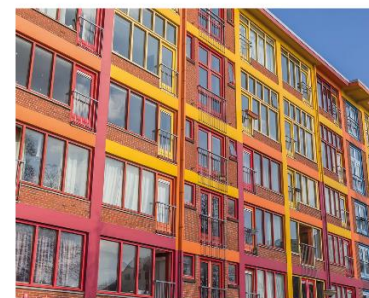


Woningbehoefte in Gaanderen

Dorpsraad Gaanderen en gemeente Doetinchem

7 februari 2020

Definitief



DATUM	7 februari 2020
TITEL	Woningbehoefte in Gaanderen
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Dorpsraad Gaanderen en gemeente Doetinchem
AUTEUR(S)	Vera Gijsbers Ellen Ootes
PROJECTNUMMER	222.106
STATUS	Definitief
FOTO'S	Gemeente, dorpsraad, Companen

Inhoud

1	Inleiding	5
2	Schets van Gaanderen	7
2.1	Opbouw bevolking en woningvoorraad	7
2.2	Functioneren Gaanderense woningmarkt	9
2.3	Verwachte trends en ontwikkelingen	11
3	Uitkomsten bewonersavonden en marktkenners	15
3.1	Waar willen de inwoners in Gaanderen wonen?	15
3.2	Wat willen woningzoekenden in Gaanderen betalen?	16
3.3	Wat laat men achter en welke woning is gewenst?	17
3.4	Marktkennerspanel	19
4	Conclusies en aanbevelingen	22
	Bijlagen: Gegevens	25



Workshop
Ruimtelijke kwaliteit



Gaanderen met buitengebied
(ten zuiden van de A18)

1 Inleiding

De juiste woning op de juiste plek: nu én in de toekomst, voor jong en oud. Om dit te bereiken is de dorpsraad Gaanderen met de gemeente Doetinchem met begeleiding van het bureau Companen, op zoek gegaan naar de woonwensen in Gaanderen. Gaanderen komt uit een tijd van beperkte woningbouw-toevoegingen. Nu de economie weer opklimt is er ruimte voor woning-toevoegingen, maar dient dit tegelijkertijd ook van goede kwaliteit te zijn, nu en in de toekomst. De kwalitatieve woningbouwopgaven staan centraal, daaraan ondersteunend bieden we zicht op de kwantitatieve opgave. Om goed te kunnen sturen is het tijd voor een gezamenlijke visie op het wonen in Gaanderen, waaronder zicht op de woningbehoefte.

Vraagstelling

De centrale vraag is:

Wat is er nodig om blijvend prettig te wonen in Gaanderen?

De bevolking van Gaanderen vergrijst, de oudere huishoudens willen verhuizen naar een woning met meer comfort. Dit brengt de behoefte voor levensloop-geschikte woningen met zich mee. Tegelijkertijd zijn er jongeren die op zoek zijn naar een woning in Gaanderen om in te kunnen starten. Om de verschillende wensen van inwoners uit Gaanderen bij elkaar te brengen en zo goed mogelijk in te spelen op de woningbehoefte in de kern, wil de gemeente en de dorpsraad komen tot meer inzicht in de lokale woningmarkt en behoeften om in Gaanderen te wonen. Zo geven we richting voor de toekomst. Gaan we bijbouwen om kwaliteit toe te voegen of voornamelijk in de bestaande voorraad aan de slag? Welke nieuwbouw is effectief om de woningbehoefte in Gaanderen in te vullen? Hoe kunnen we bestaande

woningen zo goed mogelijk inzetten voor het dorp? Niet alleen nu, maar ook in het belang van het dorp voor 2025 of 2030.

Proces aanpak

Door middel van een samenwerking tussen gemeente, dorpsraad en Companen zijn twee bewonersavonden en een marktkennerspanel georganiseerd. Op de bewonersavonden is input opgehaald en gepraat met dorpsbewoners over de wensen en zorgen op het gebied van wonen. Vervolgens is tijdens het marktkennerspanel een gesprek gevoerd over deze uitkomsten en is in samenhang met de eerste onderzoeksresultaten de kansen/uitdagingen voor het wonen in Gaanderen in kaart gebracht. Dit alles vormt de basis voor de rapportage die u nu leest.

Dit document vormt het startpunt om met verschillende partijen te werken aan de mogelijkheden voor jong en oud om in Gaanderen te (blijven) wonen. De in beeld gebrachte woonbehoeften vormen ook input voor een breder proces dat moet leiden tot een gebiedsvisie voor Gaanderen. Dit proces wordt begeleid door LOS Stad om Land, deze inventarisatie van de woonbehoeften is onderdeel van dit brede proces.

2 Schets van Gaanderen

2.1 Opbouw bevolking en woningvoorraad

Gaanderen is een dorp met circa 5.500 inwoners en is onderdeel van de gemeente Doetinchem. Het dorp heeft goede voorzieningen en een actief verenigingsleven. Zo heeft het bijvoorbeeld een eigen station dat het dorp verbindt met onder andere Doetinchem en verdere verbindingen naar Arnhem. Gaanderen bestaat uit ongeveer 2.400 huishoudens, dit is 9% van het totaal aantal huishoudens in de gemeente.

Lichte bevolkingsdaling

In Gaanderen daalt de bevolking licht door een teruglopend geboorte aantal en stijgende sterfte. De bevolkingsafname in Gaanderen is een direct gevolg van de vergrijzende bevolking, momenteel is 30% van de bevolking 65+. Het aantal sterfgevallen was daardoor iets groter dan het aantal geboortes. En ook is er weinig instroom van vestigers. Per saldo daalde hierdoor het aantal inwoners. In de kern Doetinchem en in Wehl zien we juist nog een toename van het aantal inwoners, door een jongere bevolking en meer profijt van vestigers.

De afgelopen tien jaar zijn in alle kernen in de gemeente Doetinchem woningen toegevoegd. De groei was relatief groot in de kleine kernen. In Gaanderen groeide het aantal woningen met 8% ten opzichte van 2009. Voor Doetinchem is dit wat lager met 6%. Gaanderen groeit dus sneller in aantal woningen, dan de afname in inwoners. Dit komt door de gezinsverdunding (meer kleine huishoudens). Ouderen worden steeds ouder en blijven vaker als eenpersoonshuishouden achter na overlijden van de partner. Het aantal huishoudens is de afgelopen jaren nog toegenomen en zal dit naar verwachting de komende jaren ook nog doen. Dit zijn echter vaker kleine oudere huishoudens.

Modale koopmarkt

In Gaanderen zijn verhoudingsgewijs redelijk veel sociale huurwoningen van Sité. In totaal gaat het om 35% huurwoningen (zie volgende pagina). Van het woningaanbod is 29% van Sité. De rest (6%) betreft woningen van particuliere verhuurders. De sociale huurwoningen in Gaanderen zijn iets duurder dan het gemeentelijke gemiddelde. Oorzaak hiervan is dat het vaak grotere woningen betreft dan in bijvoorbeeld Doetinchem. In de koopsector zijn er in Gaanderen veel twee-onder-een-kapwoningen (40% van het aanbod).

Gaanderen telt relatief weinig echt dure koopwoningen boven € 300.000. De koopwoningvoorraad is daarmee wat meer te bestempelen als modaal. Circa 65% woont in een koophuis, de woningmarkt is daarmee overwegend op koop gericht.

Betrokken inwoners

Inwoners zijn tevreden over de buurt en de woonkwaliteit. Deze kwaliteiten geven inwoners bijna een 8. Tijdens de bewonersavonden horen we vaak dat Gaanderen een hechte gemeenschap is. In Gaanderen kijken inwoners naar elkaar om. Dit blijkt ook uit de hoge opkomst tijdens de bewonersavonden. Zij vonden het belangrijk om input te leveren voor het dorp en haar inwoners.

De tevredenheid over de buurt is de afgelopen jaren wel licht afgenomen. Tijdens de bewonersavonden geven inwoners aan zich zorgen te maken over sommige buurten. In deze buurten wordt een toegenomen kloof tussen inwoners ervaren. Voor de leefbaarheid in de kern verdient dit dan ook aandacht.

Gaanderen

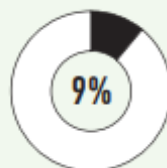
Inwoners en huishoudens



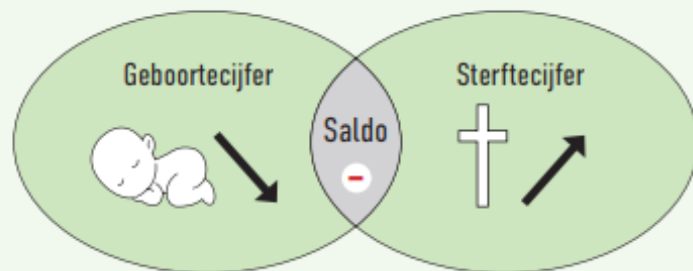
Inwoners:
ca. 5.500



Huishoudens:
circa 2.400



% huishoudens in de
gemeente Doetinchem



1 - 2 persoons-
huishoudens
< 25 jaar:

2%



1 - 2 persoons-
huishoudens
25 - 65 jaar:

35%



1 - 2 persoons-
huishoudens
> 65 jaar:

30%



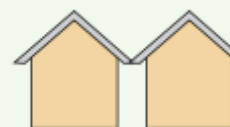
Gezinnen:

33%



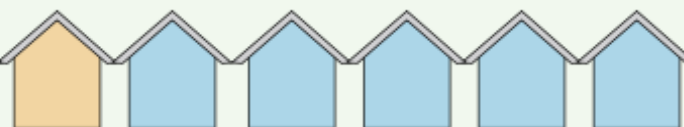
Woningvoorraad

HUUR 35%

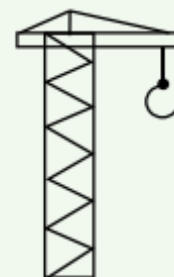


840 woningen

KOOP 65%



1.580 woningen



Bouwjaar	Percentage
< 1970	42%
1970-2000	47%
> 2000	11%

Tevredenheid buurt

	Gemeente Doetinchem	Gaanderen
2012	7,8	8,0
2017	7,7	7,7

Kwaliteit woning

	Gemeente Doetinchem	Gaanderen
2012	7,5	7,6
2017	7,8	7,9

2.2 Functioneren Gaanderense woningmarkt

Lokale verhuisbewegingen

Veel huishoudens verhuizen binnen het dorp Gaanderen. Daarnaast heeft de kern een sterke verhuisrelatie met Doetinchem door de ligging. Vanuit Gaanderen vertrekt ongeveer 36% van de personen naar Doetinchem, 37% van de vestigers komt uit Doetinchem. Het aantal vertrekkers en vestigers uit Doetinchem is in evenwicht. Het leidt dus niet tot een blijvende uitstroom uit Gaanderen naar Doetinchem.

Van de omliggende gemeenten heeft Gaanderen veruit de sterkste verhuisrelatie met gemeente Oude IJsselstreek, waar het per saldo een klein aantal inwoners aan verliest. In belangrijke mate heeft Gaanderen dit met het naastgelegen Terborg. Er verhuizen ook naar verhouding veel inwoners tussen Gaanderen en Montferland of Bronckhorst over en weer.

Gaanderen kent veel minder verhuisdynamiek dan de kern Doetinchem. Vestiging en vertrek in Gaanderen houden elkaar zowel richting de Achterhoek als naar andere delen van Nederland redelijk in evenwicht. De type huishoudens die vestigen en vertrekken variëren van jaar tot jaar. De afgelopen twee jaar kwamen vooral personen tussen 40 en 60 jaar naar Gaanderen toe. Dit zijn naar verwachting meer gezinnen met oudere kinderen. Het aantal jongeren tot 20 jaar en tussen de 20 - 40 jaar is qua vestigingsoverschot in balans (er vertrekken evenveel personen dan zich vestigen in Gaanderen).

