonen voor ouderen, dan is in 2035 het tekort aan geclusterd wonen voor ouderen **1.190 woningen**. Dit betekent niet dat er nu geen extra vraag is naar geclusterd wonen voor ouderen. De ervaring leert dat (nieuw) aanbod vraag schept. Nieuwe geclusterde woonvormen voor ouderen zullen dus populair en gewild zijn.

Geclusterd wonen met zorg nabij is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum. De sociale interactie binnen en buiten het cluster staat voorop. De woningen zijn geschikt voor mensen met een lichte of middelzware zorgvraag.

De illustraties hiernaast geven een indruk van de variëteit aan woonvormen weer die vallen onder de noemer 'geclusterd wonen'.



Door de gemeente Doetinchem is het aanbod van 24-uurszorg (PG en SOM) in beeld gebracht. Op dit moment zijn er circa 512 plekken met 24-uurszorg. Dit zou betekenen dat er op dit moment een klein tekort is aan 24-uursplekken (-18 plekken). De behoefte loopt sterk op naar 330 plekken in 2035. De

komende jaren staan 90 nieuwbouwplekken voor 24-uurszorg op de planning. De vraag naar plekken voor 24-uurszorg ontwikkelt zich aanmerkelijk sterker dan waar de plannen op dit moment in voorzien.

Uitstroom Beschermd Wonen, Jeugd met verblijf en Maatschappelijk opvang

Voor uitstromers uit Beschermd Wonen, Jeugdzorg en opvangvoorzieningen valt de overgang naar een eigen woning in veel gevallen te beschouwen als (opnieuw) een stap naar zelfstandig leven, met alle bijkomende verantwoordelijkheden en vraagstukken. Uitstromende personen vanuit BW, MO of Jeugdzorg hebben behoefte aan betaalbare woningen. Ze zijn daarom doorgaans aangewezen op de goedkope en betaalbare woningen van woningcorporaties. Woningen moeten jaarlijks beschikbaar komen om uitstromende personen te kunnen huisvesten. Uitstromers vanuit verschillende woonzorgplekken zijn echter niet de enige personen die een beroep doen op goedkope corporatiewoningen. Zo heeft de groep concurrentie van andere doelgroepen binnen de sociale huur zoals huishoudens met lage inkomens, statushouders en spoedzoekers. Het is dus belangrijk om de jaarlijkse uitstroom uit BW, Jeugd en MO in beeld te krijgen. De gemeente Doetinchem heeft voor de jaarlijkse uitstroom een inschatting gemaakt. Deze inschatting is tot stand gekomen na overleg binnen de gemeente en met instanties.

Nu de Wlz is opengesteld voor GGZ-cliënten met een langdurige zorgvraag, zullen BW-voorzieningen (Wmo) vaker een 'doorstroomkarakter' hebben; na verloop van tijd zullen de meeste cliënten weer zelfstandig(er) gaan wonen met meer of minder intensieve begeleiding. Hoeveel mensen naar verwachting op jaarbasis zullen uitstromen en dus op zoek moeten naar alternatieve woonruimte is van veel factoren afhankelijk. Daarnaast kan 'uitstroom' vanuit BW in praktijk verschillende dingen betekenen:

- Een cliënt verhuist vanuit een BW-instelling naar een zelfstandige woning of naar een appartement of studio in een geclusterde woonvorm. In beide gevallen gaat de cliënt zelf huur betalen. Als nog ondersteuning nodig is, dan wordt deze geboden in de vorm van ambulante begeleiding.
- Een cliënt verhuist niet, maar het huurcontract wordt 'omgeklapt': de BW-indicatie vervalt en wordt vervangen door een indicatie voor ambulante begeleiding. De cliënt gaat voortaan zelf huur betalen.

De gemeente verwacht jaarlijkse een **uitstroom van 45 mensen uit Beschermd Wonen** naar een zelfstandige woning in Doetinchem. Deze woningen zijn doorgaans goedkope en betaalbare sociale huurwoningen die beschikbaar moeten zijn op het moment dat iemand kan uitstromen.

