

Woningmarktmonitor Achterhoek



Nulmeting per 1-1-2010 en resultaten per 1-1-2012

Ambtelijke projectgroep volkshuisvesting

Eindredactie: Hans Suurmond

Deze monitor is tot stand gekomen met medewerking van mw. S. de Munnik, L. van Eijsden en S. Hoogveld (Provincie Gelderland). De ambtelijke projectgroep bestond naast deze personen uit vertegenwoordigers van de gemeenten en de woningcorporaties. Eindredactie: Hans Suurmond.

Def. Versie; 08-10-2012

Inhoudsopgave

<i>Hoofdstuk 1. Inleiding</i>	04
1.1. Aanleiding	04
1.2. Doel en (bestuurlijk) proces	04
1.3. Ontwikkeling rapportage	04
1.4. Ontwikkelingen sinds 1-1-2010	04
1.5. Toelichting gebruikte gegevens	05
1.6. Opbouw rapport	06
<i>Hoofdstuk 2. Bevolking</i>	07
2.1. Bevolkingsontwikkeling	07
2.2. Migratie	09
2.3. Natuurlijke aanwas	10
2.4. Leeftijdsopbouw en huishoudensamenstelling	12
<i>Hoofdstuk 3. Woningvoorraad op 1-1-2010</i>	13
3.1. Aantal woningen	13
3.2. Doorzonscan	13
<i>Hoofdstuk 4. Woningvoorraad in 2012</i>	15
<i>Hoofdstuk 5. Kwantitatief en kwalitatief woonprogramma</i>	18
5.1. Aantal woningen	18
5.2. Soort woningen	18
<i>Hoofdstuk 6. Ontwikkelingen woningmarkt</i>	20
6.1. Toevoegingen	20
6.2. WOZ-waarde	21
6.3. Leegstand	23
6.4. Mutaties bezit corporaties	24
6.5. Mutaties koopwoningen	26
6.6. Economische ontwikkelingen	29
<i>Hoofdstuk 7. Conclusies en aanbevelingen</i>	32

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In heel Nederland treedt vergrijzing op. De bevolking groeit steeds minder sterk en zal deze uiteindelijk af gaan nemen. De Achterhoek is één van de regio's in Nederland die te maken heeft gekregen met een afnemend bevolkingsaantal. De gevolgen van deze bevolkingsontwikkelingen zullen steeds meer te merken zijn op de woningmarkt. Er is geen invloed uit te oefenen op deze bevolkingsontwikkelingen, maar gemeenten kunnen wel zoveel mogelijk doen om de woningbouw hierop aan te passen. Zeven gemeenten in de Achterhoek hebben zich het belang van samenwerking gerealiseerd. Samen met de provincie en de woningcorporaties hebben zij in 2010 de Regionale Woonvisie opgesteld ¹, waarin onder andere is opgenomen hoeveel woningen de gemeenten de komende tien jaar toevoegen aan de woningvoorraad. Ook is er besloten dat de woningmarkt gemonitord wordt en dat afspraken op basis daarvan eventueel worden bijgesteld. Dit initiatief hebben de gemeenten opgepakt al tijdens de totstandkoming van het Kwalitatief Woonprogramma 3, waarin de provincie en gemeenten voor elke regio plannen hebben opgesteld met betrekking tot het woonbeleid voor de periode 2010 tot 2020.

1.2 Doel en (bestuurlijk) proces

Met behulp van de monitor kan enerzijds worden bijgehouden of doelstellingen worden behaald en afspraken worden nageleefd. Anderzijds kan hiermee inzicht verkregen worden in de ontwikkelingen op de woningmarkt in de Achterhoek. Het is de bedoeling om tijdig in te springen op negatieve ontwikkelingen zoals veel voorkomende leegstand, dalende waarde van woningen en afname van de leefbaarheid. Op basis van deze gegevens kan het woonbeleid dan eventueel worden aangepast.

De Woonmonitor is opgesteld door een ambtelijke werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van de gemeenten, de woningcorporaties en de provincie. Na bespreking in de Stuurgroep Regiovisie Wonen wordt de monitor aangeboden aan de gemeenten. De rapportage over het regionale woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek is eind 2012 gereed. Via een oplegnotitie worden begin 2013 beleidsvoorstellen voor bespreking in de raden geformuleerd, gebaseerd op beide documenten.

1.3 Ontwikkeling rapportage

Tot 2020 wordt er jaarlijks een monitorrapport uitgebracht. In 2011 is een eerste, globale rapportage opgesteld. Deze versie vormde aanleiding voor een verbetertraject van met name de gemeentelijke data. Dit traject is in het eerste kwartaal van 2012 afgerond. In de voorliggende rapportage worden woninggegevens, leegstand en WOZ-waarden op gemeentelijk niveau weergegeven. Er wordt ingegaan op zowel een overzicht van de huidige woningvoorraad als de ontwikkelingen van de afgelopen jaren (sinds 1 januari 2010). In de komende jaren wordt de monitor verder doorontwikkeld. Zo is het doel om informatie over nultredenwoningen, over het verduurzamen van de bestaande woningen en over uitgevoerde leefbaarheidsonderzoeken op te nemen. Ook wordt het rapport verder verfijnd door toevoeging van de voorraad in en ontwikkeling van voorzieningen en hun invloed op de woningmarkt.

1.4 Ontwikkelingen sinds 1-1-2010

Sinds de totstandkoming van de regionale woonvisie zijn de omstandigheden sterk veranderd. Vanwege de economische crisis verkeert de koopwoningmarkt in zwaar weer. Dalend consumentenvertrouwen, discussie over de hypotheekrenteaftrek, beperking van de leencapaciteit en economische en financiële vooruitzichten spelen hierin een grote rol. Deze ontwikkelingen leiden er toe, dat men gaat huren of langer blijft huren.

Ook de woningcorporaties hebben te maken met de invloed van de economische crisis. Daarnaast koerst de rijksoverheid aan op een kleinere corporatiesector. Maatregelen van het kabinet grijpen

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

stevig in op het werkdomein van de corporaties en beïnvloeden daarmee keuzemogelijkheden voor de huurder. Drie zaken kunnen we onderscheiden:

- In 2011 ging de staatssteunregeling in. Doel is dat corporaties zich primair richten op de lage inkomens. Middeninkomens komen hierdoor nauwelijks meer in aanmerking voor een sociale huurwoning. Maar door aangescherpte financieringsvoorwaarden kunnen ze ook niet kopen en belanden zo tussen wal en schip. Daarnaast is vastgelegd welke maatschappelijke activiteiten de corporaties mogen financieren met borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
- Op 1 juli 2011 presenteerde toenmalig minister Donner een 'integrale woonvisie'. Een visie gebaseerd op meer marktwerking en meer eigen woningbezit. Om zo de werking van de huurmarkt te verbeteren. Dit leidt tot twee maatregelen die de regering wil uitvoeren.
 - Allereerst is er een wet in voorbereiding die het mogelijk moet maken om 5% extra huurverhoging te geven aan huishoudens met een inkomen boven de € 43.000. Doel hiervan is dat deze huishoudens gaan doorstromen naar de koopsector of dure huursector. De dure huursector is in de Achterhoek maar zeer beperkt aanwezig.
 - Hiermee samen hangt het aangekondigde kooprecht voor huurders van een corporatiewoning tegen een redelijke prijs. Corporaties moeten minimaal 75 procent van de woningen beschikbaar stellen voor verkoop. De Achterhoekse gemeenten en corporaties hebben de minister per brief gevraagd het voorstel aan te passen. Zij zien het kooprecht als een bedreiging voor de leefbaarheid en de woningmarkt in deze regio die anticipeert op de krimp.
- Tot slot wil de rijksoverheid vanaf 2013 een jaarlijkse heffing aan de corporatiesector opleggen als bijdrage aan de huurtoeslag. Dit heeft gevolgen voor de financiële positie van corporaties en daarmee voor de investeringsruimte.

1.5 Toelichting gebruikte gegevens

De gegevens die als basis dienen voor de rapportage zijn afkomstig uit diverse gemeentelijke bestanden (GBA, WOZ en BAG). Vanaf 1 januari 2012 ontleent het CBS de gegevens voor het vaststellen van de gemeentelijke woningvoorraad aan de BAG. Ook de statistieken die betrekking hebben op mutaties in deze voorraad, zoals nieuwbouw en sloop, zijn gebaseerd op de BAG. De BAG spreekt niet (zoals bij het CBS) van "woningen", maar kent het begrip "verblijfsobject met woonfunctie". Bepaalde woonsituaties die tot dusver niet als zelfstandige woningen waren geregistreerd, gelden en tellen nu wel mee als verblijfsobject met woonfunctie. De gevolgen van dit nieuwe systeem zijn inmiddels verwerkt in de bestanden. Dit betreffen dus geen nieuwe woningen maar administratieve correcties die niet ten laste gaan van de afgesproken 5.900 te bouwen woningen. Immers er woonden al huishoudens in die woonruimten en het gehele woonbeleid is gericht op het huisvesten van huishoudens. Het totale aantal 'woningen' per gemeente is hierdoor veelal wel gestegen. Op basis hiervan is de 'nul'situatie per 1-1-2010 nu in beeld gebracht.

Voor de prognoses maken we gebruik van Primos 2007 en 2011. De prognose van 2007 was de basis voor het KWP3 en de Regionale Woonvisie, die begin 2011 door alle gemeenteraden is vastgesteld. Primos 2011 bevat de meest recente prognosecijfers. Deze prognose bevestigt de eerder gesignaleerde trends van een afnemend aantal huishoudens, krimp van de bevolking, vergrijzing, afnemende (potentiële) beroepsbevolking e.d. De laatste prognose is op provinciaal en regionaal niveau behoorlijk betrouwbaar, maar op het niveau van individuele gemeenten moeten we er voorzichtiger mee omgaan. Voor de provincie heeft dit geleid tot de conclusie dat de provinciale bevolkingsprognose 2012 (gebaseerd op Primos 2011) geen aanleiding is om tussentijds de cijfers en de afspraken uit het KWP3 aan te passen. De ambtelijke projectgroep onderschrijft deze conclusie, temeer omdat we de uitkomsten van het regionale woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek graag willen betrekken bij de beleidsmatige advisering over het woonbeleid voor de komende jaren. In deze monitor vormt KWP3 het uitgangspunt. Medio 2013 zullen de gesprekken over de opvolger van

KWP3 starten en het ligt in de bedoeling om rond die tijd de beschikking te hebben over een actuele bevolkingsprognose.²

1.6. Opbouw rapport

Het tweede hoofdstuk van dit rapport bespreekt de demografische ontwikkelingen in de Achterhoek. Met behulp van grafieken wordt duidelijk gemaakt in hoeverre en vanaf wanneer de verschillende gemeenten in de Achterhoek te maken krijgen met de demografische afname, waarbij zowel inwoner aantal als het aantal huishoudens betrokken worden. In hoofdstuk 3 komt de woningvoorraad op het moment van de nulmeting (1 januari 2010) aan bod. In het daaropvolgende hoofdstuk 4 vindt u informatie over de woningvoorraad in 2012. De plannen uit het KWP3 komen in het vijfde hoofdstuk aan bod. Hoofdstuk 6 behandelt de ontwikkelingen op de woningmarkt van de afgelopen twee jaren. Hoofdstuk 7 is een samenvattend en concluderend hoofdstuk. Hierin worden ook de woningbouwafspraken geëvalueerd.