Stabiele koopsector, dynamiek in de huursector

Binnen Gaanderen vindt het grootste deel van de verhuizingen plaats in de huursector. Dit komt doordat huurwoningen veel vaker muteren: mensen wonen er korter en staan vaker aan het begin van hun wooncarrière. Koopwoningen hebben in het dorp stabiele bewoning, mensen wonen lang in dezelfde woning.

Het aanbod koopwoningen nam de afgelopen jaren gestaag toe, in 2018 daalde het aantal transacties weer. Een verklaring is dat het aantal courante woningen dat te koop staat opdroogt. Ook marktkenners benadrukken deze ontwikkeling. Maar ook een groot deel van de uitgestelde verhuishwens tijdens de crisis is inmiddels bediend.

Druk op de markt bij rijwoningen en vrijstaande woningen

De eerdere groei van het aantal transacties deed zich voor bij alle woningtypen. De afname vanaf 2018 was ook bij alle woningtypen het geval, behalve bij de rij-hoekwoningen. 36% van de betrokken woningen was de afgelopen jaren een rij- of hoekwoning. Voor rijwoningen in de koop blijft een behoorlijke markt bestaan, hier lijkt veel vraag naar te zijn. Dit komt mede doordat dit veelal het betaalbare koopsegment is. De prijzen stijgen over de volle breedte, in het bijzonder bij vrijstaande woningen, al gaat het hier om kleine aantallen. De meeste verhuizingen vonden plaats naar woningen met een WOZ waarde onder de € 200.000. Dit geeft weer dat deze woningen in trek zijn en een marktsegment bedienen voor mensen met een minder toereikend inkomen.

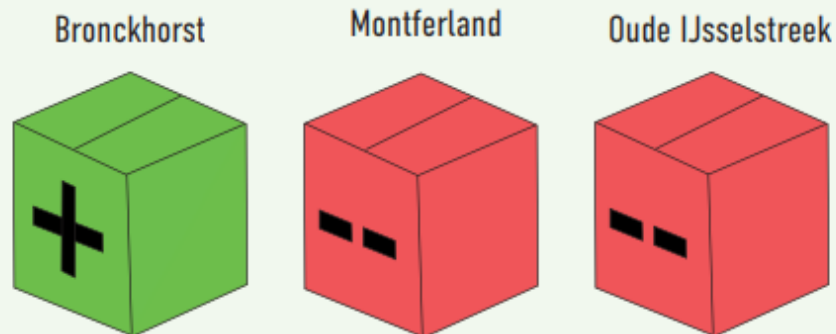
Daarnaast is in de huursector van Gaanderen het aantal reacties op vrijkomende huurwoningen toegenomen. In 2018 was dit opgelopen tot gemiddeld 80 à 120 per woning onder de aftoppingsgrens van € 597. Er is dus sprake van druk op de sociale woningmarkt, afkomstig van starters en van oudere huishoudens die naar een geschikte woning willen verhuizen.

In het segment tussen sociale huur en middeldure koop is er relatief onvoldoende aanbod. Gelet op de inkomensopbouw in Gaanderen zouden meer goedkope koopwoningen gewenst zijn en is er ook vraag naar middenhuurwoningen. Huishoudens die hierop een beroep doen zijn huishoudens die vanwege het inkomen geen toegang hebben tot de sociale huur, maar tegelijkertijd door de strenge financieringsregels ook geen toegang hebben tot de koopsector.

Gaanderen

Verhuizingen

Belangrijkste verhuisrelaties:

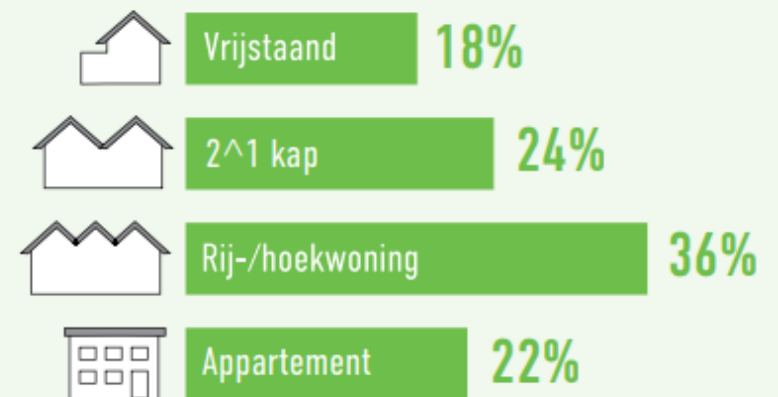


Saldo vestiging naar leeftijd 2015 - 2019

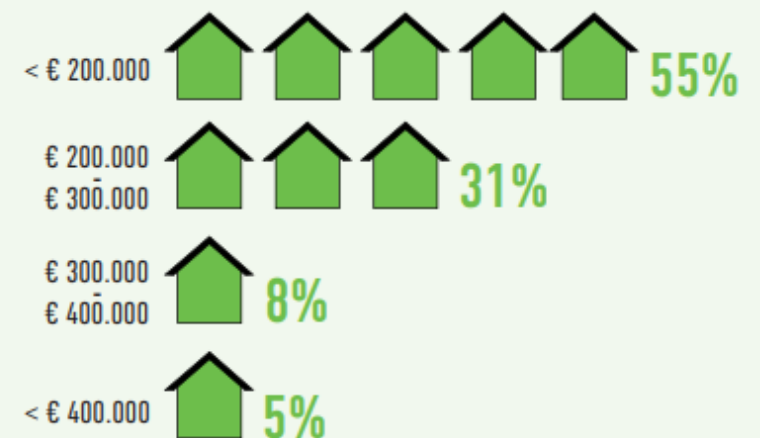
< 20 jaar	+ / 0
20 - 40 jaar	+ / 0
40 - 60 jaar	+
60 - 80 jaar	0
> 80 jaar	-

Betrokken woning 2015-2019

TYPE



PRIJS



2.3 Verwachte trends en ontwikkelingen

In de vorige paragrafen vertelden we iets meer over de huidige opbouw en het huidige functioneren van de woningmarkt in Gaanderen. Nu gaan we verder in op de verhoudingen tussen vraag en aanbod. Hierbij kijken we ook naar de verwachte toekomstige vraag op de woningmarkt. Eerst beschrijven we de verwachte woningbehoefteontwikkeling; de kwantitatieve opgave. Vervolgens gaan we in op fricties tussen vraag en aanbod; de kwalitatieve opgave.

Woningbehoeftestijging onzeker

De regio Achterhoek heeft recent een actuele bevolkings- en woningbehoefteprognose laten opstellen. Daarbij zijn er verschillende varianten doorgerekend, met een breed scala aan uitgangspunten; van meer tot minder groei. Afhankelijk van de variant groeit de bevolking van de gemeente Doetinchem de komende tien jaar nog met maximaal ruim 1.500 inwoners of is sprake van een bevolkingsdaling met enkele honderden inwoners. In alle varianten zal (door gezinsverdunding; meer kleine huishoudens) het aantal toe te voegen woningen nog wel groeien: met 1.620 tot 2.460 woningen in tien jaar tijd (2018 - 2028). De groei komt vooral voor rekening van 75-plus huishoudens, doordat mensen steeds ouder worden en opschuiven in generatie. Andere huishoudentypen en leeftijdsgroepen nemen in aandeel af.

Ingezette trends zetten door

We maakten een inschatting van de verdeling van deze woningbehoefte over de kernen van de gemeente Doetinchem. Hiervoor is bewust geen specifieke prognose voor Gaanderen uitgewerkt omdat dit met te veel onzekerheden is omgeven. De bandbreedte op gemeenteniveau is op kernniveau groter, vanwege de onvoorspelbaarheid van bijvoorbeeld migratie. Om toch een goede inschatting te maken van de woningbehoefte per kern, zijn de verschillende trends per kern tegen elkaar afgezet. Hoe ontwikkelt de woningmarkt zich in

de kernen? Wat betekenen de langjarige migratietrends voor een kern? En hoe is de demografische opbouw (waar wonen relatief veel ouderen, want daar is de woningbehoefte relatief lager)? Op basis van deze indicatoren maken we een inschatting van de bandbreedte voor de behoefteontwikkeling. In de volgende tabel is dat uitgewerkt, waarbij we ons baseren op bevindingen uit het vorige hoofdstuk.

Tabel 2.1: Vraagindicatoren Gaanderen

	Totaal woningen (%)	Mate van vergrijzing	Groei woningen 2009 - 2018	Vestigingssaldo	Ontwikkeling kooprijzen	Reacties soc.huur 2018	Indicatie woning-behoefte 2018 - 2028
Gaanderen	2.415 (10%)	+	+8%	0	Gemiddeld	105	150-155
Gemeente	25.337 (100%)	Gemiddeld	+7%	+	Gemiddeld	160	1.620-2.460

Bron: CBS, gemeente, Sité, bewerking Companen.

Na jaren van een terughoudende houding tegenover het toevoegen van woningen, is toevoegen van kwalitatief goede nieuwbouw in Gaanderen wenselijk. De trend van ontgroening en vergrijzing zal de komende jaren doorzetten. Het aantal geboortes ligt al enkele jaren lager dan het aantal overledenen, dat leidt tot een krimpende bevolking. Juist vanwege de vergrijzing zien we ook nog een groei in het aantal huishoudens (ouderen wonen steeds langer zelfstandig en verhuizen minder snel naar een zorginstelling). Daarnaast zien we ook in andere leeftijdscategorieën steeds kleinere huishoudens, waardoor de verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren nog wel iets zal toenemen.

Naast de demografische ontwikkeling van de eigen bevolking zien we dat Gaanderen een neutraal, en zelfs licht negatief vestigingssaldo heeft. Dit is een reden om toch een slag om de arm te houden in het toevoegen van woningen. Het is afhankelijk van het verloop van de economie en de gevolgen hiervan op

de woningmarkt. In economisch sterke tijden verhuizen mensen vaker dan in economisch mindere tijden. Om woningkwaliteit (bijvoorbeeld verduurzaming) aan de voorraad toe te voegen is het wenselijk om de komende jaren structureel woningen aan Gaanderen toe te voegen. Voor Gaanderen betekent dit de komende jaren een toevoeging van 150 tot 155 woningen tot 2028 met een accent op woningen in het centrum van Gaanderen. Het toevoegen van woningen verdient monitoring. Te veel toevoegingen kunnen negatieve effecten hebben op de bestaande voorraad. Minder coulante woningen zullen zo eerder uit de markt wegvallen.

Vraag naar levensloopgeschikte woningen

Naast diverse vraagindicatoren hebben we de kwalitatieve vraag per kern verder ingevuld op basis van tendensen die we in de praktijk waarnemen. Daarmee krijgen we een belangrijke bouwsteen voor de gewenste kwalitatieve toevoeging voor Gaanderen.

We zien in het dorp een sterkere vergrijzing van de bevolking dan andere delen van de gemeente. De vraag van 65-plussers zal hierdoor verhoudingsgewijs zich sterker voordoen, dat betekent meer vraag naar toegankelijke woningen. Deze woningen sluiten idealiter naar prijsklasse aan bij de bestaande woningvoorraad. Het gaat vaak om een toegankelijke, kleinere woning met een tuintje, of als alternatief een appartement met een (groot) balkon. Dit zou wel betekenen dat mensen doorstromen en woningen achterlaten (grondgebonden koopwoningen tot circa € 300.000). Naar verwachting wordt de vraag naar dit soort woningen dan ook bediend vanuit de doorstroming en is geen additionele woningtoevoegingen in het middensegment (tussen € 200.000 tot € 350.000) in de koop nodig.