De meeste jongeren stromen op hun 18e jaar uit vanuit jeugdhulp met verblijf naar een andere vorm van wonen. Jongeren die uitstromen uit een pleeggezin worden vaak geacht goed in staat te zijn om zelfstandig te wonen in een reguliere woning. De jongeren die uitstromen vanuit jeugdzorg-met-verblijfplekken ofwel wonen-met-behandeling-plekken zullen vaker een beroep doen op het geclusterd wonen met begeleiding en behoefte hebben aan bijzondere woonvormen zoals een kamertrainingwoonconcept. De gemeente verwacht jaarlijkse een **uitstroom van 10 jongeren uit Jeugdhulp met verblijf** naar een zelfstandige woning in Doetinchem. Dit zijn doorgaans goedkope sociale huurwoningen.

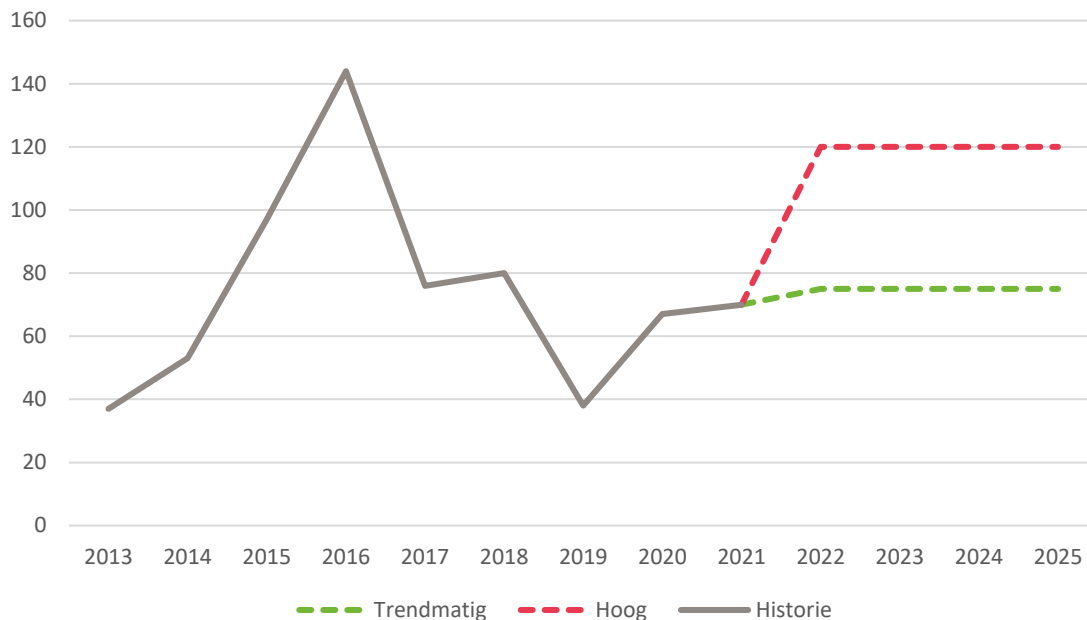
Verder verwacht de gemeente jaarlijks een **uitstroom van 32 mensen uit de Maatschappelijk opvang**.

Statushouders

De huisvesting van vergunninghouders is een specifiek aandachtspunt. Over het huisvesten van deze groep worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de kortere termijn is er zicht op de aantallen vergunninghouders die gemeenten moeten huisvesten. Het Rijk publiceert hiervoor halfjaarlijks de Taakstelling Huisvesting Vergunninghouders. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven, kijken we naar pieken en dalen in de taakstelling van de afgelopen jaren.

Vervolgens vertalen we dit naar een daadwerkelijke woningvraag door ons te baseren op cijfers over de gemiddelde woningbezetting bij vergunninghouders in de regio en het aantal woningen dat in de afgelopen jaren werd toegewezen aan vergunninghouders.

Figuur 4.18: Gemeente Doetinchem. Ontwikkeling taakstelling vergunninghouders 2013 - 2021, en verwachte ontwikkeling 2021 - 2025 bij een trendmatige en hoge instroom



Bron: Taakstelling Vergunninghouders Rijksoverheid, bewerking Companen.