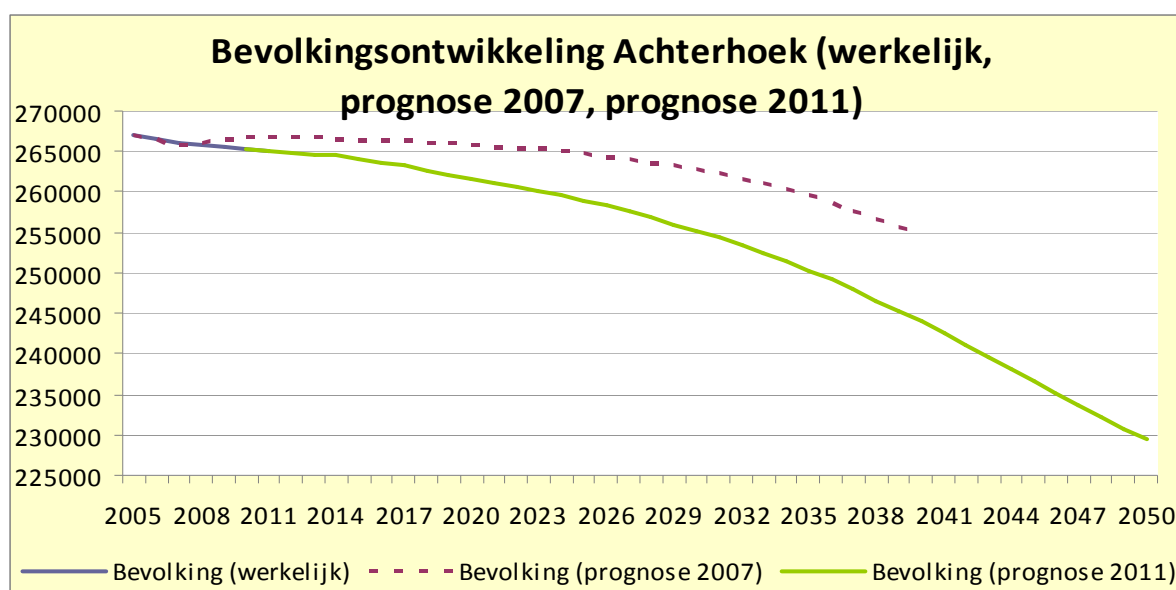
² De Provincie heeft toegezegd om vóór de discussie over de herijking van KWP3 zorg te dragen voor een prognose, die ook op lokaal niveau betrouwbare inzichten geeft.

Hoofdstuk 2. Bevolking

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

2.1. Bevolkingsontwikkeling

Alle gemeenten in de Achterhoek krijgen te maken met bevolkingsafname. Inmiddels is dit proces al opgetreden in Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Oude IJsselstreek en Winterswijk.

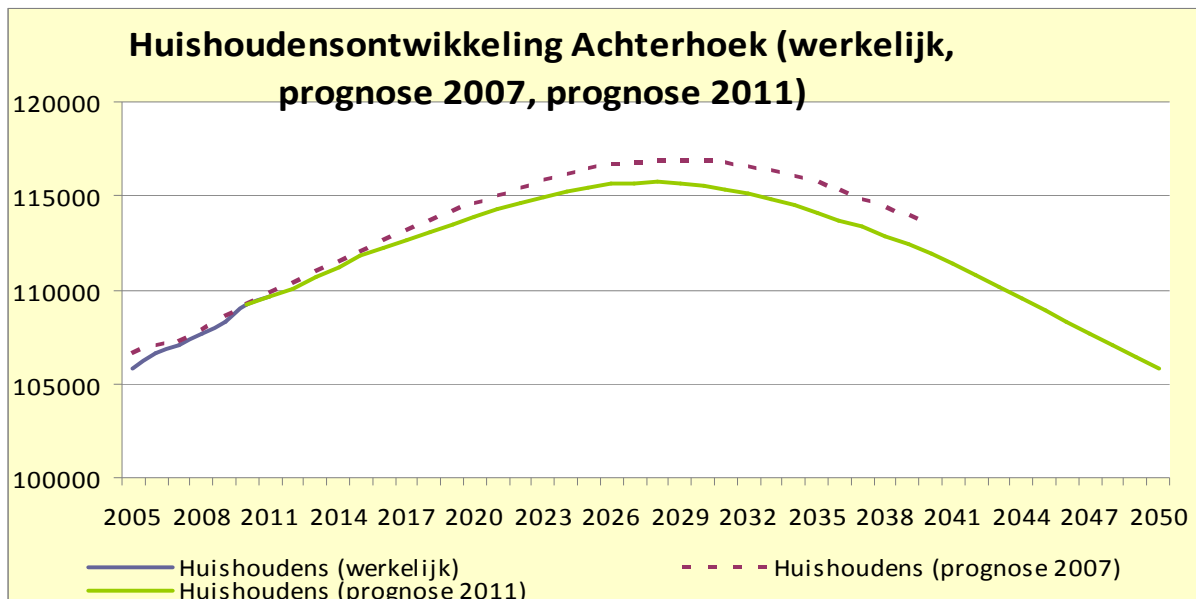


Grafiek 2.1. Bevolkingsontwikkeling regio Achterhoek (werkelijk, prognose 2007 en prognose 2011); periode 2005-2050. Bron: CBS Statline, Primos 2007 en 2011

De bevolking in de regio Achterhoek neemt langzaam in aantal af. In 2020 zijn er zo'n 4.000 inwoners minder dan in 2010. In 2030 zijn dat er zo'n 10.000. Over de periode 2010 tot 2050 is er sprake van een afname van zo'n 36.000 inwoners. De afname verloopt volgens de meest actuele prognose (2011) iets sneller dan in 2007 werd verwacht.

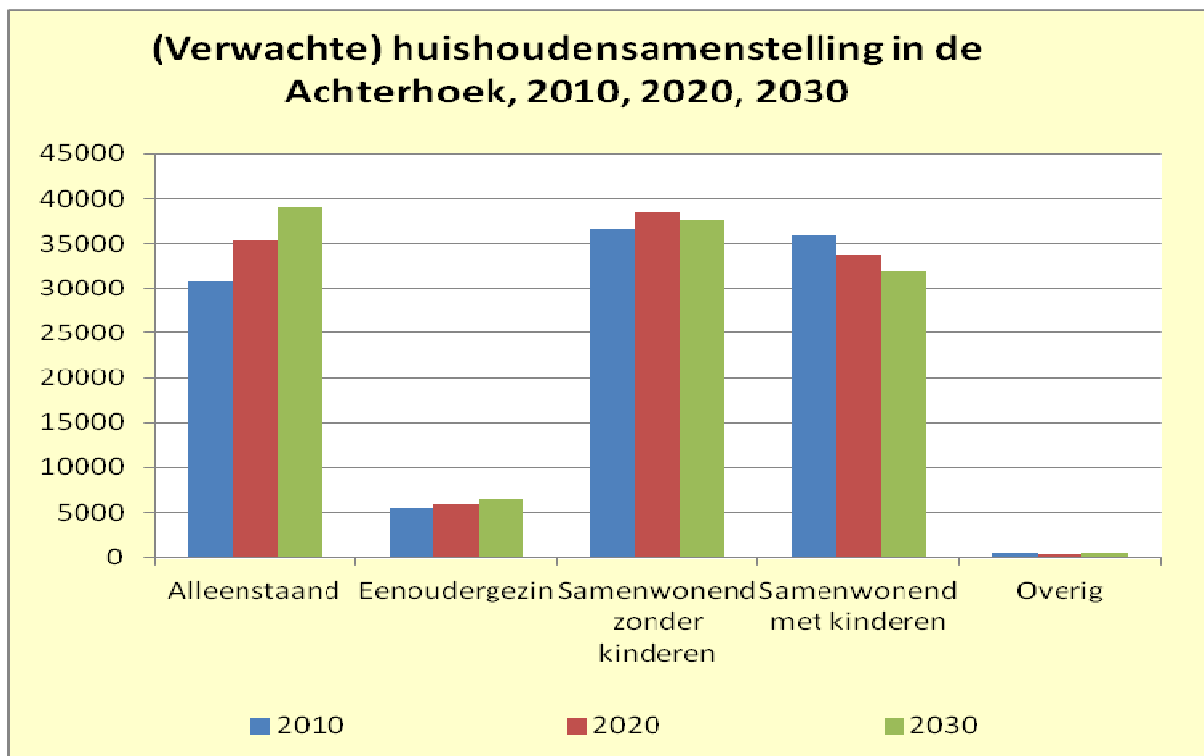
Vanuit volkshuisvestelijk oogpunt is het interessanter om te bezien hoe het aantal huishoudens zich ontwikkelt. Daarover gaat grafiek 2.2. Ten gevolge van "gezinsverdunding" (minder mensen in één huis; meer huishoudens met één of twee personen) is er de eerste periode nog sprake van een beperkte groei. In de periode 2010-2030 gaat het om een groei met zo'n 5.000 huishoudens voor de hele regio. In de komende jaren moeten er dus nog woningen toegevoegd worden aan de voorraad. In de periode van 2030 tot 2050 is er sprake van een afname met zo'n 10.000 huishoudens. Gerekend over de periode 2010 – 2050 neemt het aantal huishoudens weer af met zo'n 5.000.

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



Grafiek 2.2. Prognose huishoudenontwikkeling in de regio Achterhoek, periode 2005-2050. Bron: CBS Statline (werkelijke ontwikkeling), Primos 2007 en 2011 (prognoses)

Ten opzichte van de prognose uit 2007 zien we in de prognose van 2011 dat de huishoudenontwikkeling richting 2030 iets is afgevlakt. Deze grafieken geven de trend weer. Net als bij de meerdaagse weersverwachting⁴ kunnen we stellen, dat we hieruit geen harde conclusies kunnen trekken over de exacte ontwikkeling per gemeente. Uit grafiek 2.3. valt af te leiden dat in de regio Achterhoek het aandeel alleenstaanden de komende decennia verder zal toenemen met zo'n 8.000 en het aandeel samenwonenden met kinderen zal afnemen.



Grafiek 2.3. Huishoudensamenstelling in de periode 2010 tot 2030 in de regio Achterhoek. Bron: CBS statline (data 2010) en Bevolkingsprognose 2012, Provincie Gelderland (data 2020 en 2030).

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

2.2. Migratie

Er kunnen verschillende oorzaken zijn voor de bevolkingsafname. Zowel het migratiesaldo als de natuurlijke aanwas (geboorte en sterfte) bepalen de bevolkingsontwikkelingen in een gebied.

De tabellen en figuren hierna geven een beeld van de migratie in de periode 2005 t/m 2010. Het saldo binnenlandse migratie is in alle gemeenten, met uitzondering van Bronckhorst (+172), licht negatief (van -136 in Winterswijk tot – 1.466 in Doetinchem) (tabel 2.6).

		Naar							Totaal
		Aalten	Berkel-land	Bronck-horst	Doetin-chem	Oost Gelre	Oude IJssel-streek	Winters-wijk	
Van	Andere gemeente in Achterhoek	1.873	1.420	2.196	3.887	2.199	2.957	1.814	16.346
	Overig Gelderland	954	1.725	2.704	4.832	904	1.939	967	14.025
	Overig Nederland	1.246	4.465	1.988	3.250	1.807	1.583	1.890	16.229
	Buitenland	771	573	441	1.019	251	617	1.444	5.116
	Totaal	4.844	8.183	7.329	12.988	5.161	7.096	6.115	51.716

Tabel 2.4. Migratiestromen binnen Achterhoek periode 2005 t/m 2010. Bron: CBS-statline

Van de mensen die de afgelopen vijf jaar zijn verhuisd in de Achterhoek, is 30% naar dezelfde of een andere gemeente binnen de Achterhoek verhuisd. 27% verhuisde naar een andere regio in Gelderland en 18% vertrok naar één van de Nederlandse universiteitssteden. 35 % van de mensen die een woning betrokken in de Achterhoek, woonde al in één van de gemeenten Achterhoek. 30% van de vestigers in de Achterhoek komt uit een andere regio in Gelderland en 10% uit Overijssel. Het aantal vestigers vanuit de andere provincies ligt een stuk lager. Per saldo raakte de regio Achterhoek in de periode van 2005 t/m 2010 bijna 3.500 inwoners kwijt ten gevolge van verhuizingen.