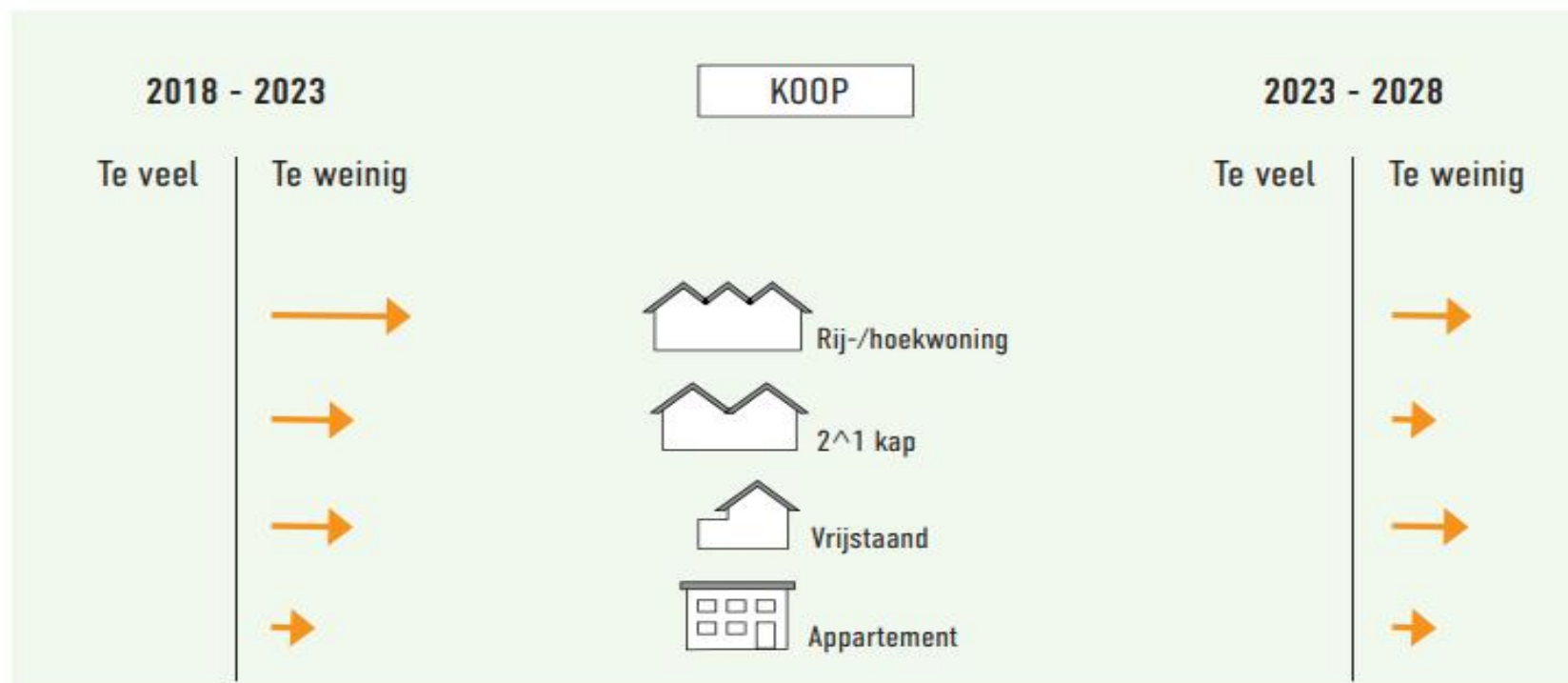
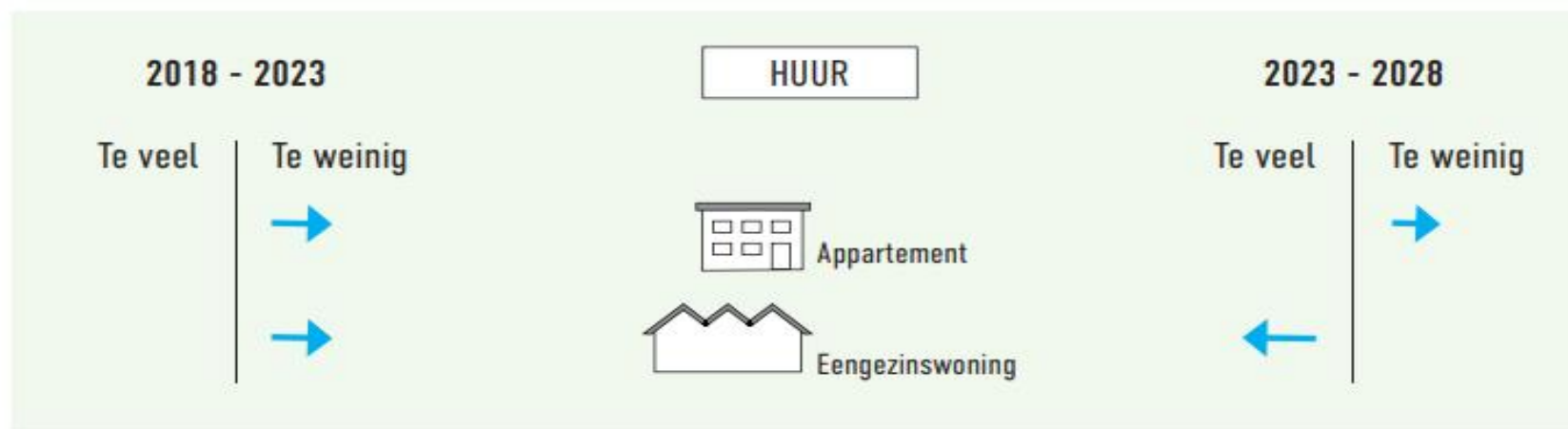
Betaalbaar aanbod voor koopstarters en luxere woningen

Naast de vraag van 65-plussers is er onvoldoende aanbod in het goedkopere segment, waardoor voor (koop)starters de mogelijkheden beperkt zijn. Dit gaat

juist om het segment tussen huur en koop. In de koopsector zien we een bovengemiddeld tekort aan de onderkant van de markt, een vraag van starters. Dan gaat het om rijwoningen tot € 185.000. Anderzijds zien we vanuit vraag-aanbodverhoudingen een structureel tekort bij vrijstaande woningen; woningen vanaf € 350.000. In dit segment is onvoldoende aanbod in Gaanderen om in de vraag te voorzien.

Gaanderen

Kwalitatieve behoefte



In de huur zien we voor de korte termijn een tekort aan appartementen (toegankelijke woningen) en eengezinswoningen. Op de middellange termijn is de verwachting dat er enkel nog meer vraag is naar appartementen/toegankelijke woningen; dit is met het oog op de verdere vergrijzing en de behoefte aan toegankelijke woningen.

In de koopsegmenten verwachten we voor de korte en middellange termijn een tekort voor alle woningtypes. De vraag naar rij- en hoekwoningen komt voort uit het beperkte aanbod van betaalbare koopwoningen. De appartementenvraag kan grotendeels worden ingevuld met grondgebonden levensloopgeschikte woningen. Vanuit de bewonersavonden wordt de vraag naar toegankelijke woningen sterker ervaren. Daarnaast is er ook vraag naar woningen in het duurdere segment. De vraag ligt hoger dan het beschikbare aanbod (deze woningen zijn weinig in het dorp voorhanden).

Appartement



Reguliere woningen

Levensloop bestendige woning



Bijzondere
woonvormen



Skinny house



Hofjeswoning



Meergeneratiewonin



Meer dan € 300.000

[illegible][illegible]

 Four		
 Four		

[illegible]

Meer dan € 225.000

[illegible]

1.	2.
3.	4.
5.	6.

Four		Four	
Four		Four	
Four		Four	
Four			

 Male	 Female
 Male	 Female
 Male	 Female
 Male	 Female
 Male	 Female
 Male	 Female
 Male	 Female
 Male	 Female
 Male	 Female
 Male	 Female
 Male	 Female
 Male	 Female
 Male	 Female
 Male	 Female
 Male	 Female

Meer dan € 900 huur per maand

Tussen € 500 en € 720 huur per maand

Paar		
Gesin		
Paar		

Tussen € 720 en € 900 huur per maand

 Paar 	

lassen € 500 en € 720 in de

[illegible]

3 Uitkomsten bewonersavonden en marktkenners

In totaal waren er bijna 100 inwoners op de twee bewonersavonden. Via een beknopte enquête en andere interactieve werkvormen met posters en stickers hebben zij hun woonwensen aangegeven. Aan de enquête hebben 70 huishoudens deelgenomen waarvan 61 aangaven verhuisplannen te hebben.

Op de avonden kwamen huishoudens gemiddeld met zijn tweeën, waarbij de verwachting is dat er circa 150 inwoners hun mening over het wonen in Gaanderen hebben gedeeld. Er waren voornamelijk paren zonder thuiswonende kinderen (40) en paren met thuiswonende kinderen (11) aanwezig. De belangstelling van starters voor dit soort avonden is in de praktijk beperkt. Het aantal starters op de avonden bleef dan ook achter ten opzichte van de andere groepen. Starters zijn daarom ook bij het marktkennerspaneel nog als vertegenwoordigers opgenomen. Zo hebben we de input van starters zoveel mogelijk meegenomen.

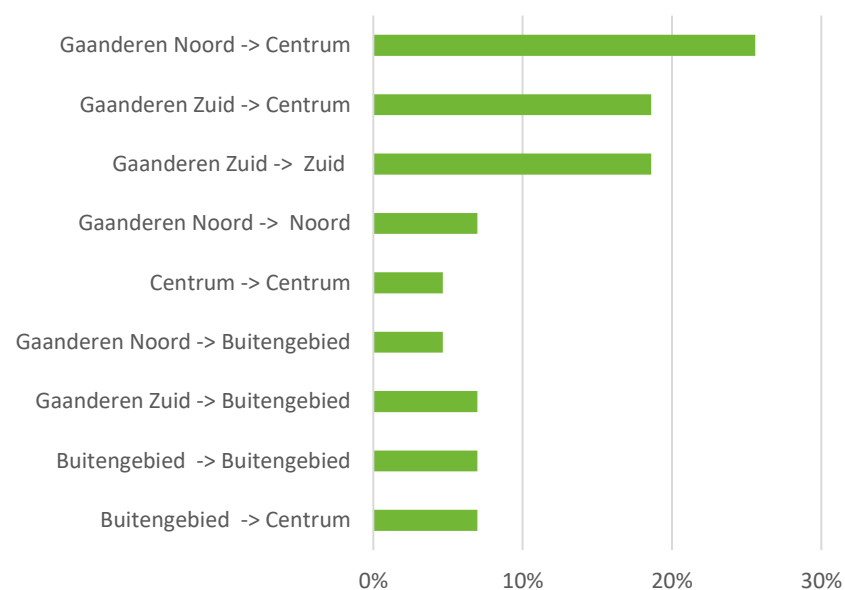
Met de uitkomsten van deze bijeenkomsten geven we de cijfermatige analyse uit het eerdere hoofdstuk meer duiding. Daarna hebben we marktkenners gevraagd naar hun mening over de woonbehoeften van inwoners in Gaanderen.

3.1 Waar willen de inwoners in Gaanderen wonen?

Veruit de meest gewilde plek om te wonen is het centrum van het dorp (dichtbij het winkelcentrum). Het grootste gedeelte van deze vraag komt van stellen boven de 55 jaar. Met het oog op de toekomst en de wellicht afnemende mobiliteit zijn de nabije voorzieningen van grote waarde. Dit zorgt in potentie ervoor dat woningen in Gaanderen Noord en Zuid vrijkomen. De vijf startende

huishoudens die op de bewonersavonden zijn gesproken, gaven zonder uitzondering aan geen voorkeur te hebben voor de locatie van een toekomstige woning. De eerste prioriteit is überhaupt het verkrijgen van een woning en de prijs is dan belangrijker dan de locatie. Daarnaast waren alle huishoudens die aangaven dat ze naar het buitengebied wilden verhuizen gezinnen. Zij waren op zoek naar meer vrijheid en natuur om zich heen. Mensen uit het buitengebied willen graag in het buitengebied blijven wonen of willen op termijn naar het centrum verhuizen om dichtbij voorzieningen te wonen.