In bovenstaand figuur is de bandbreedte voor de ontwikkeling van de taakstelling in de komende jaren voor Doetinchem weergegeven. Een trendmatige ontwikkeling (waarbij rekening is gehouden met de hogere taakstelling door een inhaalvraag in 2021) vormt hierbij de onderkant van de bandbreedte. Dit komt voor Doetinchem neer op een jaarlijkse taakstelling van 75 vergunninghouders. De bovengrens ligt hierbij op de gemiddelde taakstelling van de twee piekjaren 2015 en 2016. Dit komt neer op een jaarlijkse taakstelling van 120 vergunninghouders.

Als we uitgaan van gemiddeld twee vergunninghouders per woning en als we de bandbreedte van de taakstelling vertalen naar een daadwerkelijke woningvraag, gaat het voor de gemeente Doetinchem de komende jaren om een behoefte van **37 tot 60 woningen**. Dit aantal is hoger dan de inschatting van de gemeente Doetinchem zelf (20-25 woningen in 2022).

Boven de verwachte jaarlijkse behoefte aan woningen van statushouders speelt ook de eventuele woningbehoefte van Oekraïners. Op dit moment verblijven ongeveer 160 Oekraïners in Doetinchem, in Oldershoven, Gaanderen en 't Weerdje. Daarnaast verblijven Oekraïners ook bij gastgezinnen. De komende tijd is bepalend of deze groep in Nederland blijft. Is de oorlog in Oekraïne snel voorbij, dan is terugkeer naar eigen land in veel gevallen weer mogelijk. Duurt de oorlog langer, dan wordt de kans op permanent verblijf in Nederland groter. Als we ervan uitgaan dat van de 160 Oekraïners ongeveer de helft in Doetinchem blijft en dat de gezinsgrootte bestaat uit drie mensen, dan zijn 25 woningen nodig om te voorzien in de woningbehoefte van Oekraïense huishoudens in Doetinchem. Het betreft zowel sociale huurwoningen als vrije sector huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

Uitstroombmogelijkheden BW, Jeugd, MO en statushouders

Voor uitstromende zorgvragers moet een zorgvuldige afweging gemaakt worden als het gaat om de woonlocatie. Alles moet erop gericht zijn om de kans op terugval te minimaliseren. Denk bijvoorbeeld aan BW-cliënten die baat hebben bij een prikkelarme omgeving of aan jongeren die buiten bereik van verslavingsgevoelige plekken moeten blijven. Een passende woonkwaliteit is sterk afhankelijk van de problematiek waarmee mensen te maken hebben. De problematiek is voor ieder persoon anders en vergt daarom maatwerk. Clustering van kwetsbare groepen is ook niet wenselijk, dit geldt ook voor clustering van statushouders. Dit is belangrijk om draagvlak te behouden van buurtgenoten. Spreiding van het goedkope woningaanbod geeft (fysieke) ruimte om maatwerk ook goed toe te kunnen passen.

Uitstromers vanuit instellingen en statushouders hebben behoefte aan goedkope woonruimte. In de gemeente Doetinchem zijn er in 2022 914 goedkope sociale huurwoningen met een huur onder de kwaliteitskortingsgrens (tot € 442) en nog eens 4.783 woningen met een betaalbare huur (€ 422 tot € 633). Om zicht te krijgen op eventuele tekorten volstaat het niet om alleen te kijken naar het aantal aanwezige woningen in een bepaalde prijsklasse; minstens zo belangrijk is het aantal woningen dat op jaarbasis beschikbaar komt voor een nieuwe huurder. Daarmee kunnen we een beeld vormen van de druk op de huursegmenten. In onderstaande tabel staan de jaarlijkse mutaties per huurprijsklassen.

Tabel 4.6: Gemeente Doetinchem. Aantal verhuringen goedkope en betaalbare sociale huurwoningen

	Aantal verhuringen tot € 442	Aantal verhuringen € 442 - € 633
2019	130	384
2020	125	358
2021	108	321
Gemiddeld periode 2019 - 2021	121	354

Bron: Sité Woondiensten.