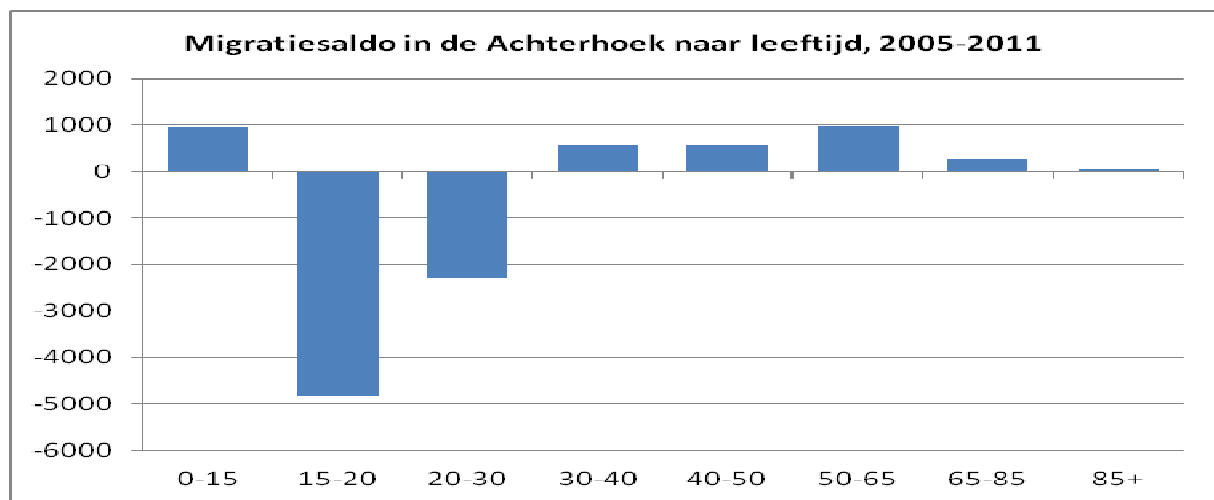
		Naar				Totaal
		Andere gemeente in Achterhoek	Overig Gelderland	Overig Nederland	Buitenland	
Van	Aalten	1.944	1.014	1.545	819	5.322
	Berkelland	1.711	1.791	4.782	700	8.984
	Bronckhorst	2.251	2.658	1.825	423	7.157
	Doetinchem	3.947	4.905	3.899	1.703	14.454
	Oost Gelre	1.991	1.181	2.169	252	5.593
	Oude IJsselstreek	2.952	2.021	1.652	766	7.391
	Winterswijk	1.550	1.179	2.625	897	6.251
	Totaal	16.346	14.749	18.497	5.560	55.152

Tabel 2.5. Migratiestromen binnen Achterhoek periode 2005 t/m 2010. Bron: CBS-statline

Migratiesaldo	Andere gemeente in Achterhoek	Overig Gelderland	Overig Nederland	Buitenland	Totaal
Aalten	-71	-60	-299	-48	-478
Berkelland	-291	-66	-317	-127	-801
Bronckhorst	-55	46	163	18	172
Doetinchem	-60	-73	-649	-684	-1.466
Oost Gelre	208	-277	-362	-1	-432
Oude IJsselstreek	5	-82	-69	-149	-295
Winterswijk	264	-212	-735 ⁵	547	-136
Totaal	0	-724	-2.268	-444	-3.436

Tabel 2.6. Migratiesaldo; periode 2005 t/m 2010. Bron: Bevolkingsprognose2012, Provincie Gelderland

Tabel 2.6 laat zien, dat de getallen per gemeente verschillen. Dit beeld is echter geen garantie voor de toekomst. We zullen deze ontwikkelingen van jaar tot jaar blijven volgen. Het negatieve geboortesaldo, dat in de Achterhoek al zo vroeg bereikt wordt, heeft te maken met de vergrijzing. In de volgende tabel is de ontwikkeling van vijf leeftijdsgroepen te zien voor de komende twintig jaar in de Achterhoek.



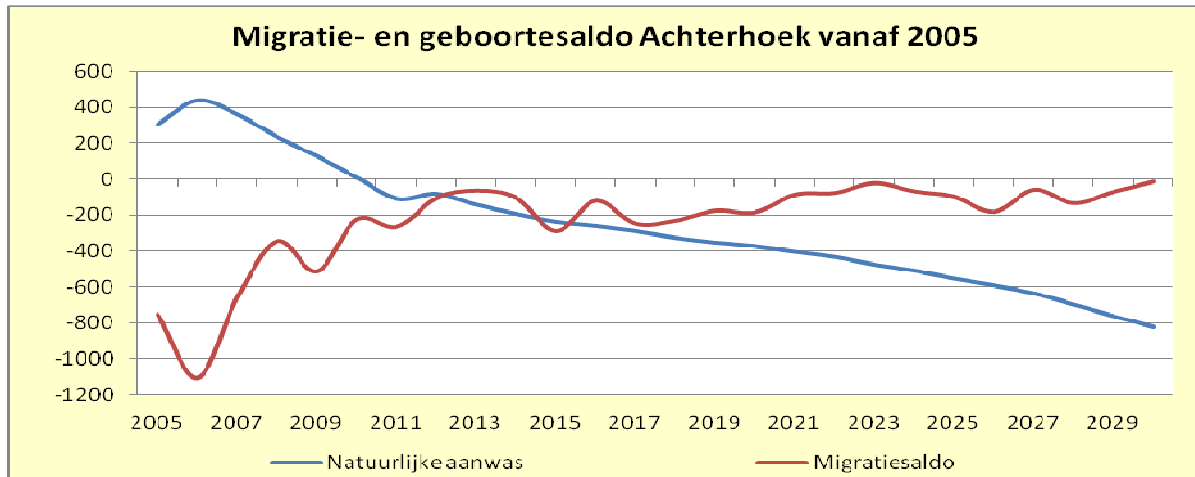
Tabel 2.7. Migratiesaldo in de Achterhoek naar leeftijd, periode 2005-2011. Bron: Bevolkingsprognose 2012, Provincie Gelderland.

Tabel 2.7 laat de migratie naar leeftijd zien. Dat de opbouw van de Achterhoekse bevolking relatief steeds meer ouderen en minder jongeren bevat, is voor een deel te wijten aan het migratiepatroon. Vooral de 15 tot 20-jarigen verlaten de Achterhoek. Van deze leeftijdscategorie vertrekken er veel meer dan er zich vestigen. Dit beeld wordt veroorzaakt doordat studenten vertrekken naar gemeenten waar zich universiteiten en hogescholen bevinden. Ook voor de leeftijdscategorie van 20 tot 30 jaar geldt dat het migratiesaldo negatief is. Vanaf dertig wordt het migratiesaldo juist positief. Dit wijst uit dat vooral jongeren weg gaan uit de Achterhoek en vooral 30-plussers (met kinderen onder de 15 jaar) hier komen wonen.

⁵ Het hoge migratiesaldo bij Overig Nederland en Buitenland in de gemeente Winterswijk is nagenoeg helemaal toe te rekenen aan het asielzoekerscentrum. In 2011 kwamen in het asielzoekerscentrum 602 personen aan en vertrokken er 668.

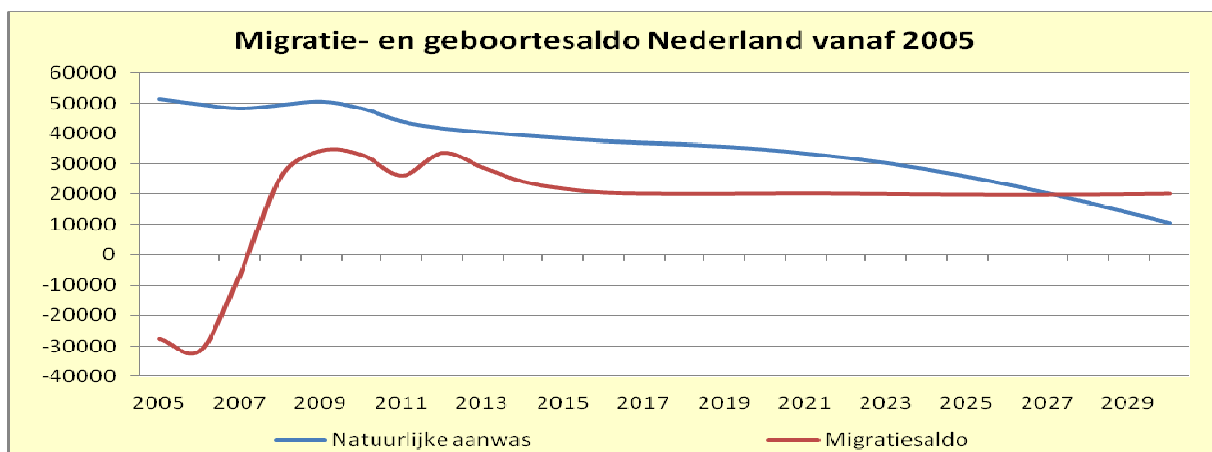
2.3. Natuurlijke aanwas

De tweede factor die een rol speelt in het demografische proces is de natuurlijke aanwas. Grafiek 2.8 laat zien, dat de natuurlijke aanwas inmiddels negatief is voor de regio Achterhoek. Vanaf 2010 is het geboorteoverschot omgeslagen in een sterfteoverschot. Op basis van de prognoses is de verwachting gerechtvaardigd dat de natuurlijke aanwas (blauwe lijn) verder blijft dalen; in de periode 2010 tot 2020 met zo'n 1.800 personen in de regio Achterhoek. Deze trend zet zich daarna door: over de periode van 2020 tot 2030 minus 8.000 en over de hele periode tot 2050 zelfs minus 35.000.



Figuur 2.8. Migratie- en geboortesaldo in de regio Achterhoek vanaf 2005. Bron: CBS-statline (gerealiseerd) en Bevolkingsprognose 2012, Provincie Gelderland (periode 2012 tot 2030)

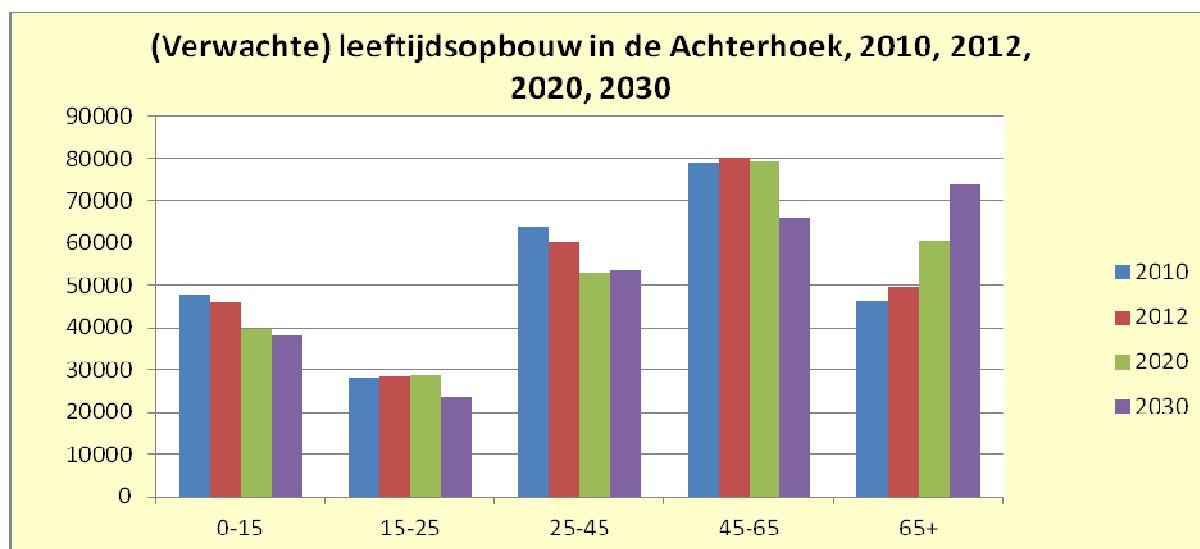
Het migratiesaldo in de regio Achterhoek schommelt nogal, maar is en blijft negatief. Per individuele gemeente kan dit op enig moment anders liggen. De trend is echter duidelijk licht negatief.



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

Figuur 2.9 geeft de ontwikkeling van het migratie- en geboortesaldo voor Nederland weer. Hieruit is op te maken dat de afname van het geboortesaldo geen typisch Achterhoeks verschijnsel is; ook in heel Nederland is sprake van een toenemend sterfte-aantal en een afnemend geboorte-aantal. Wanneer je de twee lijnen vergelijkt, valt op dat het geboortesaldo in de Achterhoek en in Nederland ongeveer met hetzelfde tempo afneemt. De Achterhoek loopt hierbij echter wel voorop. In Nederland zal volgens de prognoses het aantal geboorten in 2030 altijd nog hoger zijn dan het aantal sterften, terwijl in de Achterhoek al in 2011 een negatief geboortesaldo bereikt is.

2.4. Leeftijdsofbouw en huishoudensamenstelling



Grafiek 2.10. Leeftijdsofbouw in de periode 2010 tot 2030 in de Achterhoek. Bron: CBS Statline(2010 en 2012) en Bevolkingsprognose 2012, Provincie Gelderland (2020 en 2030).

Het aantal kinderen (0 tot 15 jaar) neemt tussen 2010 en 2030 met ruim 10.000 af. Het aantal jongeren (15 tot 25 jaar) met zo'n 5.000 (in de periode 2020-2030). Het aantal ouderen daarentegen stijgt in dezelfde periode volgens de prognoses met ruim 27.500. In de categorie van 25 tot 65 verwachten we een daling met ruim 27.000.