Figuur 3.1: Woonwens van -> naar (N=43)

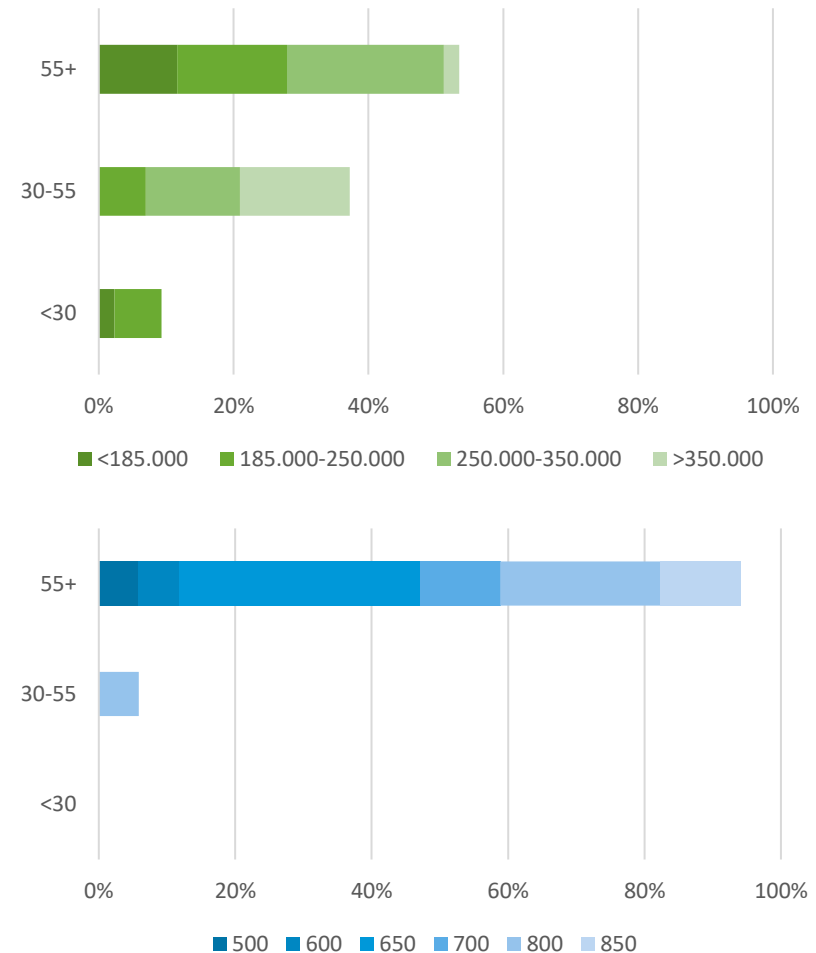


3.2 Wat willen woningzoekenden in Gaanderen betalen?

Het merendeel van de respondenten gaf de voorkeur aan een koophuis. De gemiddelde gewenste koopprijs komt uit op iets minder dan drie ton (€ 297.000). Dat deze prijs aan de hoge kant is, komt enerzijds door een aantal koopkrachtige gezinnen die het gemiddelde iets opvijzelen. Daarnaast was er een grote groep van 55-plussers die bereid is een behoorlijke prijs voor een andere woning neer te leggen. Zij willen een koopwoning die wel hetzelfde comfort biedt maar die tegelijkertijd wat kleiner is. Jongeren geven aan een betaalbare woning te wensen. Jongeren zoeken een koopwoning met een maximale prijs rond de € 250.000, maar voor veel starters is een woning tot € 200.000 het maximum wat zij kunnen financieren.

Een deel van de 55-plussers ziet huur ook als optie. Deze respondenten geven voornamelijk aan een huurprijs te willen betalen tussen € 600 en € 700 per maand. Tijdens de avonden gaven zij aan dat de kwaliteit van de woning heel belangrijk is, zeker als ze een stap van koop naar huur willen maken (waardoor de woonlasten veelal stijgen) willen zij een goede prijs-kwaliteitverhouding. Huishoudens onder de 55 jaar zijn op basis van de avonden niet op zoek naar een huurwoning en geven aan primair de behoefte te hebben aan een koopwoning.

Figuur 3.2: Gewenste prijs (Koop N=43, Huur N=17)



3.3 Wat laat men achter en welke woning is gewenst?

De meeste aanwezigen met een verhuishwens verlaten een vrijstaande woning wanneer zij doorverhuizen. Het grootste deel daarvan staat binnen de bebouwde kom. Daarnaast woont ook ruim eenderde momenteel in een twee-onder-één-kapwoning. Dit zijn grotendeels 55-plussers. Wanneer doorstroming onder deze groep op gang komt, bevordert dit vrijkomende betaalbare woningen.

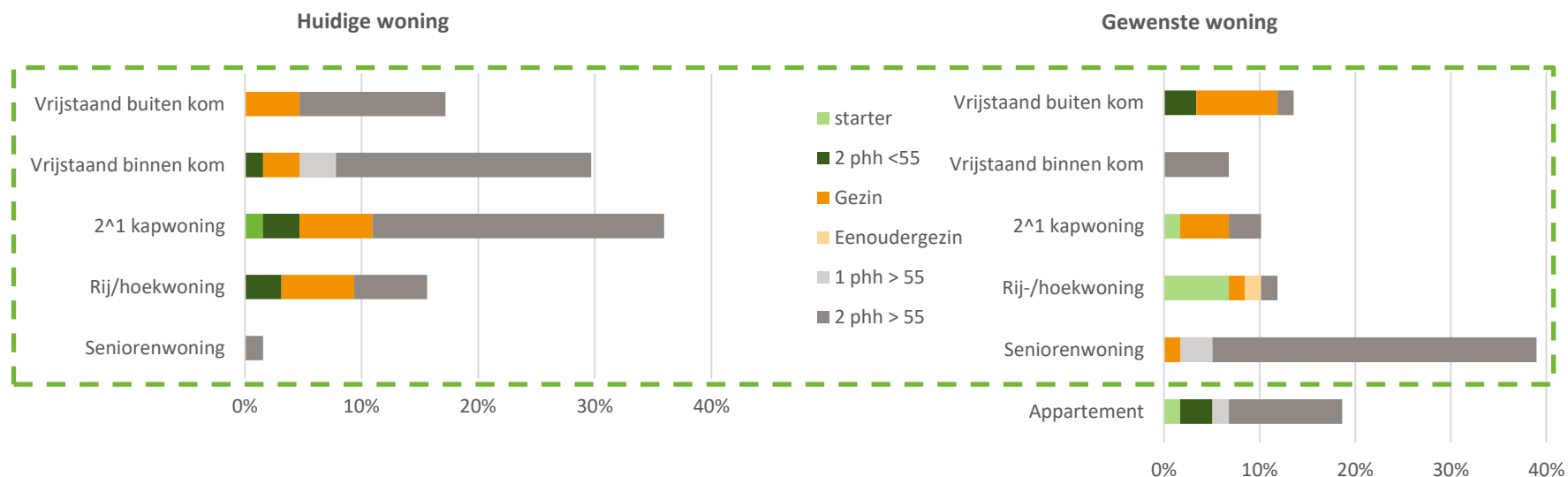
Veruit de meeste aanwezigen van de bewonersavonden wensen een seniorenwoning. Dit hoeft niet direct in een woonzorg-complex te zijn, maar liever een kleinere gelijkvloerse woning. Bij voorkeur grondgebonden in een hofje of anders een appartement met voldoende buitenruimte (groot balkon) en mogelijkheden voor zorg in de toekomst. Starters wensen een betaalbare (koop)rij-hoekwoning om hun wooncarrière in te starten. Gezinnen zoeken overwegend een vrijstaande woning, waarvan zij aangeven een woning in het buitengebied te zoeken.

Bijzondere woonvormen worden vooral door 55-plussers gewaardeerd. Daarbij worden de hofjeswoning en het woonzorg-complex het vaakst aangegeven als voorkeur. De eerste keus gaat vaak uit naar een hofjeswoning, terwijl de tweede of derde keus vaker uitgaat naar het woonzorg-complex. Bij het hofjeswonen speelt het gemak, het contact met de burens en enige mate van autonomie een rol. Daarnaast zijn er ook een aantal huishoudens die aangeven dat ze een meergeneratiewoning of mantelzorgwoning zien zitten.

Meer dan 60% van de inwoners willen een nieuwbouwwoning, daarnaast heeft ruim 30% geen voorkeur voor een nieuwbouw- of een bestaande woning. Bijna alle respondenten vinden het belangrijk dat de woning energiezuinig is. Ruim de helft van de respondenten vindt het belangrijk of zeer belangrijk dat de woning instapklaar is. Inwoners vinden het ook belangrijk dat de woning aan te passen is om langer zelfstandig in te kunnen wonen (70% van de respondenten geeft hier de voorkeur aan).



Figuur 3.3 Huidige en gewenste woning (N=64)



Jongeren (< 30 jaar)

Starters hebben minder voorkeur voor een specifieke plek om in Gaanderen te wonen. De betaalbaarheid van de woning is primair van belang voor hun woningkeuze. De meeste jonge huishoudens zoeken een eerste stap in hun wooncarrière (appartement/rij-/hoekwoning). Een deel van de startende huishoudens wacht al langer op een woning en heeft inmiddels geld kunnen sparen voor de woning. Zij geven de voorkeur aan een twee-onder-één-kapwoning, waar zij op termijn een gezin kunnen starten.

Medioren en ouderen (> 55 jaar)

Oudere huishoudens willen vooral verhuizen naar levensloopbestendige koop/huurwoningen. Het hofjeswonenconcept spreekt hen aan. Vooral het deel van de tuin delen bleek uit de doelgroepavond een groot succes. Zij laten vooral vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen achter. In de praktijk verhuizen ouderen beperkt. De vraag vanuit de doelgroepavond zal dan ook in de praktijk maar voor een deel tot uitvoering worden gebracht.



3.4 Marktkennerspanel

Tijdens het marktkennerspanel is samen met experts vanuit verschillende disciplines gekeken naar hun visie op de woningmarkt van Gaanderen. Er waren diverse partijen aanwezig, zoals investeerders, makelaars, starters, Sité, buurt-coach, KBO, CSO, wijkverpleegkundige van Sensire en natuurlijk de dorpsraad, bestuurlijke en ambtelijke afvaardiging van de gemeente Doetinchem.

Wat maakt Gaanderen uniek?

Marktkenners noemen Gaanderen: dorps, landelijk, gemoedelijk, ruim, goede voorzieningen etc. Marktkenners willen de goede voorzieningen, het rijke verenigingsleven en het dorpse karakter benadrukken als belangrijke kwaliteiten. Dit maakt Gaanderen enerzijds uniek, maar tegelijkertijd zijn het ook kenmerken wat veel landelijk gelegen dorpen hebben. In Gaanderen is er een grote bereidheid om wat voor elkaar te betekenen. Mantelzorg en ondersteuning vanuit familie/omgeving komt vaak voor. Dit is met het oog op het ouder worden van de bevolking en de behoefte om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen een belangrijke voorwaarde. Daarnaast werden ook de goede bereikbaarheid door het station en de gunstige ligging ten opzichte van de stad Doetinchem genoemd.



Marktkenners signaleren de belangrijkste knelpunten bij starters op de woningmarkt. Er is onvoldoende betaalbaar aanbod om in de vraag van starters te voorzien. Zij komen moeilijk aan een woning in Gaanderen (28% geeft dit aan). Volgens 24% zijn het juist senioren van 75+ die het lastig hebben op de woningmarkt. Op de derde plek komen mediore stellen tussen de 50 en 75 jaar. Zij willen wel een verhuisstap nemen naar een levensloopgeschikte woning, maar daar is weinig aanbod in te vinden volgens de marktkenners. Bij nieuwbouw geven marktkenners aan dat de nadruk moet liggen op starterswoningen tot € 200.000 (31%) en huurwoningen tot € 720 (24%). Daarna volgen de bungalows en appartementen voor ouderen met respectievelijk 15% en 13%. Het is dit aanbod wat voor de doelgroep starters en senioren ontbreekt in Gaanderen. Het komt ook overeen met de vraag van ouderen naar levensloopbestendige woningen, zoals tijdens de bewonersavonden naar voren kwam.