De jaarlijks vrijkomende goedkope huurvoorraad is een segment waar de nodige druk op staat; de meest kwetsbare inwoners van de gemeente Doetinchem maken hier namelijk aanspraak op. Deze groep is divers en omvangrijk. Vanuit het wonen met zorg en statushouders gaat het daarbij voornamelijk om de vraag vanuit de volgende doelgroepen:

- Van de doelgroep BW wordt verwacht dat er in 2022 45 mensen kunnen uitstromen.
- De verwachte jaarlijkse uitstroom van jongeren naar begeleid wonen (bijvoorbeeld kamertrainingscentrum of gezinshuis) of zelfstandig wonen met begeleiding bestaat uit 10 jongeren.
- De verwachte jaarlijkse uitstroom uit de Maatschappelijke opvang bestaat uit 32 mensen.
- De jaarlijkse woningvraag van statushouders wordt door ons geschat op 37 tot 60 woningen.
- De **totale mogelijke jaarlijkse uitstroom** vanuit Beschermd Wonen, Jeugdzorg en Maatschappelijke opvang en de woonvraag van statushouders bestaat uit circa **124 tot 147 huishoudens**.

Dit betekent in theorie dat jaarlijks 25% tot 30% van de vrijkomende goedkope en betaalbare sociale huurwoningen nodig is voor de huisvesting van speciale doelgroepen. Deze woningen zijn niet beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Daarnaast zijn er andere groepen die soms met voorrang een woning nodig hebben, zoals medisch urgenten en sociaal urgenten (bijvoorbeeld bij een relatiebreuk). De voorraad goedkope sociale huurwoningen is ook van belang voor jonge woningzoekenden in de leeftijd tot 23 jaar, vanwege de mogelijkheid om huurtoeslag te krijgen.

Kansen voor studentenhuishuizing in Doetinchem

Er zijn in de Achterhoek geen universitaire en HBO-opleidingen (met uitzondering van de Pabo). De bedrijven in de regio hebben een groot belang bij de beschikbaarheid van arbeidscapaciteit, op

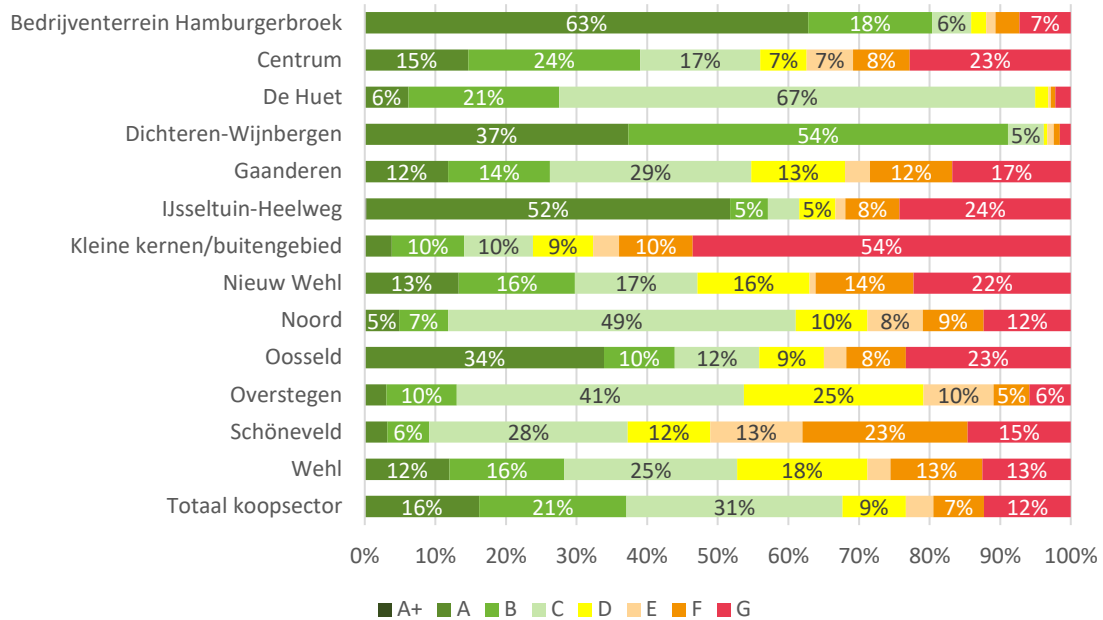
middelbaar en op hoog niveau. De Achterhoek profileert zich daarom als stage- en afstudeerregio en zet in op het aantrekken en vasthouden van talent. Veel bedrijven in de Achterhoek bieden stageplaatsen. Het kan interessant zijn om Hbo- en universitaire studenten die stage lopen in de regio een woonplek te bieden. Daarnaast kan Doetinchem mogelijk een rol spelen in de huisvesting van (internationale) studenten die in nabijgelegen steden als Arnhem, Nijmegen, Wageningen en Enschede studeren, maar daar geen woonruimte kunnen vinden. Studentenhuisvesting zou gecombineerd kunnen worden met (tijdelijke) huisvesting van groepen als spoedzoekers en jonge starters. Om een dergelijke gecombineerde setting aantrekkelijk te maken voor studenten is een voorwaarde dat een voldoende groot aandeel van de bewoners studenten zijn.