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

	65-plussers	75-plussers
2010	17,5%	7,8%
2020	23,2%	10,1%
2030	29,0%	14,2%
2040	32,2%	17,8%
2050	31,0%	19,5%

Tabel 2.11. Aandeel 65-plussers en 75-plussers in percentages ten opzichte van de totale bevolking in de Achterhoek over de periode 2010 – 2050. Bron:Bevolkingsprognose 2012, Provincie Gelderland.

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

Hoofdstuk 3. Woningvoorraad op 1-1-2010

Om de ontwikkelingen op de woningmarkt bij te houden, wordt er eerst een nul situatie gegeven van de woningvoorraad op basis van de BAG op 1 januari 2010; de ijkdatum voor de regionale woonvisie. Als de samenstelling van de voorraad aan het begin van de monitoringperiode in kaart is gebracht, kan zicht worden verkregen in de ontwikkelingen en kunnen de plannen worden geëvalueerd. De woningvoorraad wordt voor de regio Achterhoek als geheel beschreven. Hierbij worden wel de opvallende zaken per gemeente toegelicht.

3.1. Aantal woningen

Op 1 januari 2010 stonden er volgens de tellingen van de afzonderlijke gemeenten in de Achterhoek 116.622 woonobjecten. Daarvan zijn 109.797 woningen (dit aantal is inclusief wooneenheden), 1.807 recreatiewoningen en 5.018 bewonersplekken^{6, 7}.

	Woningen op 1-1-2012	Per saldo toegevoegd tussen 1-1-2010 en 31-12-2011	Woningen op 1-1-2010
Aalten	11.332	133	11.199
Berkelland	18.252	213	18.039
Bronckhorst	15.607	55	15.552
Doetinchem	24.213	179	24.034
Oost Gelre	12.092	99	11.993
Oude IJsselstreek	16.876	246	16.630
Winterswijk	12.466	116	12.350
Achterhoek	110.838	1.041	109.797

Tabel 3.1. Aantal woningen op 1-1-2010 (nul situatie) per gemeente in de Achterhoek. Bron: gemeente Aalten, gemeente Berkelland, gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, gemeente Oude IJsselstreek en gemeente Winterswijk⁸

Per saldo toegevoegd wil zeggen de nieuwbouw uit 2010 en 2011, verminderd met de sloop uit 2010 en 2011. In enkele gevallen was er ook sprake van sloop in 2009, waarbij de woningen in 2009 nog niet waren teruggebouwd. Deze zijn meegenomen in de berekening. Het getal 109.797 is het administratieve aantal woningen op 1-1-2010, op basis waarvan wij de afspraken uit de regionale woonvisie evalueren.

3.2 Doorzonscan

In 2010 is in alle gemeenten een Doorzonscan uitgevoerd, waarbij gekeken is hoeveel potentieel voor ouderen geschikte eengezinswoningen er zijn in de Achterhoek. In de doorzonscan werden eisen gesteld aan de ligging en de grootte van de slaapkamer en de badkamer. Deze ruimten moeten goed bereikbaar zijn in de woning. Eengezinswoningen vormen tussen de 73% en 89% van de totale woningvoorraad per gemeente).

⁶ Een bewonersplek is een woonplaats in een gebouw met de functie 'bijzonder woongebouw'. Dit is een gebouw of complex met één adres voor meerdere huishoudens, bestemd voor permanente bewoning. Ze dienen onder andere als klooster, opleidingsinternaat of verpleeghuis (Bron: CBS). We monitoren ook het aantal recreatiewoningen en bewonersplekken om op die manier een onderlinge verschuiving daartussen zichtbaar te krijgen. Met name de bewonersplekken kunnen afnemen in het kader van de extramuralisering in de zorg.

⁷ Tussen de registraties van BAG en CBS is sprake van een verschil van nog slechts zo'n 800 woonobjecten. Aan de verschillen tussen CBS en BAG is afgelopen jaar veel aandacht besteed door de gemeenten. Hierdoor is het verschil met bijna 3000 stuks afgenomen. Verschillen ontstaan doordat niet altijd exact dezelfde peildata kunnen worden aangehouden.

⁸ Het aantal woningen per 1-1-2012 is gebaseerd op het aantal verblijfsobjecten met een woonfunctie volgens de BAG.

Volgens de scan (zie tabel 3.2) zijn er in de hele regio Achterhoek ruim 45.000 eengezinswoningen potentieel geschikt voor bewoning door ouderen. Daarnaast zijn ook de meeste appartementen potentieel geschikt. Gelet op de geprognoseerde toename van het aantal ouderen is dit voldoende. Er zijn momenteel geen cijfers voorhanden, die laten zien hoeveel woningen daadwerkelijk geschikt (gemaakt) zijn. We verwachten uit het woonwensen- en leefbaarheidonderzoek meer onderbouwing voor de noodzakelijke opgave m.b.t. voor ouderen geschikte woningen te krijgen.⁹

	Aalt	Berk	Bron	Doet	Oost	Oude	Wint
Aantal eengezinswoningen, abs.	9.073	15.037	12.250	18.235	10.106	13.961	9.348
Aantal eengezinswoningen, %	84%	84%	89%	78%	84%	88%	73%
Potentieel geschikt; huur, abs.	551	1.001	577	1.581	366	1.043	362
Potentieel geschikt, koop, abs.	3.646	6.478	5.478	8.076	5.057	5.710	3.817
Potentieel geschikt, totaal, abs.	4.197	7.459	6.055	9.657	5.423	6.753	4.179
Potentieel geschikt; huur, %	23%	22%	22%	28%	28%	25%	19%
Potentieel geschikt, koop, %	55%	62%	57%	65%	57%	58%	50%
Potentieel geschikt, totaal, %	46%	49%	49%	53%	54%	48%	45%

Tabel 3.2: Resultaten Doorzonscan. Bron: Regionale Woonvisie Achterhoek, 2010, gebaseerd op onderzoeksrapporten per gemeente.

⁹ Getalsmatig (in theorie, dus) zijn er voldoende woningen in de voorraad, die potentieel voor ouderen geschikt (te maken) zijn. Er bestaat op dit moment geen eenduidige definiëring en registratie van aangepaste c.q. voor ouderen geschikte woningen. De werkgroep woonmonitor neemt dit punt in de komende periode ter hand. Ook is er geen inzicht in de daadwerkelijke aanpassingen die door eigenaar-bewoners worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 4. Woningvoorraad in 2012

Op 1 januari 2012 stonden er volgens de tellingen van de afzonderlijke gemeenten in de Achterhoek 117.557 woonruimten. Daarvan zijn 110.838 woningen¹⁰ (dit aantal is inclusief wooneenheden), 1.811 recreatiewoningen en 4.908 bewonersplekken¹¹.

	Woningen	Recreatiewoningen	Bewonersplekken	Totaal
Aalten	11.332	131	285	11.748
Berkelland	18.252	330	1.095	19.575
Bronckhorst	15.607	369	609	16.474
Doetinchem	24.213	47	923	25.183
Oost Gelre	12.092	335	863	13.290
Oude IJsselstreek	16.876	90	610	17.576
Winterswijk	12.466	509	523	13.498
Achterhoek	110.838	1.811	4.908	

Tabel 4.1: verdeling woonobjecten in de Achterhoek op 1 januari 2012 volgens opgave gemeenten. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, Gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk.

Uit tabel 4.1 valt af te lezen dat de meeste woningen zich in Doetinchem bevinden. Hier staan 24.213 woningen in het begin van 2012. Hierna volgt Berkelland met 18.252 woningen. In Aalten staan de minste woningen; 11.332.

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

Tabel 4.2: Verdeling huur/koop over gemeenten in de Achterhoek op 1 januari 2012. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, Gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk.

Uit tabel 4.2 blijkt dat begin 2012 tweederde deel van de woningen in de Achterhoek uit koopwoningen bestaat. De gemeente waar zich relatief de meeste huurwoningen bevinden is Doetinchem; hier bestaat 37% van de woningen uit huurwoningen. Oost Gelre is de gemeente met het grootste percentage koopwoningen, namelijk 75%.

¹⁰ Volgens de voorlopige cijfers van het CBS zou het aantal woningen in de Achterhoek op 1 januari 2012 110.225 moeten bedragen. Het verschil in aantal woningen tussen de gemeentelijke opgave en het CBS is voor de regio Achterhoek met 494 woningen minimaal. De peildatum voor CBS is 1 januari 2012, terwijl de bestanden voor deze Woonmonitor op 1 april 2012 zijn gemaakt. Sinds 1 januari zijn er mutaties geweest en zijn diverse administratieve correcties doorgevoerd. We streven er naar om de bestanden vanuit de BAG voor de volgende Woonmonitor per 1 januari te maken.

¹¹ Een bewonersplek is een woonplaats in een gebouw met de functie 'bijzonder woongebouw'. Dit is een gebouw of complex met één adres voor meerdere huishoudens, bestemd voor permanente bewoning. Ze dienen onder andere als klooster, opleidingsinternaat of verpleeghuis (Bron: CBS).

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

Tabel 4.3: Procentuele verdeling woningen in prijsklassen op 1 januari 2012. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, Gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk.

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

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

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

Tabel 4.4: Procentuele verdeling woningen in bouwperiode en type woning over prijsklassen op 1 januari 2012. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, Gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk.

Tabel 4.4 geeft de prijsklassen weer voor de huur- als de koopwoningen samen. Begin 2012 bestaan de woningen in de Achterhoek vooral uit dure woningen (37.232) en goedkope woningen (38.435). Er zijn 15.607 woningen in de lage middenklasse en 18.750 in de hoge middenklasse. De dure woningen zijn vooral vrijstaande eengezinswoningen. De goedkope woningen zijn merendeels appartementen en rijwoningen.

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

Tabel 4.5: Procentuele verdeling bouwperiode woningen in de Achterhoek op begin 2012. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, Gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk.

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

Hoofdstuk 5. Kwantitatief en kwalitatief Woonprogramma

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

5.1. Aantal woningen

Op termijn gaat het aantal huishoudens langzaam dalen. Dit zorgt voor nog meer aanbod van woningen. We willen niet dat dit leidt tot ongewenste leegstand en waardedaling. In de regionale woonvisie is afgesproken dat de zeven gemeenten in de Achterhoek samen behoefte hebben aan 5.900 extra woningen tussen 2010 en 2020. In dit aantal is rekening gehouden met 700 woningen als gevolg van de extramuralisering (scheiding wonen en zorg in zelfstandige woningen) in de zorg. Er werd verwacht dat er ongeveer 1.300 woningen gesloopt gaan worden. Dit betekent dat er bruto 7.200 woningen nieuw gebouwd worden. Afgeleid van de 5.900 woningen kunnen in de Achterhoek gemiddeld bijna 600 woningen per jaar toegevoegd worden. De verdeling van 5.900 woningen over de gemeenten over tien jaar leest u in tabel 5.1. Bij de totstandkoming van de Regionale Woonvisie hebben de gezamenlijke Achterhoekse woningcorporaties geopteerd voor een netto toevoeging van maximaal 3.300 woningen.

Gemeente	Aantal toe te voegen woningen (netto)
Aalten	835
Berkelland	635
Bronckhorst	385
Doetinchem, minus sloop Oosseld ¹²	1.990
Oost Gelre	685
Oude IJsselstreek	685
Winterswijk	685
Totaal	5.900

Tabel 5.1. Aantal netto toe te voegen woningen per gemeente 2010-2020.
Bron: Regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020

5.2. Soort woningen

In 2010 was 95% van de regionale woningvoorraad van 2020 al aanwezig. De komende periode is voorlopig de laatste keer dat er relatief veel *extra* woningen toegevoegd kunnen worden. Met de woningen die we bouwen zal men het voor lange tijd moeten doen. Daarom is het erg belangrijk dat er voor de juiste woningen gekozen wordt bij nieuwbouw en herstructurering. De kwalitatieve plannen worden op verschillende ontwikkelingen gebaseerd. Vanwege de vergrijzing moeten er meer seniorenwoningen komen. Afgesproken is dat 80% van de nieuwe woningen nultrreden woningen zullen zijn. Voor de kwaliteit is het ook belangrijk dat alle grote kernen (21 stuks) de benodigde voorzieningen hebben om hun lokale centrumfunctie te kunnen vervullen. Er is in de regionale woonvisie niet concreet afgesproken hoeveel huurwoningen er tot 2020 moeten worden gebouwd.

¹² De in 2009 gesloopte 195 woningen in de wijk Oosseld zijn verwerkt in de berekening van de netto toevoegingen 2010 en 2011 in de tabellen 3.1 en 6.1.