Wie komen er moeilijk aan een woning in Gaanderen?



Daarnaast kwamen in het gesprek de volgende punten naar voren als belangrijke aandachtspunten voor de woningmarktopgave:

- Er is weinig seniorenaanbod waardoor er beperkt doorstroming op gang komt. Ouderen willen een woning met een kleinere tuin dan zij nu hebben of een appartement met een groot balkon. Ouderen zeggen graag te willen verhuizen maar geven aan dat zij dan dief zijn van de eigen portemonnee. Zij hebben de huidige woning al (grotendeels) afbetaald, waardoor de stap naar een kleinere levensloopgeschikte woning die veelal duurder is in huur- of kooplasten wordt belemmerd. In de praktijk vertrekken senioren daarom beperkt naar een nieuwe woning en blijven ze zitten in de huidige woning.
- Senioren geven aan graag een hofje te willen. Toch hoeft het niet een 'echt' hofje te zijn volgens marktkenners, zolang de setting en het gevoel van gemeenschappelijkheid er maar op lijkt. Dat betekent kleine geschakelde woningen in een hofjesvorm en een gedeelde of kleine buitenruimte.

- Door veranderende gezinssamenstelling en veel gescheiden gezinnen zie je meer druk op de goedkope woningvoorraad ontstaan en een andere woonvraag ontstaan. Kijk daarom niet alleen naar het bouwtype (rij/hoek/tweekapper/etc), maar zorg voor differentiëring in de indeling, de bouwstijl, de tuinen en de (gedeelde) faciliteiten van het huis. Dit biedt ruimte voor nieuwe woonconcepten en de oproep om flexibel te bouwen.
- Middenhuur mist in Gaanderen terwijl dit wel wenselijk is, dit betekent woningen tussen de € 650 en € 850 per maand. De vraag van ouderen komt voort uit een vraag naar comfortabel wonen. De woonkwaliteit moet echter nauw aansluiten bij de huidige woonsituatie willen zij de stap naar een huurwoning zetten. Er wordt ervaren dat ouderen op basis van het inkomen geen toegang hebben tot de sociale huursector. Voor starters kunnen deze woningen een tijdelijke uitweg bieden wanneer zij geen toegang hebben tot de sociale huur en ook de hypotheekisen van een koopwoning ervoor zorgen dat zij op de koopmarkt niet terecht kunnen.
- Om snel iets van de grond te krijgen moeten we gezamenlijk aan de slag, geven marktkenners aan. De wil is er. In Gaanderen heb je korte lijnen en veel organisatiekracht, de ons-kent-ons mentaliteit zorgt ervoor dat inwoners en marktpartijen snel kunnen schakelen. Dit zorgt ervoor dat we wel snel plannen van de grond kunnen krijgen als er constructief wordt samengewerkt.



4 Conclusies en aanbevelingen

Advies: richtingen voor woningprogrammering Gaanderen

Op basis van de analyses en de uitkomsten van de bewonersavonden en het marktkennerpanel raden we de volgende ontwikkelingsrichting aan:

	Behoefte in Gaanderen
Soc.huur rijwoning	
Soc.huur toegankelijk	√
Middenhuur rijwoning	
Middenhuur toegankelijk	√
Koop rij tot € 185.000	√ √
Koop rij / tweekapper € 185.000 - € 250.000	
Koop tweekapper / vrijstaand € 250.000 - € 350.000	
Koop vrijstaand vanaf € 350.000	√ √
Koop toegankelijk € 185.000 - € 250.000	√ √
Koop toegankelijk € 250.000 - € 350.000	√
Koop toegankelijk vanaf € 350.000	

Qua sociale huur zien we een klein tekort, dit is terug te zien aan het ruime aantal reacties op een huurwoning. Tijdens de bewonersavonden hoorden we dit dan ook terug, door het lotingsysteem werd het door inwoners als moeilijk ervaren om in 'eigen' dorp een woning te vinden. We zien meer potentie in het creëren van middenhuur die toegankelijk is, een vraag vanuit senioren maar ook een kans voor starters. Senioren lijken iets meer kwaliteit te willen in de nieuwe woning om de overstap te maken vanuit hun nu vaak grote, vrijstaande woning. Om daarbij aan te sluiten kan ook middenhuur een uitkomst bieden. Zoals gezegd is er in Gaanderen ook een grote kooporiëntatie. De vraag naar goedkope koopwoningen is dan ook groot, dit kunnen woningen zijn die geschikt zijn voor zowel de starters als senioren. Rond de € 200.000 is er weinig

aanbod in Gaanderen, waardoor starters lastig aan hun wooncarrière kunnen beginnen. De vraag naar toegankelijke woningen tussen de € 200.000 en de € 350.000 is vooral afkomstig van ouderen die een stap kleiner willen wonen. Als laatste zien we ook potentie voor een iets duurder segment woningen van meer kwaliteit. Dit zijn vrijstaande woningen boven de € 350.000, dit segment is momenteel onvoldoende aanwezig in het dorp. Hier is wel meer vraag naar vanuit bijvoorbeeld gezinnen dan dat er aanbod is.

De conclusies op een rij:

- Starters in Gaanderen hebben geen voorkeur voor de locatie, als ze maar betaalbaar kunnen wonen. De voorkeur gaat uit naar een koophuis, een appartement of rij-hoekwoning is daarin het meest voor de hand liggend.
- De wens van ouderen is om door te verhuizen naar een levensloopgeschikte woning, maar willen niet teveel inleveren op het gebied van kwaliteit en prijs. Een hofjeswoning, een kleine grondgebonden woning of een ruim appartement met buitenruimte spreekt inwoners aan. Ouderen wensen het liefst een woning in het centrum van Gaanderen om dicht bij voorzieningen te wonen.
- Wanneer het lukt om geschikt woningaanbod voor ouderen te realiseren komen tweekappers en vrijstaande woningen vrij waar doorstromers naar vragen. Door gebrek aan aanbod en beperkte doorstroming van ouderen is er nog behoefte om woningen toe te voegen in het duurdere segment, boven de € 350.000.

Aanbevelingen voor het vervolg:

- De opgaven voor Gaanderen zijn nu duidelijk. Het advies is om met verschillende partijen deze opgaven concreet verder uit te werken. Welke locaties zijn voor welke doelgroepen geschikt. Welke initiatieven zijn er voor aanpassingen aan de bestaande voorraad? Om kwalitatief goede

woningbouw te realiseren is samenwerking tussen inwoners, marktpartijen en de gemeente van belang. Ons advies is om gebruik te maken van de sterke gemeenschapszin.

- Het advies is om te blijven monitoren van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Ook prognoses zijn momentopnames van een toekomstbeeld. Het is belangrijk om inzicht te houden over hoe de vraag zich van verschillende doelgroepen ontwikkelt en hoe het aanbod in de bestaande voorraad daarin aansluit. Een specifiek aandachtspunt daarbij is het monitoren van de woningbehoefte in het buitengebied. Woningtoevoegingen in het buitengebied verdient behoedzaamheid. Te veel toevoegingen kunnen negatieve effecten hebben op de bestaande voorraad. Minder coulante woningen zullen zo eerder uit de markt wegvallen. Er kan door transformatie in de bestaande woningvoorraad wel op deze behoefte worden ingespeeld. Hier liggen kansen voor woningsplitsing of transformatie van de bestaande woningvoorraad.
- Tijdens het marktkennerspanel werd duidelijk dat er ideeën en organisatiekracht in Gaanderen zit om zaken op te pakken. Hierbij is het van belang om het ijzer te smeden als het heet is. De gemeente is bereid om goed doordachte initiatieven de ruimte te geven en te faciliteren. Het is nu aan de markt en aan de bewoners om plannen aan te dragen. Kijk daarvoor naar nieuwe wooninitiatieven en concepten. Zijn er bijvoorbeeld mogelijkheden voor woningruil, woningsplitsing of tijdelijke woningen?
- Ons advies aan de dorpsraad is om een verbindende rol te spelen tussen inwoners, marktpartijen en de gemeente. Begin hierbij klein door mee te kijken met initiatieven van inwoners en waar nodig breng inwoners samen met de gemeente en marktkenners.

Vragen/opmerkingen / suggesties

Beleid Bouwen Mantelzorg wonin

↳ waarom wachten met bouwen mantelzorgwoning totdat er daadwerkelijk een zorgindicatie is? → zo lang mogelijk thuis blijven wonen? → schep de juiste voorwaarden!

Senioren Flats oud postkantoor - 55+ (voorbeeld Texelborg)

Look → koopappartementen

Is ... zorgboerderij

dem ... en, maar

Som ... lachten

Com ... age Bor

Loca ... VER de

Een ...