Er zijn ons geen bronnen bekend waaruit de concrete behoefte aan studentenhuisvesting in Doetinchem die samenhangt met het aanbod aan stageplaatsen in de Achterhoek is af te leiden. Wel is er een enquêteonderzoek gehouden onder studenten, uitgevoerd door enkele studenten van de Saxion Hogeschool. Hieruit blijkt dat bij een reistijd van meer dan een uur een groot deel van de (potentiële) stagiairs bij bedrijven in de Achterhoek zou overwegen tijdelijk te verhuizen naar Doetinchem. Dit wijst er op dat het aanbieden van studentenhuisvesting in Doetinchem potentieel kansrijk is. Wij hebben echter geen beeld van de kwaliteit van het uitgevoerde onderzoek en de opstellers van de rapportage zijn zelf kritisch op de representativiteit hiervan. Verder geeft de Monitor Studentenhuisvesting 2021 van Kences inzicht in de verwachte ontwikkeling van studentenaantallen en hun woonwensen. Deze monitor laat een verwachte groei zien van het aantal uitwonende (internationale) studenten in Nederland als totaal. Hierbij moet worden aangetekend dat het recente Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022 tot 2030 inzet op het toevoegen van veel studentenwoningen op de plekken waar de behoefte hieraan groot is. Meer aanbod in studentensteden maakt studentenhuisvesting op een grotere afstand van de opleiding minder aantrekkelijk.

Een onderbouwing van de kwantitatieve vraag naar studentenhuisvesting in Doetinchem vraagt nader onderzoek onder bedrijven en onderwijsinstellingen in de regio en de omliggende studentensteden.

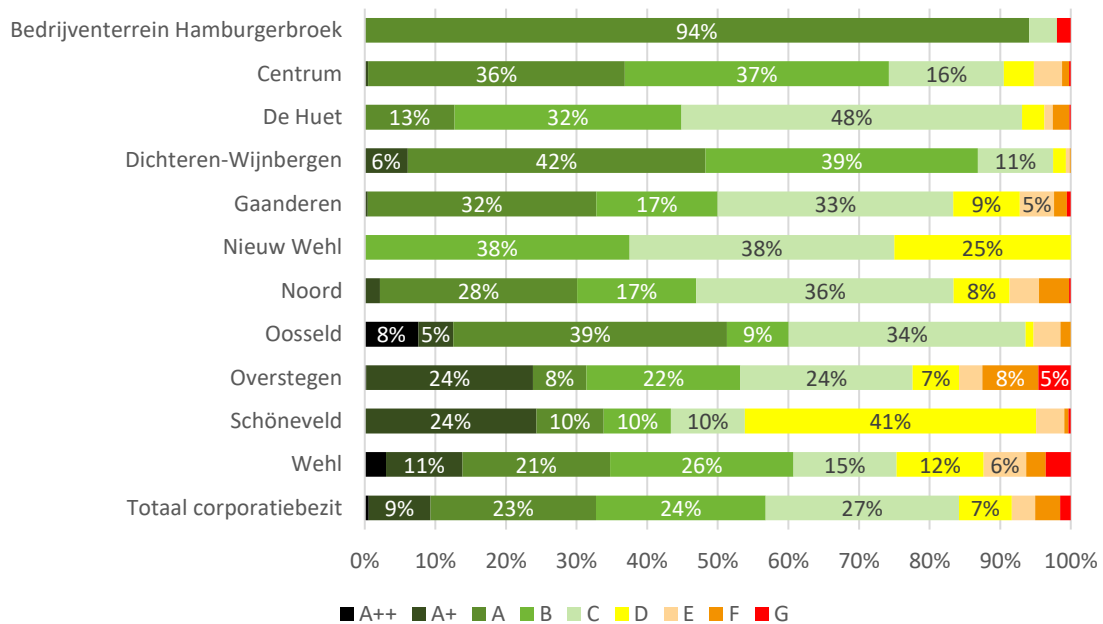
Bijlage 1: Uitsplitsing energielabels

Figuur 1: Energielabel koopvoorraad (definitief + voorlopig) (2021)