Dit hangt namelijk onder andere af van de verkoop van de bestaande huurwoningen. Wel is vastgesteld dat het aantal corporatiewoningen in 2020 ongeveer 1.200 meer zou moeten zijn dan in begin 2010. Op basis van de beschikbare gegevens is er nu onvoldoende inzicht in de toekomstige kwalitatieve vraag. Via het woonwensen- en leefbaarheidonderzoek (najaar 2012) verwachten we hierin meer inzicht te krijgen. Aan de hand hiervan kan een kwalitatief programma voor zowel de nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad vorm worden gegeven. De vraag is wel in hoeverre er nog te sturen valt bij de 5.900 toevoegingen nu we al weer twee jaar verder zijn en er veel projecten verder zijn uitgewerkt dan wel gebouwd of in aanbouw zijn. Hierop komen we terug in hoofdstuk 7.

Hoofdstuk 6. Ontwikkelingen woningmarkt

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

6.1. Toevoegingen

In tabel 6.1. is te zien hoeveel woningen er in totaal per gemeente in de Achterhoek in 2010 en 2011 zijn toegevoegd (inclusief sloop), hoeveel woningen er in aanbouw zijn en wat de restcapaciteit is.

	Aalten	Berkelland	Bronckhorst	Doetinchem	Oost Gelre	Oude IJsselstreek	Winterswijk	Achterhoek
Afgesproken netto toevoeging 2010 t/m 2019	835	635	385	2.185 ¹³	685	685	685	5.900
Toegevoegd in 2010 en 2011	148	384	148	406	121	318	131	1.656
Gesloopt in 2009 t/m 2011 ¹⁴	15	171	93	227	22	72	15	615
Netto toevoeging 2010 en 2011	133	213	55	179	99	246	116	1.041
In aanbouw per 1-1-2012	61	159	54	100	46	166	45	631
Resterende opgave 2012 t/m 2019	702	422	330	1.811	586	439	569	4.859

Tabel 6.1: Verhouding netto toevoegingen t.o.v. de afspraken in KWP 3. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, Gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk

In totaal zijn er in 2010 en 2011 in de Achterhoek netto¹⁵ 1.041 woningen bijgekomen. Van de toegevoegde woningen is 51% huur en 44% koop. Van 5% is onbekend of er sprake is van huur of koop. Berekend is dat de Achterhoek de komende tien jaar (periode 2010 tot en met 2019) 5.900 extra woningen nodig zal hebben (KWP3). Gemiddeld komt dat neer op een kleine 600 woningen per jaar. In 2010 en 2011 is er iets meer dan 1.000 woningen netto toegevoegd. De totale restcapaciteit (voor de periode 2012 tot en met 2019) bedraagt nog 4.859 woningen.

Tabel 6.2. (blz. 21) geeft de ontwikkeling inzake de plancapaciteit weer. In de regionale woonvisie (2010) was er plancapaciteit voor 14.115 extra woningen opgenomen. Inmiddels is de plancapaciteit volgens opgave van de gemeenten teruggebracht tot 8.943. Volgens opgave van de zeven gemeenten waren op 1 januari 2012 631 woningen in aanbouw. Op 1 januari 2011 waren dat er 1.120; een afname dus met 489 woningen. Na aftrek van de op 1 januari 2012 in aanbouw zijnde woningen resteert een plancapaciteit van 8.312. Op basis hiervan kunnen we concluderen dat er een geweldige inspanning is gepleegd in de afgelopen periode. De resterende opgave bedraagt nog 4.228. We kunnen dus concluderen, dat er in totaal nog 4.715 woningen teveel in de pen zitten.

¹³ Is inclusief de 195 woningen, die in de wijk Oosseld waren gesloopt.

¹⁴ Voor 2009 betreft het alleen de gesloopte woningen, die nog niet waren teruggebouwd in 2009.

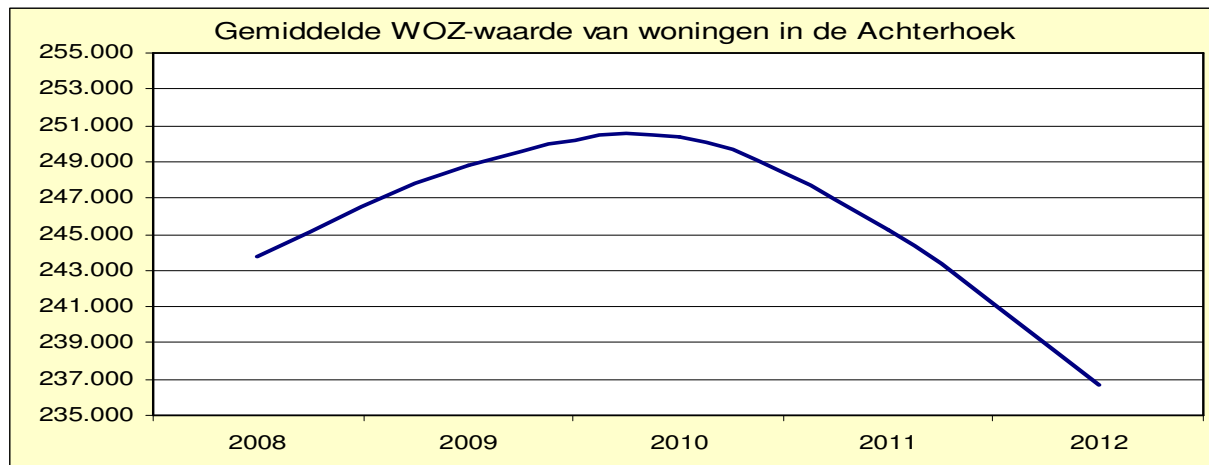
¹⁵ Zie voor een toelichting van dit begrip hoofdstuk 3.1.

Plancapaciteit	1-1-2010 ¹⁶	1-1-2012 ¹⁷	afname plan- capaciteit ¹⁸	resterende opgave ¹⁹	nog ver- minderen ²⁰
Aalten	1.243	880	363	702	178
Berkelland	1.791	1.228	563	422	806
Bronckhorst	1.098	427	671	330	97
Doetinchem	4.489	3.651	838	1.811	1.840
Oost Gelre	1.335	1.105	230	586	519
Oude IJsselstreek	2.397	846	1551	439	407
Winterswijk	1.762	806	956	569	237
	14.115	8.943	5.172	4.859	4.084

Tabel 6.2.: Plancapaciteit per 1-1-2010 en 1-1-2012. Bron: gemeente Aalten, gemeente Berkelland, gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk en Regionale Woonvisie 2010 (afpraak KWP3)

6.2. WOZ-waarde

In grafiek 6.3. is de ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde van de woningen in de Achterhoek sinds 2008 te zien. De WOZ-waarde is de waarde zoals bepaald op de waardepeildatum van het jaar ervoor. Sinds 2009 is er sprake van een afname van de gemiddelde waarde van de woningen. Deze afname van de gemiddelde waarde van de woningen is in het licht van de kredietcrisis niet onverwacht. De afgelopen twee jaar lijkt de daling fors. Zoals echter uit tabel 6.4 blijkt is de gemiddelde WOZ-waarde in de afgelopen jaren met slechts 7.000 euro afgenomen (2,9%). Landelijk is er over dezelfde periode volgens de Vereniging Eigen Huis sprake van een waardedaling van 12%.



Grafiek 6.3. Ontwikkeling WOZ-waarde Achterhoek 2008-2012. Bron: gemeente Aalten, gemeente Berkelland, gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, gemeente Oude IJsselstreek en gemeente Winterswijk

¹⁶ Plancapaciteit incl. in aanbouw zijnde woningen 1-1-2010.

¹⁷ Plancapaciteit, incl. in aanbouw zijnde woningen 1-1-2012.

¹⁸ Door de plancapaciteit per 1-1-2010 af te trekken van de plancapaciteit per 1-1-2012 wordt in beeld gebracht welke inspanning de gemeenten hebben geleverd ten aanzien van de verlaging van de plancapaciteit.

¹⁹ Hier leest u de uitkomsten van tabel 6.1.

²⁰ In deze kolom vindt u de resterende plancapaciteit op 1-1-2012 minus de resterende opgave tot en met 2019. In de Regionale Woonvisie is afgesproken dat de vermindering in eerste instantie naar 130% gaat. Deze kolom geeft echter de 100%-situatie weer.

In tabel 6.4. is de prijsontwikkeling weergegeven in de periode van 2008 tot 2012. De WOZ-waarden geven de gemiddelde WOZ-waarde aan van de gemeenten in de Achterhoek.

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

Tabel 6.4: Gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de Achterhoek; periode 2008 t/m 2012. ²¹ Bron: gemeente Aalten, gemeente Berkelland, gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeenten Oost Gelre, gemeente Oude IJsselstreek en gemeente Winterswijk

In tabel 6.5 zien we dat de gemeente Bronckhorst op 1-1-2012 de hoogste gemiddelde WOZ-waarde had; Winterswijk de laagste. Het blijkt dat in alle gemeenten woningen de WOZ-waarde ten opzichte van 2008 gedaald zijn, met uitzondering van de gemeente Bronckhorst, waar de waarde nog licht gestegen is.

	Gem. Woz 2008	Gem. Woz 2009	Gem. Woz 2010	Gem. Woz 2011	Gem. Woz 2012	% verschil
Aalten	226.784	232.555	235.912	230.925	223.020	-2%
Berkelland	245.766	249.815	253.523	250.116	241.346	-2%
Bronckhorst	291.777	300.315	304.734	301.576	295.391	1%
Doetinchem	232.225	237.680	237.838	229.930	221.163	-5%
Oost Gelre	248.278	247.941	248.114	238.688	230.559	-7%
Oude IJsselstreek	236.526	242.742	244.726	244.425	231.964	-2%
Winterswijk	225.169	229.376	226.812	219.749	213.292	-5%
Totaal Achterhoek	243.747	248.765	250.398	245.267	236.719	-3%

Tabel 6.5: Gemiddelde WOZ-waarde per gemeente; zie voetnoot 18. Bron: gemeente Aalten, gemeente Berkelland, gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, gemeente Oude IJsselstreek en gemeente Winterswijk.

In tabel 6.6. wordt de gem. WOZ-waarde naar bouwjaar van het pand en type weergegeven.

	WOZ 2008	WOZ 2009	WOZ 2010	WOZ 2011	WOZ 2012	% verschil
Bouwjaar						
Voor 1945	303.222	311.135	315.418	312.217	303.571	0%
1945 – 1970	209.005	211.640	211.837	207.332	199.727	-4%
1971-1990	224.306	227.401	228.016	222.165	213.784	-5%
Na 1991	274.359	283.860	286.954	280.079	269.756	-2%
Type						
Appartement	153.842	156.621	156.698	151.099	143.538	-7%
Rijwoning	177.719	179.109	179.154	174.699	168.403	-5%
2/1 kapwoning	236.258	240.761	241.616	235.594	226.894	-4%
Vrijstaand	371.071	380.249	383.240	373.549	358.751	-3%
Overig	356.898	379.310	398.369	428.931	441.511	24%
Onbekend	168.888	172.062	172.878	167.750	161.654	-4%
Totaal	243.747	248.765	250.398	245.267	236.719	-3%

Tabel 6.6: Gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de Achterhoek per type en bouwperiode. Bron: gemeente Aalten, gemeente Berkelland, gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, gemeente Oude IJsselstreek en gemeente Winterswijk

²¹ Om een goede vergelijking mogelijk te maken zijn alleen woningen in de analyse meegenomen die in alle jaren een taxatiewaarde hadden.

Bij de woningen die voor 1945 gebouwd zijn, bleef de waarde nagenoeg gelijk. De grootste daling vond plaats bij de woningen uit de periode 1971-1990.

De waarde van de appartementen daalde het meest in de afgelopen jaren, met zo'n 10.000 euro. Het minste daalde de waarde van de vrijstaande woningen.

6.3. Leegstand

In tabel 6.7. is het aantal leegstaande woningen weergegeven op 1 mei 2012. In de Achterhoek staat 3,5% van de woningen leeg (3.841 woningen). Vergeleken met het gemiddelde leegstandspercentage in Nederland van 4,7%²² is dat laag. Doetinchem heeft met 2,2% het laagste leegstandspercentage en Winterswijk het hoogste met 4,7%. Uitgaande van een normale frictieleegstand van 2% ligt het percentage in de Achterhoek 1,5% hoger dan wenselijk. Nader onderzoek dient uit te wijzen in hoeverre er sprake is van ongewenste leegstand. Er worden namelijk soms ook woningen bewust leeggehouden in verband met toekomstige sloop, verkoop en renovatie. Een voorbeeld hiervan zijn de 121 woningen in de Vogelbuurt in Ulft, waar een herstructurering plaatsvindt. Op basis van een eerste analyse kunnen we al wel concluderen dat er zich nergens een significante clustering van leegstand voordoet. Bij het nadere onderzoek worden ook de uitkomsten van het leefbaarheidsonderzoek betrokken.