vergruyping

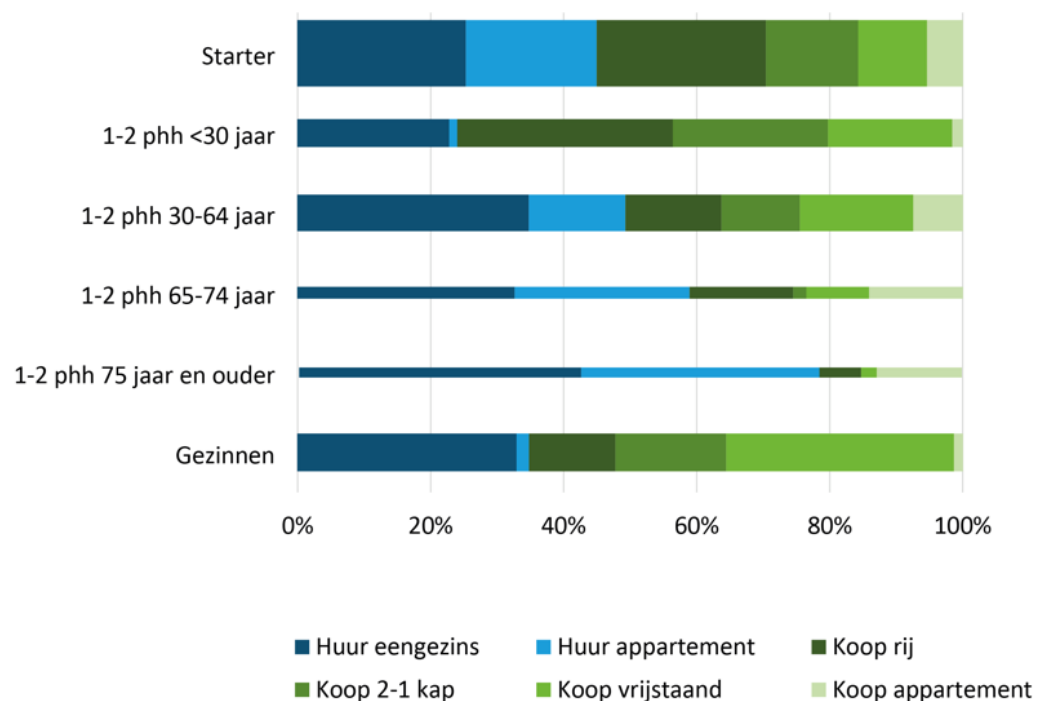
→ schep de voorwaarden

Bijlagen: Gegevens

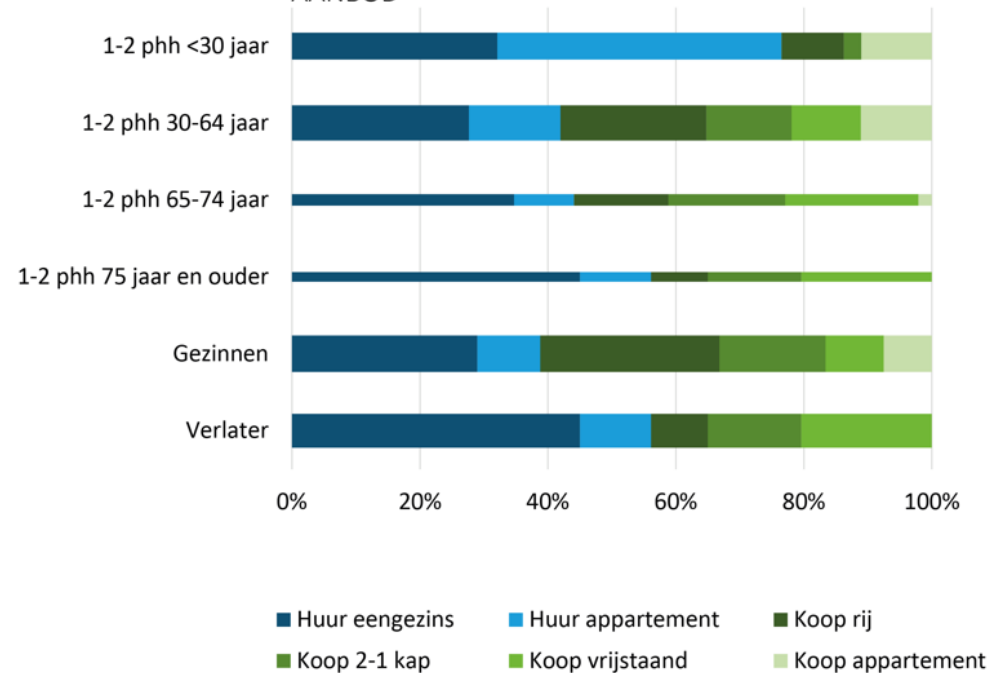
Kwalitatieve behoefte gemeente Doetinchem



VRAAG



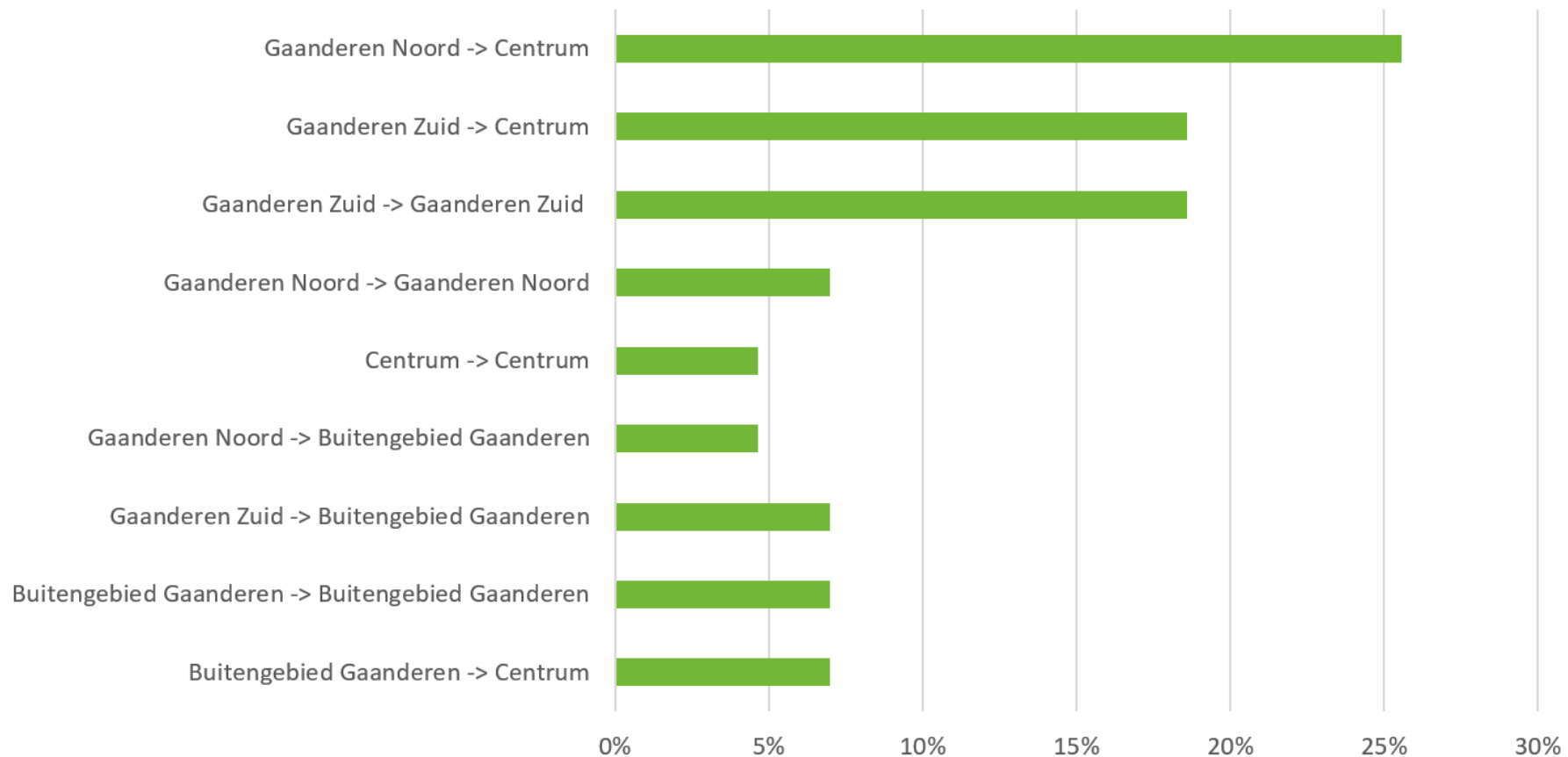
AANBOD



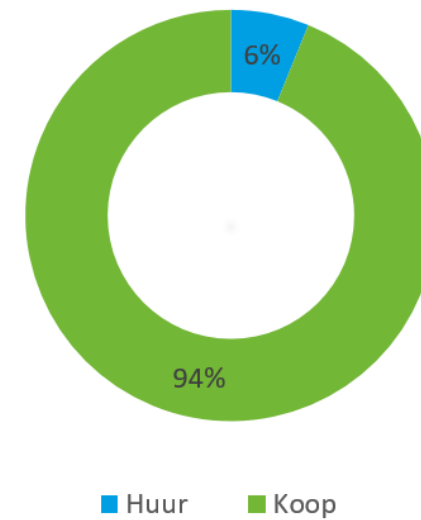
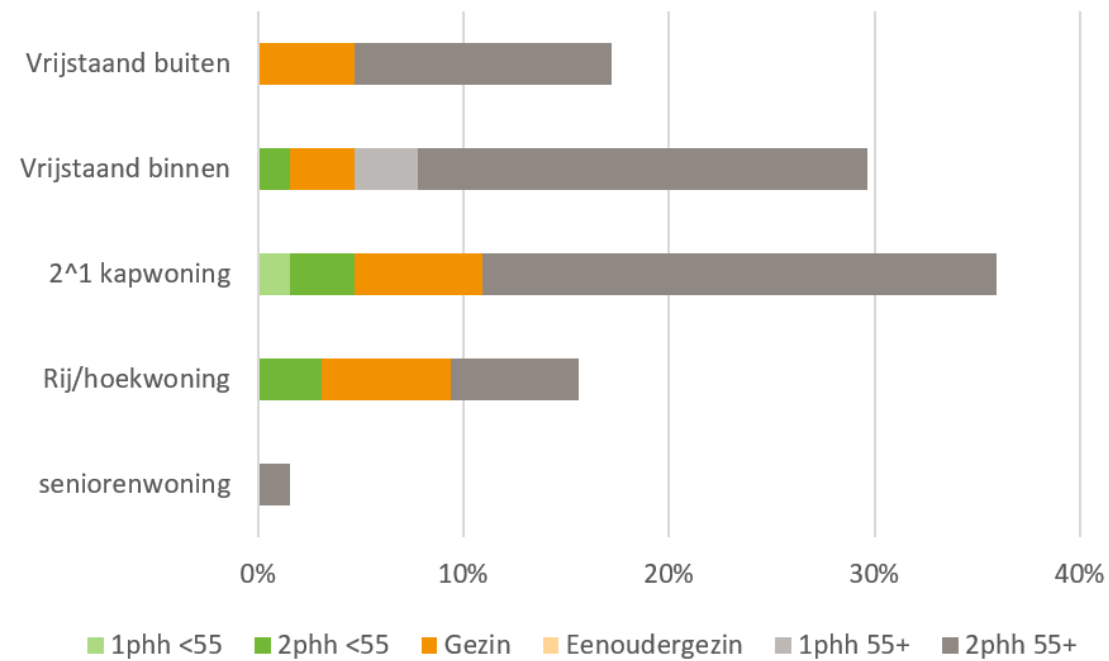
UITKOMSTEN BEWONERSAVONDEN

Waar willen mensen naartoe?

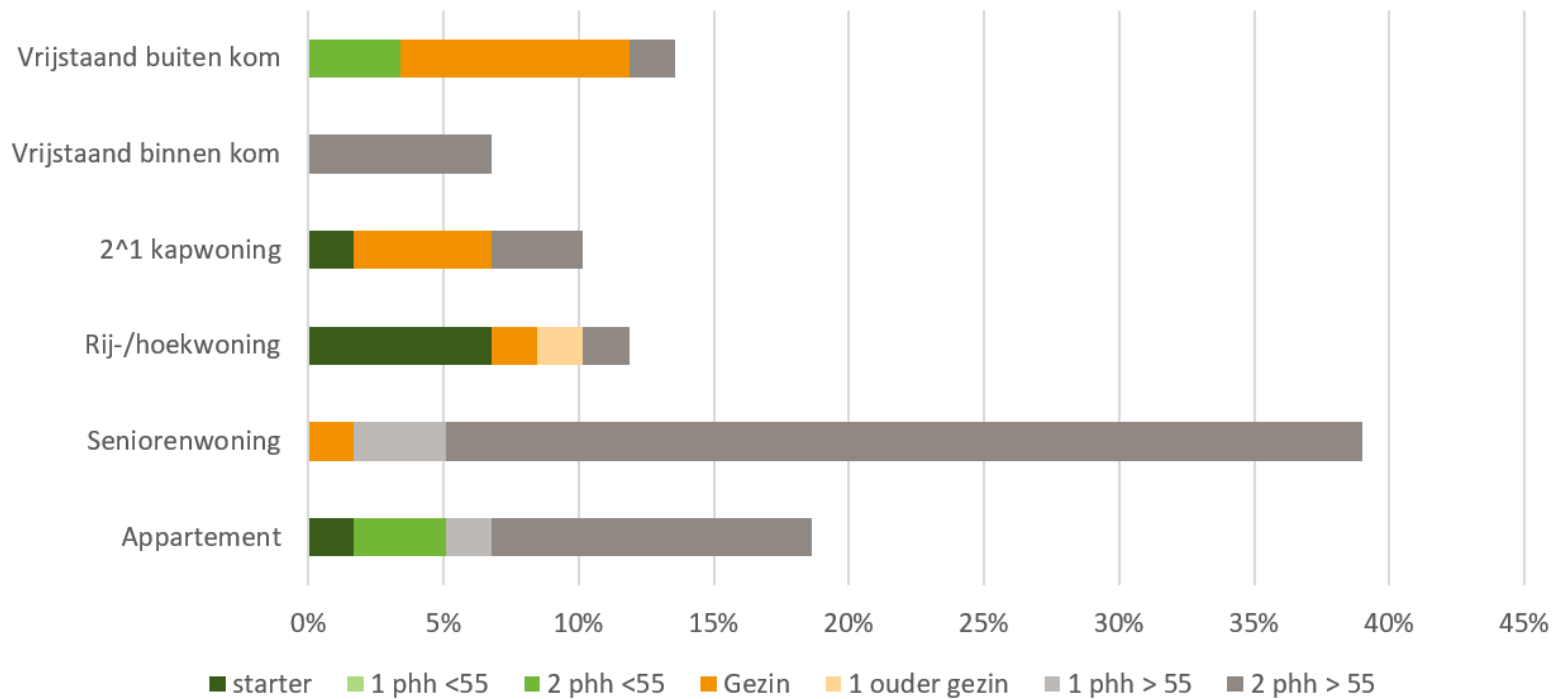
Van -> naar (N=52)