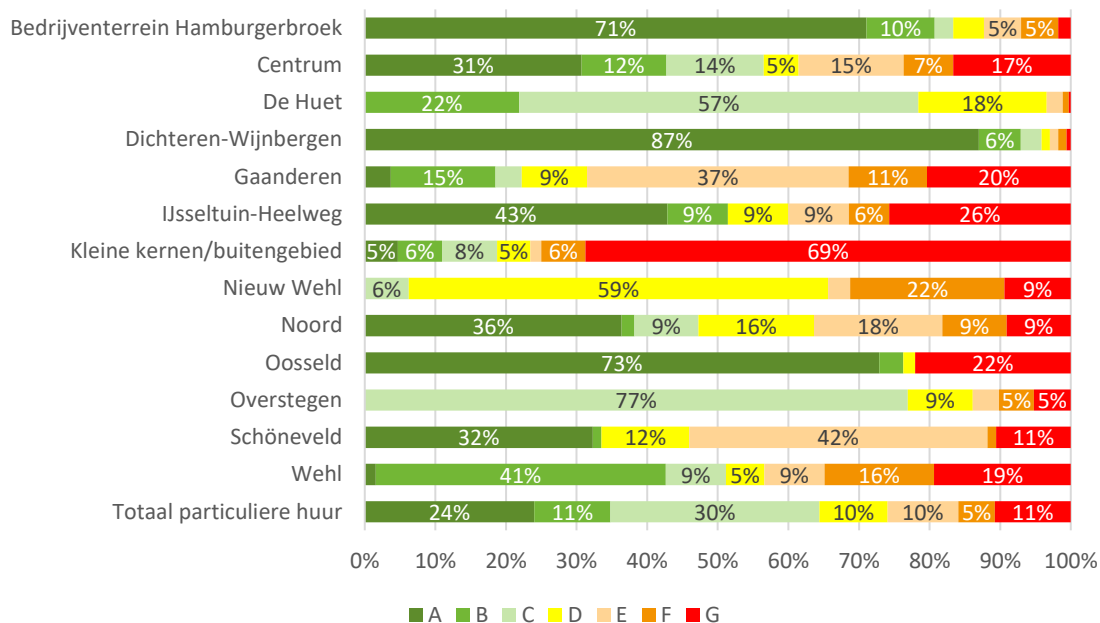
Bron: WOZ-registratie gemeente Doetinchem en RVO, 2021.

Figuur 2: Energielabel corporatiebezit (definitief + voorlopig) (2021)



Bron: WOZ-registratie gemeente Doetinchem, corporaties en RVO, 2021.

Figuur 3: Energielabel particuliere huur (definitief + voorlopig) (2021)



Bron: WOZ-registratie gemeente Doetinchem en RVO, 2021.

Bijlage 2: Kwalitatieve woningbehoefte in aantallen

Tabel 1: Gemeente Doetinchem. Kwalitatieve woningbehoefte tot 2035 (in aantallen, uitgesplitst naar trend- en ambitiescenario)

	Trendscenario	Ambitiescenario	Totaal
Huur grondgebonden sociaal	90	330	420
Huur app/toegankelijk sociaal	580	435	1.015
Huur grondgebonden vrije sector	0	400	400
Huur app/toegankelijk vrije sector	105	240	345
Koop grondgebonden tot € 200.000	450	495	945
Koop grondgebonden € 200-300.000	760	815	1.575
Koop grondgebonden € 300-400.000	305	520	825
Koop grondgebonden € 400.000+	210	220	430
Koop app/toegankelijk tot € 200.000	10	170	180
Koop app/toegankelijk € 200.000+	60	30	90

Bron: CPB, Trendscenario en Ambitiescenario, Achterhoek Woonwensen- en Leefbaarheids Onderzoek, bewerking Companen.