	Leegstand (absoluut)	Waarvan corporatiewoningen	Gemiddeld aantal dagen	Percentage van totaal
Aalten	436	98	1.288	3,8%
Berkelland	542	99	901	3,0%
Bronckhorst	654	85	1.250	4,2%
Doetinchem	540	125	350	2,2%
Oost Gelre	381	45	731	3,2%
Oude IJsselstreek	677	182	927	4,0%
Winterswijk	586	104	1.076	4,7%
Totaal Achterhoek	3.816	738	939	3,4%

Tabel 6.7: Leegstand woningen in de Achterhoek op 1 mei 2012. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, Gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk, Sité Woondiensten, De Woonplaats, ProWonen, Wonion, Wst. Dinxperlo.

Ook is de verdeling van het aantal leegstaande woningen over verschillende kenmerken van woningen bestudeerd. Dit is weergegeven in tabel 6.8.²³

	Aalten	Berkel- land	Bronck- horst	Doetin- chem	Oost Gelre	Oude IJssel- streek	Winters- wijk	Perce- tage van totaal
Prijsklasse								
Tot €170.000	4,2%	3,4%	5,2%	2,5%	3,5%	5,7%	4,2%	3,9%
€170.000 tot €200.000	4,1%	2,8%	3,5%	2,4%	3,1%	2,7%	3,7%	3,0%
€200.000 tot €250.000	4,3%	2,7%	3,5%	1,7%	2,2%	2,3%	4,6%	2,8%
€250.000 tot €350.000	2,8%	2,7%	3,9%	2,0%	2,3%	2,2%	5,2%	2,9%
Meer dan €350.000	2,4%	2,7%	3,2%	1,9%	3,8%	3,7%	5,7%	3,1%

²² Percentage per 1-1-2012 volgens CBS-Statline. Voor de provincie Gelderland is het percentage 4,2%. Er is sprake een forse afwijking met de leegstandscijfers van het CBS per 2011. Daar zijn de aantallen veelal hoger. Wij denken dat de grond hiervan is gelegen in de correcties die door de gemeenten in de Achterhoek in de bestanden zijn gedaan in 2011 tot april 2012.

²³ De percentages geven het aantal leegstaande woningen weer in verhouding tot het aantal woningen in de betreffende categorie binnen de gemeente.

	Aalten	Berkel-land	Bronck-horst	Doetin-chem	Oost Gelre	Oude IJssel-streek	Winters-wijk	Percen-tage van totaal
Bouwperiode								
Voor 1945	6,4%	4,8%	6,8%	3,1%	6,6%	6,6%	6,8%	5,9%
1945 - 1970	3,4%	3,3%	4,6%	2,2%	3,0%	5,2%	3,1%	3,5%
1971-1990	2,4%	2,3%	2,9%	1,7%	2,3%	2,1%	2,9%	2,3%
Na 1991	4,1%	2,0%	2,3%	2,5%	2,6%	2,4%	6,4%	2,9%
Type								
Appartement	6,7%	5,0%	8,1%	4,1%	5,9%	6,5%	8,0%	5,8%
Rijwoning	2,4%	1,9%	2,7%	1,6%	1,9%	4,0%	2,4%	2,3%
2/1 kapwoning	3,2%	2,4%	3,3%	1,5%	2,1%	2,0%	3,0%	2,4%
Vrijstaand	3,8%	3,9%	4,0%	2,2%	3,4%	3,2%	5,9%	3,6%
Overig	7,2%	3,9%	4,3%	4,0%	4,8%	11,6%	10,9%	6,4%

Tabel 6.8: Leegstand woningen in de Achterhoek op 1 mei 2012 naar prijsklasse, bouwperiode en type. Bron: Gemeente Aalten, gemeente Berkelland, Gemeente Bronckhorst, gemeente Doetinchem, gemeente Oost Gelre, Gemeente Oude IJsselstreek, gemeente Winterswijk.

3,9% van de goedkope woningen staat leeg. De gemeenten Bronckhorst en Oude IJsselstreek scoren hierbij bovengemiddeld. In Winterswijk staan verhoudingsgewijs de meeste duurdere woningen leeg. In de andere prijsklassen staan minder woningen leeg.

Vooroorlogse huizen staan relatief vaak leeg. 5,9% van deze huizen wordt op 1 januari 2012 niet bewoond. Alleen Doetinchem en Berkelland scoren lager in deze categorie. Woningen gebouwd tussen 1971 en 1990 staan het minst vaak leeg (2,3%). Opvallend is het hoge aandeel woningen van na 1991 in Winterswijk dat leegstaat.

Bij het type woning zien we een hoog percentage leegstaande appartementen (5,8% van de meergezinswoningen staat leeg tegenover gemiddeld 2,8% van de eengezinswoningen). Leegstaande appartementen komen verhoudingsgewijs het meest voor in de gemeenten Bronckhorst en Winterswijk. In laatstgenoemde gemeente zien we ook de hoogste leegstand bij de vrijstaande woningen.

6.4. Mutaties bezit corporaties²⁴

In de analyse is ook gekeken naar het aantal corporatiewoningen. Hieronder verstaan we de huurwoningen en de verkochte Koopgarant/Koopcomfortwoningen van 5 ACo-corporaties. We sluiten hier aan bij de rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de jaarverslagen van de corporaties.

De corporaties hebben netto 554 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd; dit is ruim de helft van de netto groei van de woningvoorraad (1.041, zie tabel 6.1). De totale woningvoorraad huurwoningen is gekrompen omdat er woningen verkocht zijn. Voor de Koopgarantwoningen hebben de corporaties een terugkoopplicht en staan bij het kadaster niet als koopwoning geregistreerd. Daardoor is de totale voorraad corporatiewoningen gestegen met 153.

²⁴ De hier gepresenteerde cijfers komen uit de rapportage van het Centraal Fonds Volkshuisvesting en de jaarverslagen 2011 van de vijf corporaties. De cijfers wijken enigszins af van de registratie bij de gemeentes; dit hangt samen met definities (wanneer telt een woning als verkocht, en is een zorgeneid wel of niet een woning). Het bezit van de 6^e ACo-corporatie (WS Bergh) blijft buiten beschouwing, evenals het bezit van andere verhuurders, zoals Vestia en Habion.

Mutaties in woningvoorraad corporaties 2010 en 2011	
	totaal
aantal gesloopt (2009 niet meegerekend)	-287
aantal opgeleverd	841
bijdrage netto groei woningen door corporaties	554
aantal aangekocht	24
aantal regulier verkocht	-425
aantal verkocht via Koopgarant	-280
TOTAAL ontwikkeling huurwoningen	-127
bij: verkochte Koopgarantwoningen 2010 en 2011	280
TOTAAL ontwikkeling corporatiewoningen	153

Tabel 6.9: Ontwikkeling bezit ACo-corporaties. Bron: Sité Woondiensten, De Woonplaats, ProWonen, Wonion, Wst. Dinxperlo

Het mutatiepercentage van de corporaties is bekend tot en met 2010 (Bron: CFV). Hierbij gaat het om de reguliere verhuringen; complexen die verhuurd zijn aan zorginstellingen blijven hier buiten beschouwing.

	2007	2008	2009	2010
Mutatiepercentage	%	%	%	%
Sité	9,7	10,9	9,7	9,4
ProWonen	8	7,6	8,1	7,1
Wonion	8,8	8	9,3	7,7
WSD	8	8	9,3	8
Woonplaats	Niet uit te splitsen voor de Achterhoek			
Landelijk				8,1

Tabel 6.10: Mutatiepercentage ACo-corporaties. Bron: CFV - Corporatie in Perspectief

Onderstaande tabel geeft de mutaties van 2010 en 2011 weer. Het aantal nieuwe verhuringen is in 2011 iets gestegen; dit hangt samen met het aantal nieuwbouwopleveringen. Het gemiddeld aantal reacties is iets gedaald. De oorzaak is niet bekend. Vanaf 2012 werken vier van de vijf corporaties met een nieuwe woonruimteverdeling, "Thuis in de Achterhoek". In de volgende monitor kunnen we uit die bron meer inzicht geven in het aantal woningzoekenden en de reactiegraad.

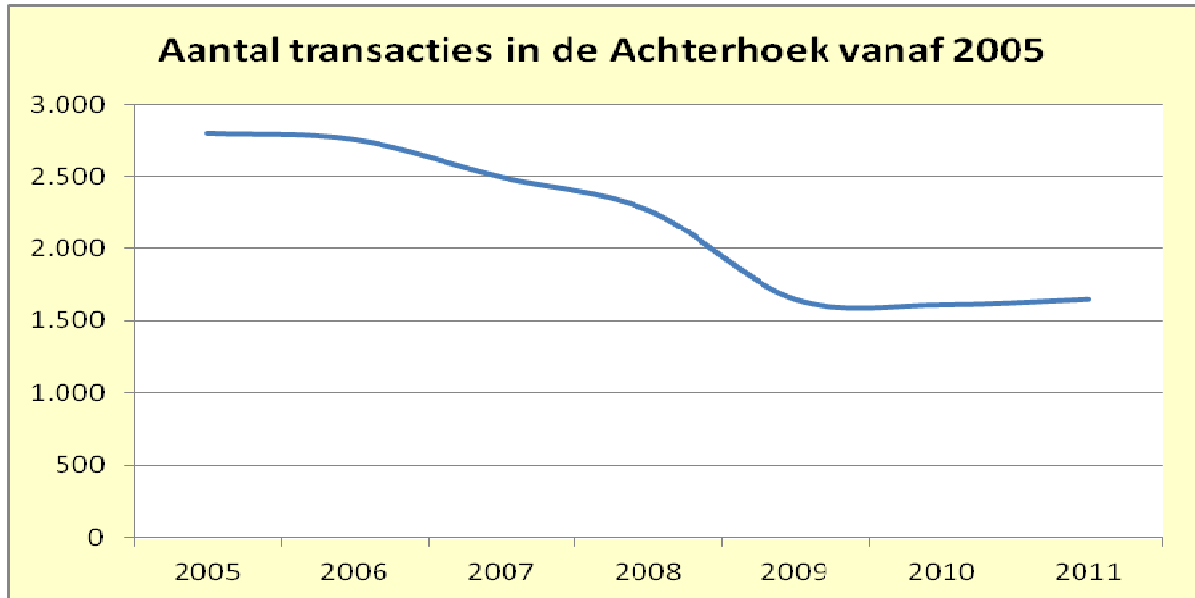
	Opnieuw verhuurd in 2010 ²⁵	Gemiddeld aantal reacties 2010	Opnieuw verhuurd in 2011	Gemiddeld aantal reacties 2011
Aalten	120	13	162	8
Berkelland	319	28	311	24
Bronckhorst	163	32	174	34
Doetinchem	524	69	500	74
Oost Gelre	121	35	109	31
Oude IJsselstreek	232	26	320	19
Winterswijk	173	20	228	13
Totaal Achterhoek	1.652	42	1.804	38

Tabel 6.11: Verhuur en verkoop corporatiewoningen in 2010. Bron: Sité Woondiensten, De Woonplaats, ProWonen, Wonion, Wst. Dinxperlo.

²⁵ In deze tabel zijn niet de complexgewijs verhuurde woningen (aan bv. instellingen) meegenomen.