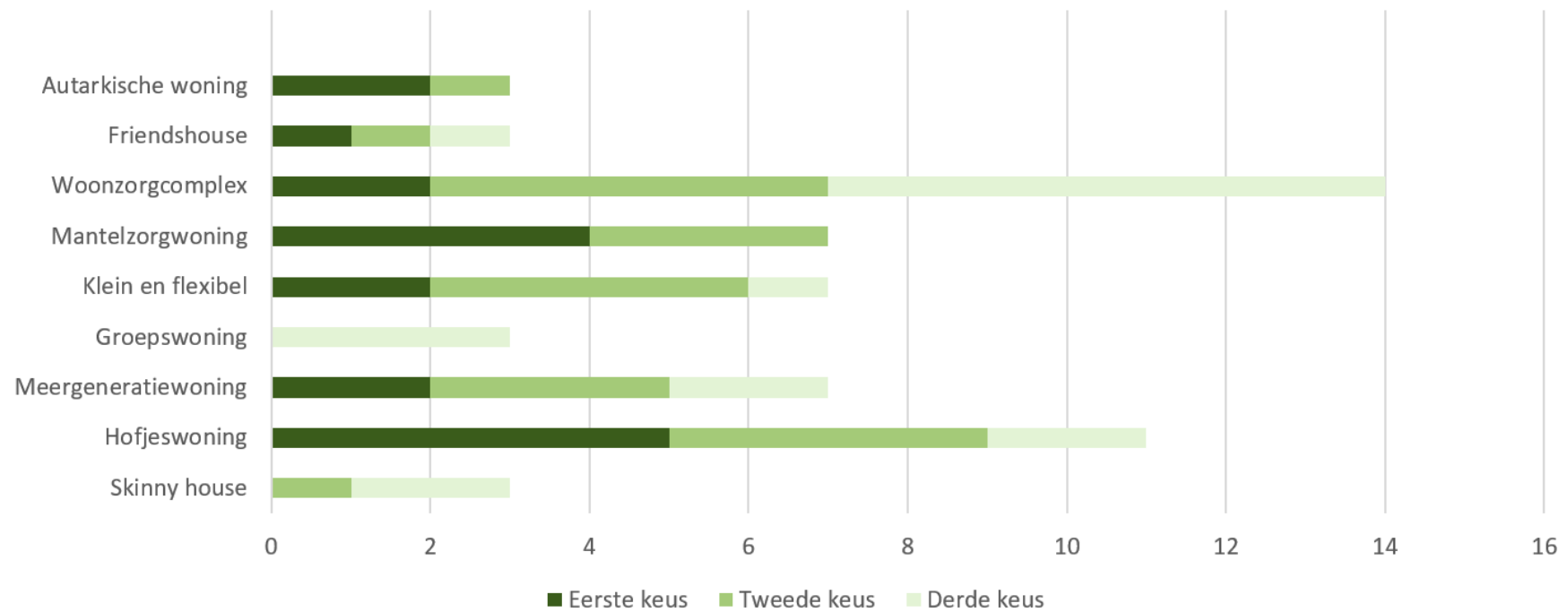
Wat laten inwoners achter? (N=68)



Welk woningtype heeft de 1e keus?



Welke bijzondere woonvormen zijn gewenst?



Enquête resultaten

N=71 waarvan 61 met verhuisplannen

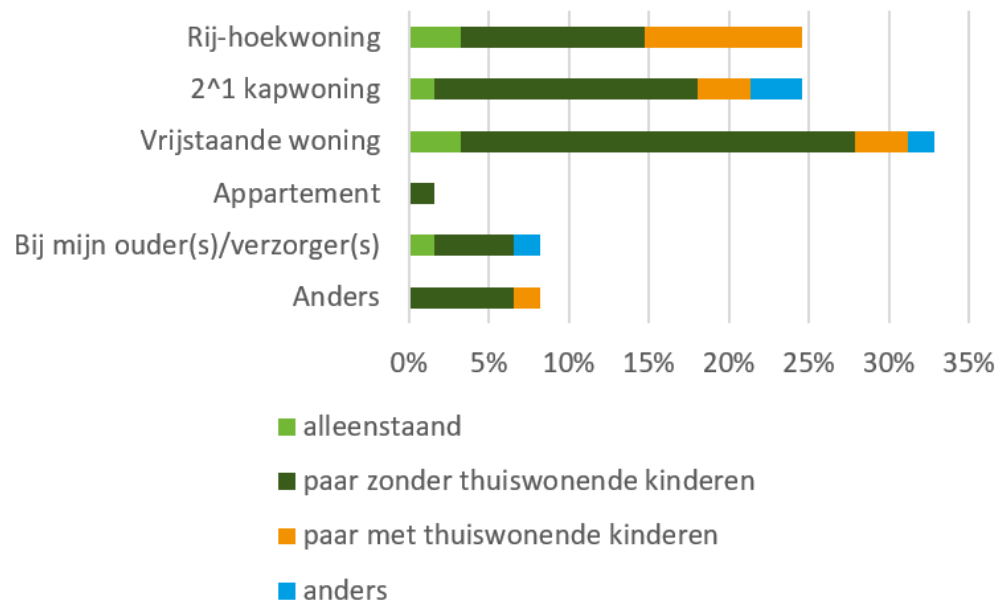


	alleenstaand	paar zonder thuiswonende kinderen	paar met thuiswonende kinderen	anders	totaal
<30	1	3	0	0	4
30-55	1	5	11	2	19
55+	4	32	0	2	38
Totaal	6	40	11	4	61

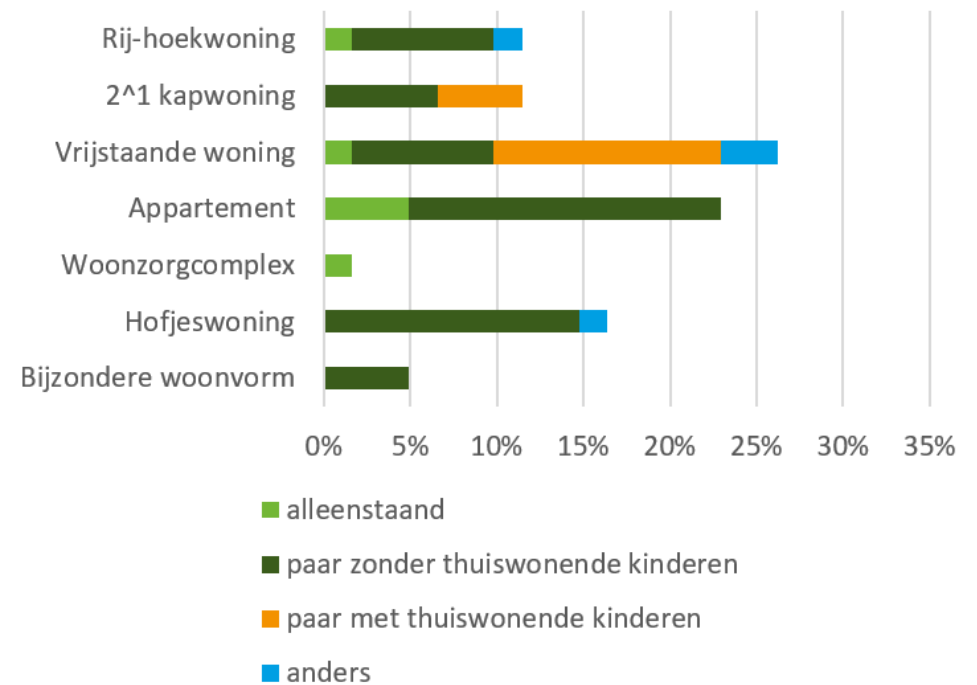
Wat laat men achter en welke woning is gewenst?



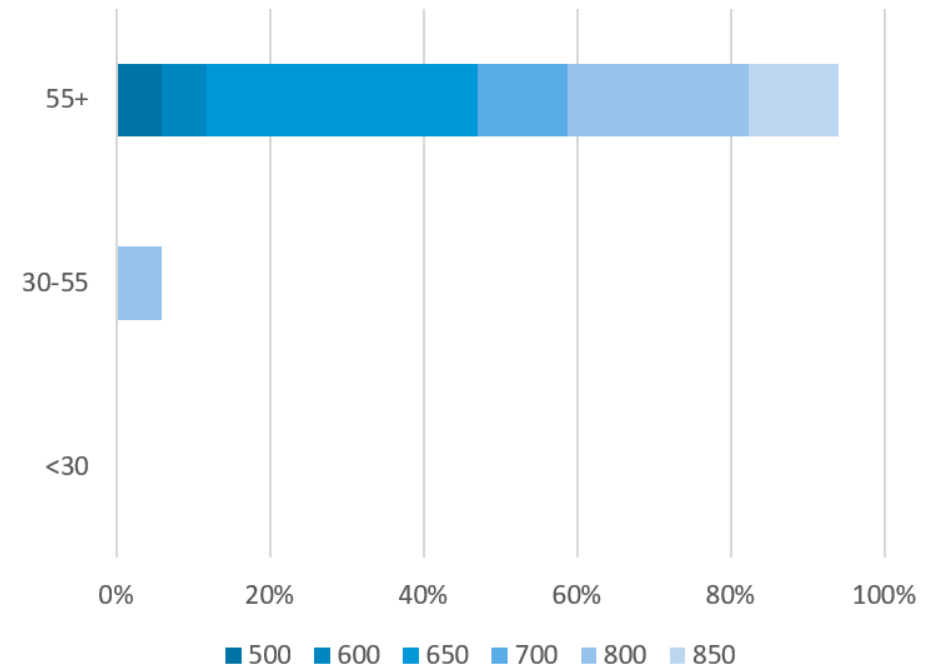
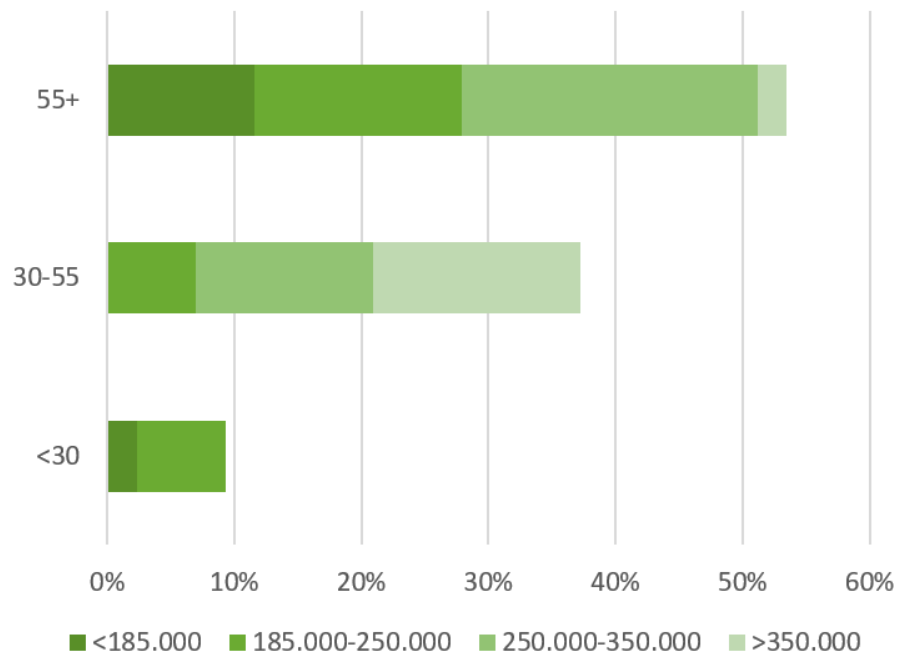
Huidige woning