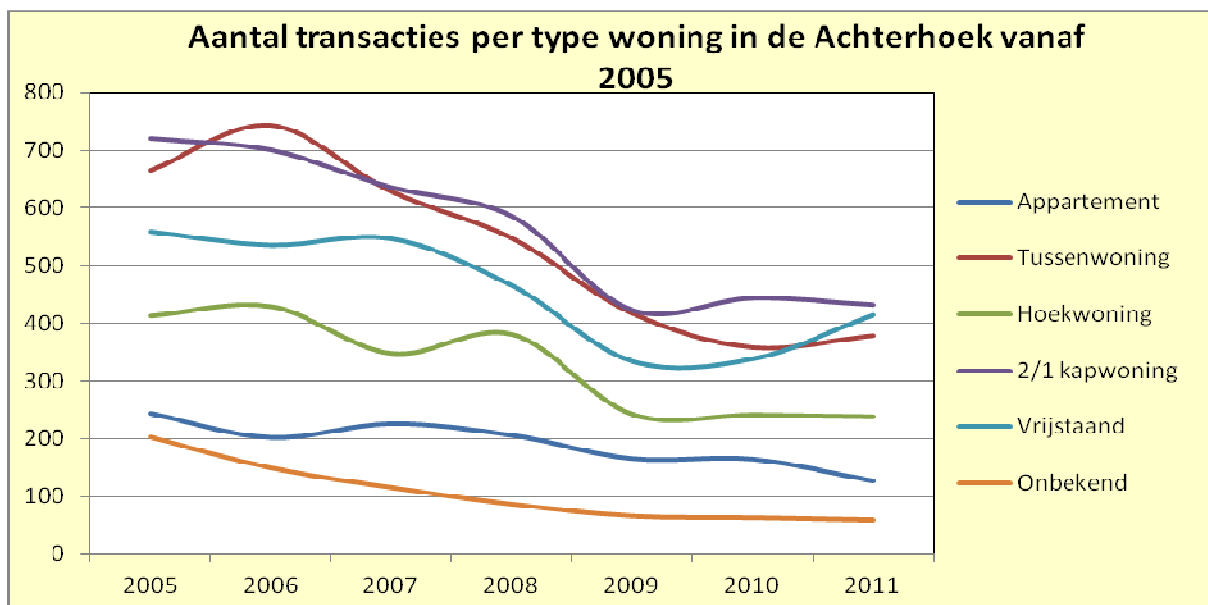
6.5. Mutaties koopwoningen

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



Figuur 6.12. Aantal transacties in de Achterhoek in de periode 2005-2011. Bron: Woningmarktcijfers.nl; juli 2012

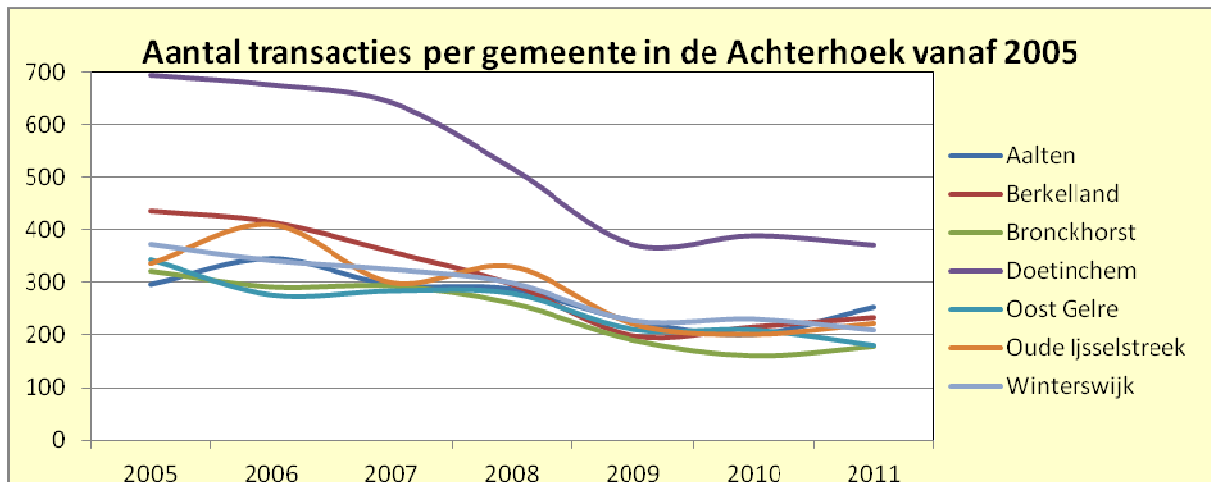
Te zien is dat er sinds 2006 sprake is van een forse daling in het aantal transacties. Sinds 2009 is er sprake van een redelijk stabiel beeld van iets meer dan 1500 transacties per jaar.



Figuur 6.13. Aantal transacties per type woning in de Achterhoek in de periode 2005-2011
Bron: Woningmarktcijfers.nl; juli 2012

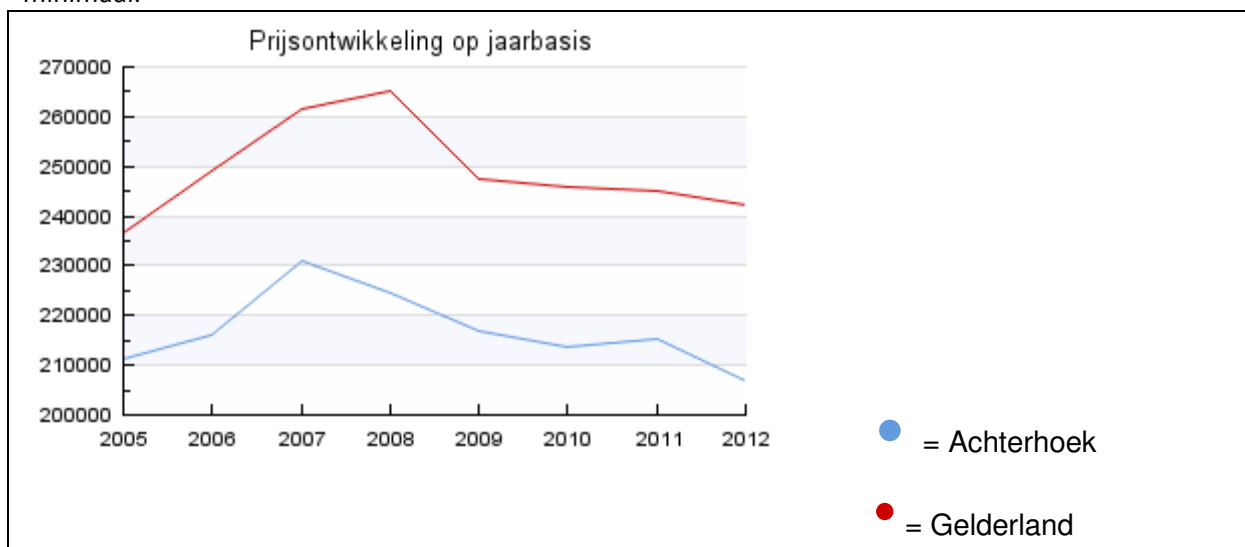
Sinds 2009 is er sprake van een toename van het aantal verkochte vrijstaande woningen, terwijl de andere types een voornamelijk dalende lijn laten zien. Om het beeld compleet te maken zijn ook de transacties in de afzonderlijke gemeenten in onderstaande grafiek weergegeven. De gemeente Doetinchem laat vanaf 2007 de sterkste daling in aantallen transacties zien, maar heeft

(vanzelfsprekend) nog steeds de meeste transacties ten opzichte van de andere gemeenten in de regio. In de overige gemeenten is er de laatste drie jaren sprake van een tamelijk stabiel beeld, dat rond de 200 transacties per gemeente per jaar schommelt.



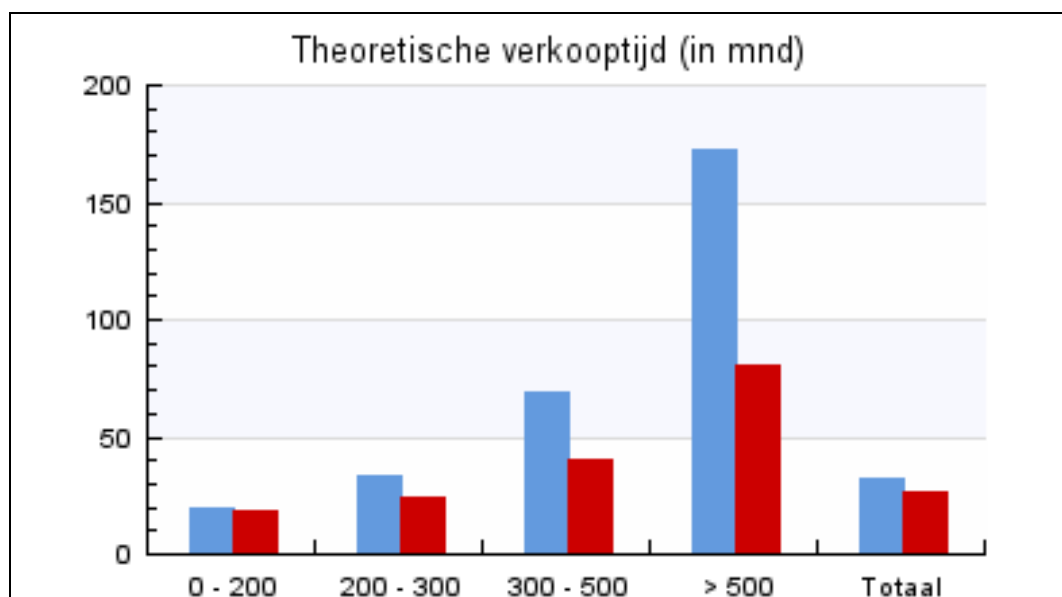
Figuur 6.14. Aantal transacties per gemeente in de Achterhoek in de periode 2005-2011. Bron: Woningmarkt cijfers.nl; juli 2012

De meeste transacties komen, zoals te verwachten is, in Doetinchem voor. De afgelopen jaren kent Bronckhorst de minste transacties. De verschillen met de andere vijf gemeenten zijn echter minimaal.



Figuur 6.15. Prijswontwikkeling op jaarbasis in de Achterhoek. Bron: Woningmarkt cijfers.nl; juli 2012

Figuur 6.15 geeft de ontwikkeling weer van de gemiddelde transactiepreizen per jaar voor de regio Achterhoek. Tussen 2011 en 2012 is er in de Achterhoek sprake van een sterkere prijsdaling, dan in de hele provincie Gelderland. De gemiddelde prijs lag eind 2011 het hoogst in de gemeente Bronckhorst (rond 380.000 euro) en het laagst in Winterswijk (rond 270.000 euro). Bovenstaande figuur laat zien dat de gemiddelde transactiepreizen sinds eind 2011 nog verder zijn gedaald.



● = Achterhoek ● = Gelderland

Figuur 6.16. Theoretische verkooptijd in maanden van woningen in de Achterhoek. Bron: Woningmarktcijfers.nl; juli 2012

De theoretische verkooptijd (TVT) is een door Woningmarktcijfers.nl ontwikkeld instrument om de gemiddelde verkooptijd van woningen te bepalen. Het actuele woningaanbod wordt vergeleken met het aantal transacties van de laatste 12 maanden. Indien bijvoorbeeld in de laatste 12 maanden 12.000 woningen zijn verkocht en thans eveneens 12.000 woningen te koop staan, dan bedraagt de TVT 12 maanden. Minder aanbod zorgt voor een lagere TVT, meer aanbod juist voor een hogere TVT. De TVT ligt in de Achterhoek (nagenoeg) alle gevallen hoger dan in de rest van de provincie Gelderland. Hoe duurder de woning, hoe langer het duurt voordat deze verkocht wordt. De verkooptijd van woningen tot 200.000 euro bedraagt in de Achterhoek 19,9 maanden, voor woningen tussen 200.000 en 300.000 zijn dat 33,5 maanden, voor woningen tussen 300.000 en 500.000 euro 69 maanden en voor woningen boven 500.000 euro zijn dat 172 maanden. Natuurlijk zegt een vertaling van deze cijfers naar het gemeentelijke niveau meer. Deze gegevens leest u in tabel 6.17.

	Tot €200.000	€200.000 tot €300.000	€300.000 tot €500.000	Meer dan €500.000	gemiddeld
Aalten	12,3	24,2	63,4	216,0	19,6
Berkelland	25,1	42,6	65,3	142,0	41,0
Bronckhorst	16,1	29,0	75,2	174,0	39,5
Doetinchem	21,3	31,3	61,5	156,0	30,7
Oost Gelre	19,9	36,9	87,2	0,0	33,9
Oude IJsselstreek	23,2	32,6	61,7	135,0	34,0
Winterswijk	20,6	48,8	89,0	148,0	30,6
Achterhoek	19,9	33,5	69,9	172,0	32,4

Figuur 6.17. Theoretische verkooptijd in maanden. Bron Woningmarktcijfers.nl 2^e kwartaal 2012

De gemeenten Berkelland en Bronckhorst hadden in het tweede kwartaal van 2012 de langste gemiddelde TVT en de gemeente Aalten de kortste.