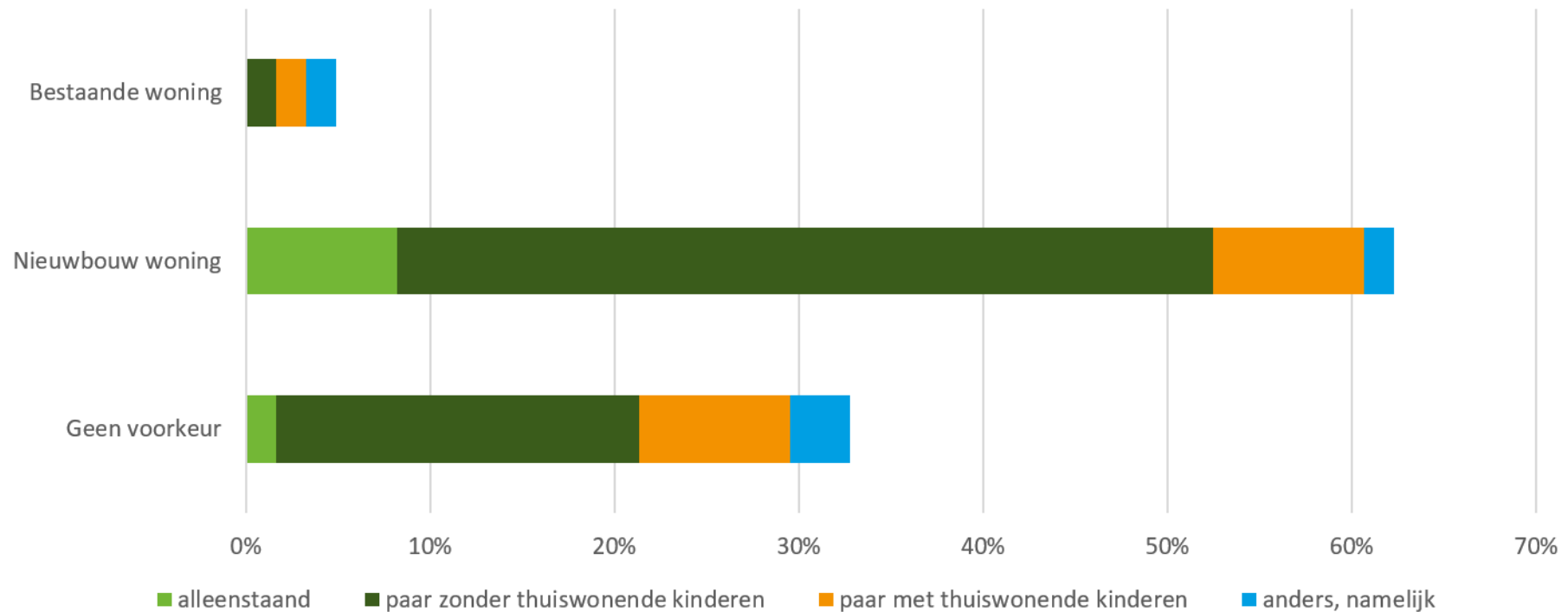
Gewenste woning



Gewenste koop- en huurprijs



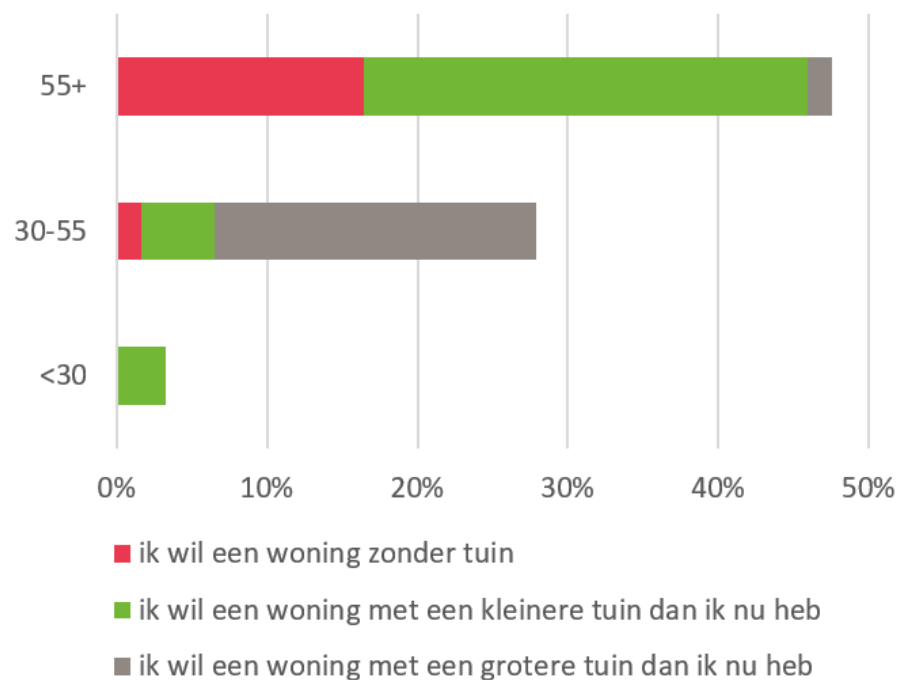
Voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw?



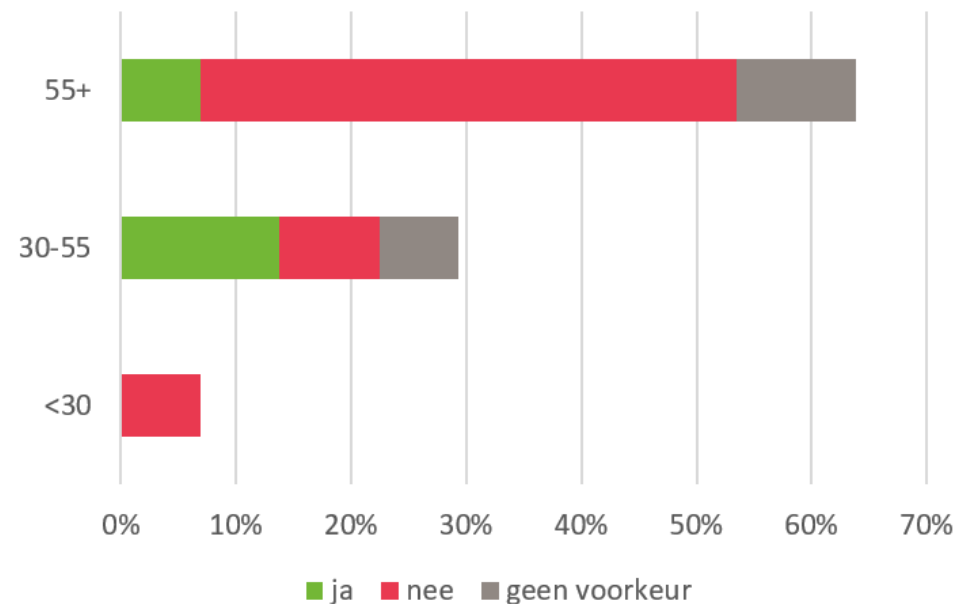
Behoefte aan tuin en voorkeur voor zelfbouw



Wilt u een tuin bij uw gewenste woning?



Wilt u zelf bouwen?

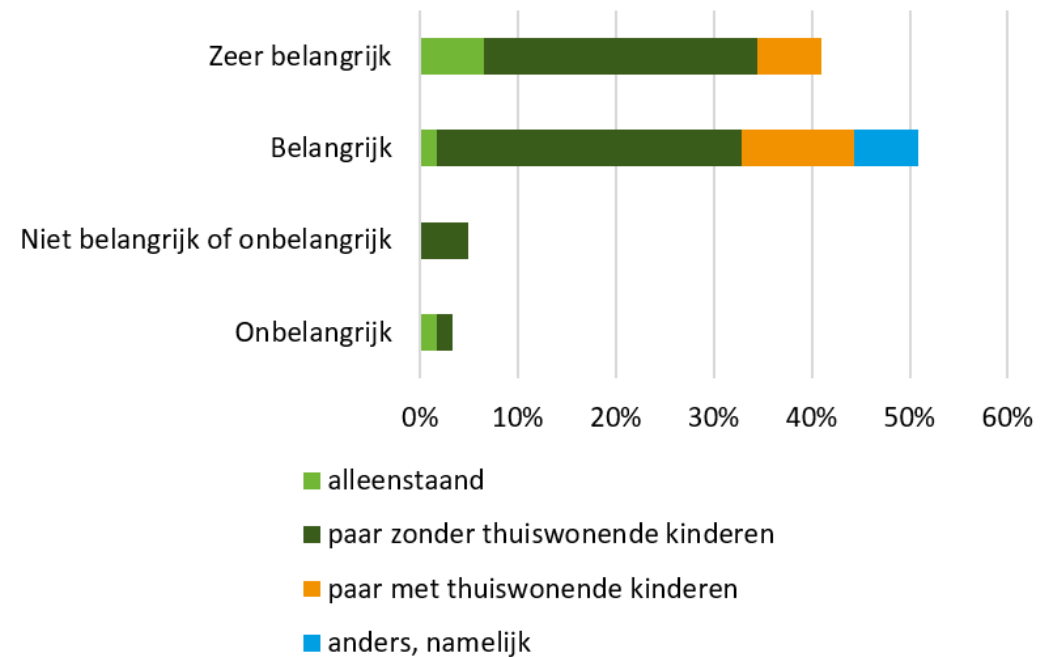
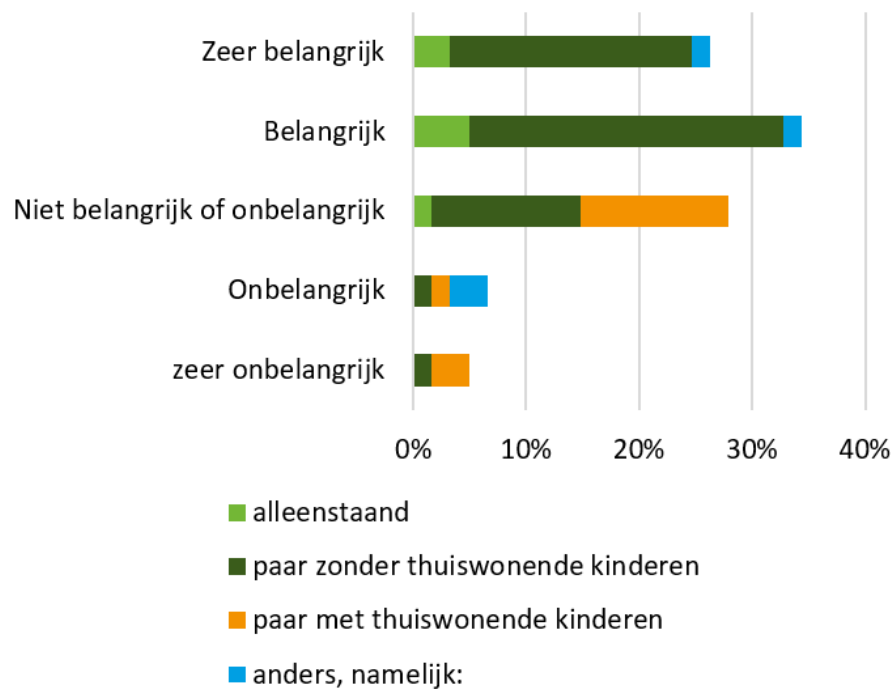


Is het belangrijk dat de woning..



..instapklaar is?

..energiezuinig is?



Gewenste woonlocatie