Transacties en aanbod per prijsklasse					
	- 200 ²⁶	200 - 300	300 - 500	> 500	Totaal
Transacties	860	467	180	27	1.534
Aanbod	1.423	1.305	1.035	387	4.139

Tabel 6.18. Transacties en aanbod per prijsklasse in aantallen woningen in de Achterhoek in 2011. Bron: Woningmarktcijfers.nl; juli 2012

De grafiek en tabel geeft het totaal aantal transacties per prijssegment weer, berekend over de laatste vier kwartalen. Het aanbod per prijssegment is het gemiddelde woningaanbod gedurende de laatste drie maanden. Het aanbod aan te koop staande woningen is aanzienlijk groter dan het aantal daadwerkelijke transacties. Dit geldt voor alle prijscategorieën. De verwachting is dat het aantal te koop staande woningen nog wat verder zal toenemen.

	Woning- voorraad per 1-1-2012	Woning-aanbod 2 ^e kwartaal 2012 (woningmarktcijfers.nl)	woningaanbod 2 ^e kwartaal 2012 in % woningvoorraad	woning-transacties 2 ^e kwartaal 2012 (woningmarktcijfers.nl)	woning-transacties 2 ^e kwartaal 2012 in % woningvoorraad
Aalten	11.332	365	3,2	223	2,0
Berkelland	18.252	728	4,0	213	1,2
Bronckhorst	15.607	615	4,0	187	1,2
Doetinchem	24.213	837	3,5	327	1,4
Oost Gelre	12.092	486	4,0	172	1,4
Oude IJsselstreek	16.868	584	3,5	206	1,2
Winterswijk	12.466	525	4,2	206	1,7
Totaal					
Achterhoek	110.719	4.140	3,7	1.534	1,4

Tabel 6.19. Woningaanbod en woningtransacties 2^e kwartaal 2012. Bron: woningmarktcijfers.nl; transacties: het Kadaster; aanbod: Funda.

In deze tabel zijn de transacties en aanbod per gemeente in % van de woningvoorraad weergegeven. Winterswijk heeft met 4,2 % het hoogste en Aalten met 3,2 % het laagste aanbod. Gemiddeld aanbod is 3,7%. Berkelland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek hebben met 1,2% het laagste aantal transacties en Aalten met 2,0% het hoogst. Gemiddeld aantal transacties is 1,4%.

Voorgaande tabellen en grafieken worden sinds 2012 gevolgd. Hierdoor kan in deze woonmonitor een eerste beeld worden geschetst. Om meer inzicht te krijgen is voortschrijdende monitoring noodzakelijk.

6.6. Economische ontwikkelingen

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

²⁶ Bedragen x 1.000 euro.

Werkgelegenheid

In de Achterhoek werden in 2011 138.830 banen geteld. Dat waren er evenveel als in 2010. De groei bleef daarmee achter bij de Gelderse ontwikkeling.

WGR Achterhoek alle banen	2007	2008	2009	2010	2011	Gemiddelde groei	
						2007-2010	2010-2011
A Landbouw/Visserij	8.050	7.800	7.500	7.430	7.370	-2,6%	-0,9%
BC Industrie/Delfstoffenwinning	25.930	26.260	24.230	23.580	23.800	-3,1%	1,0%
DE Nutsbedrijven	730	740	770	760	790	1,7%	3,8%
F Bouwnijverheid	11.790	12.260	11.790	11.270	11.340	-1,5%	0,7%
Ga Groothandel	7.800	8.540	8.540	8.410	8.530	2,6%	1,4%
Gb Detailhandel/Autohandel	16.480	17.030	16.920	16.920	16.970	0,9%	0,3%
HJ Vervoer, opslag en communicatie	8.310	8.830	8.860	8.540	8.760	0,9%	2,5%
I Horeca	6.310	6.450	6.430	6.310	6.260	0,0%	-0,7%
K Financiële instellingen	1.890	1.810	1.770	1.730	1.640	-2,9%	-5,5%
LMN Zakelijke dienstverlening	11.160	11.650	11.660	11.950	12.210	2,3%	2,3%
O Openbaar bestuur	3.610	3.770	3.900	3.870	3.800	2,4%	-1,8%
P Onderwijs	8.260	8.370	8.430	8.590	8.550	1,3%	-0,5%
Q Gezondheidszorg	22.240	22.840	23.330	24.450	23.710	3,2%	-3,0%
RS Overige dienstverlening	4.470	4.640	4.790	5.030	5.090	4,0%	1,3%
<i>Alle sectoren</i>	<i>137.030</i>	<i>140.970</i>	<i>138.890</i>	<i>138.850</i>	<i>138.830</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,0%</i>

Tabel 6.20: Werkgelegenheidsontwikkeling 2007-2011 in WGR Achterhoek (incl. Montferland). Bron: Werkgelegenheidsonderzoek 2011, Provincie Gelderland

Dat de ontwikkeling in de Achterhoek tegenvalt is toe te schrijven aan fors banenverlies in de gezondheidszorg (-740). Dit heeft echter een administratieve achtergrond. De afname is namelijk geheel toe te schrijven aan een andere registratie van alfa-hulpverleners. Deze worden nu deels bij andere organisaties geteld maar ook in andere regio's. Zonder deze ontwikkeling zou er sprake geweest zijn van een groei die dicht ligt bij het Gelderse cijfer.

Banengroei was er vooral in de zakelijke dienstverlening en (opvallend) de industrie. Ook de sectoren vervoer en groothandel waren goed voor nieuwe banen. Over lange termijn bezien verlopen de werkgelegenheidsontwikkelingen in de Achterhoek wat minder gunstig. De meeste jaren lag de groei onder het Gelderse gemiddelde. Bezien over de totale periode 2002-2011 bleef de groei met 5,4% wat achter bij het Gelderse cijfer (7,4%).

In het statistisch zakboek van de Provincie Gelderland is ook te lezen dat van de 300.000 inwoners in de Achterhoek er in 2011 bijna 7.000 niet werkende werkzoekenden waren. Ten opzichte van 2010 is deze groep met zo'n 500 personen afgenomen.²⁷

²⁷ Bureau Economisch Onderzoek, Provincie Gelderland

Besteedbaar inkomen

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

Tabel 6.21: Gemiddeld besteedbaar inkomen (x € 1.000 per jaar).²⁸ Bron: CBS / Bewerking Bureau Economisch Onderzoek Provincie Gelderland.

In de gemeenten Bronckhorst, Doetinchem en Oost Gelre lag in 2009 het besteedbaar inkomen boven het regionaal gemiddelde. In de andere gemeenten lag dat op of onder het gemiddelde. In 2009 lag het provinciaal gemiddelde op 14,4. Met 13,8 is het gemiddeld besteedbaar inkomen in de Achterhoek het laagst van alle regio's in de Provincie Gelderland.

²⁸ Het besteedbaar inkomen is het bruto inkomen verminderd met de premies sociale zekerheid en andere betaalde overdrachten (o.a. alimentatie voor ex-partner) en de loon-, inkomsten- en vermogensbelasting. Het bruto inkomen omvat winst uit onderneming, bruto inkomsten uit arbeid, inkomsten uit vermogen en bruto ontvangen overdrachten (zoals RWW, AOW, WAZ, WAJONG en WAO).

Hoofdstuk 7. Conclusies en aanbevelingen

Dit rapport is een eerste stap in de monitoring van de woningmarkt van de Achterhoek. Deze monitor is gemaakt om met het oog op de ontwikkelingen de woningmarkt in de gaten te houden en om na te gaan of er aan afspraken in de regionale woonvisie wordt vastgehouden of dat er aanleiding is om doelstellingen bij te stellen.

Bevolkingsontwikkelingen

Als eerst zijn in dit rapport de bevolkingsontwikkelingen in de Achterhoek besproken. Alle gemeenten in deze regio krijgen te maken met een afnemend bevolkingsaantal. In de meeste gemeenten is dit al aan de gang; de gemeenten Doetinchem en Oost Gelre staat dit de komende jaren te wachten. Oorzaken voor het afnemend inwoneraantal is het afnemend geboorte-aantal, toenemend sterfte-aantal en het veelal negatieve migratiesaldo. Alle gemeenten in de Achterhoek hebben te maken met vergrijzing. Het aantal jongeren wordt kleiner terwijl het aantal ouderen toeneemt. Dit is geen typisch Achterhoeks verschijnsel; ook in heel Nederland is dit aan de gang. De vergrijzing is onder andere te wijten aan het ouder worden van de 'babyboomers' en het wegtrekken van jongeren uit de Achterhoek.

Het is belangrijk dat het woningbeleid aangepast wordt op deze bevolkingsontwikkelingen om ongewenste leegstand en afnemende leefbaarheid tegen te gaan. Daarom hebben zeven gemeenten in de Achterhoek, de woningcorporaties en de provincie Gelderland afspraken gemaakt over het aantal en het type woningen die tussen 2010 en 2020 toegevoegd zullen worden.

Plan capaciteit

Doel van de monitoring van de ontwikkelingen op de woningmarkt is onder andere nagaan of afspraken nageleefd worden en veel voorkomende leegstand of sterke waardedaling van bepaalde woningen op tijd op te sporen zodat er maatregelen tegen kunnen worden genomen. Twee jaar na de nulmeting (van 1-1-2010) kunnen we de eerste conclusies trekken uit de resultaten.

- Afgesproken is dat er in de Achterhoek 5.900 woningen bij zouden komen tot aan 2020. In de eerste twee jaar zijn er netto 1.041 woningen bijgekomen.²⁹ Het aantal netto toe te voegen woningen zou volgens de gemaakte afspraken 1.180 mogen bedragen. Het netto aantal toegevoegde woningen blijft dus iets achter ten opzichte van de afspraak. Ongeveer de helft van deze netto groei is door de corporaties gerealiseerd.
- Op 1 januari 2012 waren er 631 woningen in aanbouw. Op 1 januari 2011 waren dat er 1120. Het aantal woningen in aanbouw neemt dus af.
- In de regionale woonvisie (2010) was nog sprake van een plan capaciteit van 14.115 woningen. Inmiddels is er nog een resterende plan capaciteit van 8.943. De plan capaciteit is in twee jaar tijd verlaagd met 5.172 woningen. Daarmee is een geweldige inspanning is gepleegd. Bij het terugbrengen van de aantallen zijn we 'geholpen' door externe ontwikkelingen, zoals de financiële crisis. Er zitten echter nog zo'n 4.000 woningen teveel in de pen.

Vraag is natuurlijk of de 5.900 afgesproken woningen³⁰ en de onderliggende verdeling per gemeente wel juist zijn ingeschat. Als we kijken naar de meest recente prognoses over de verwachte huishoudenontwikkeling in de periode 2010 tot 2020, dan kunnen we vaststellen dat de afname sneller lijkt te gaan dan in eerdere prognoses was voorzien. We zullen dan ons ook eerder moeten richten op 'minder bouwen dan afgesproken' dan op het daadwerkelijk realiseren van de aantallen. Teveel bouwen leidt snel tot meer leegstand en/of waardedaling. De regionale woonvisie is met name tot stand gekomen, omdat we dit willen voorkomen. Voorgesteld wordt de discussie hierover

²⁹ Er zijn in twee jaar tijd bruto 1.656 woningen toegevoegd aan de voorraad in de Achterhoek. Daar moeten echter de 615 gesloopte woningen van af worden getrokken om de netto toevoeging te bepalen.

³⁰ Zoals eerder is aangegeven opteren de Achterhoekse woningcorporaties voor een toevoeging van maximaal 3.300 woningen.

te voeren in samenhang met de uitkomsten van het woonwensen- en leefbaarheidonderzoek, zodat we kwalitatieve en kwantitatieve aspecten tegelijkertijd in beeld hebben.

Kwaliteit

Op basis van de gegevens uit deze monitor kunnen we vaststellen dat we op dit moment te weinig inzicht hebben in de aansluiting tussen de gewenste kwaliteit en de gerealiseerde kwaliteit. Een deel van de nieuwbouw wordt gerealiseerd om te voldoen aan een korte termijnvraag en onduidelijk is hoe het staat met de inspanningen van de corporaties om hun bezit aan te laten sluiten op de toekomstige vraag.

Na een aanvankelijke stijging tot 2010 is er sindsdien sprake van een dalende lijn in de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Daarnaast constateren we dat de gemiddelde transactiepreizen bij de verkoop van particuliere woningen sinds 2007 zo'n 20.000 euro lager uitvallen. Een nadere analyse per kern laat nergens een sterke clustering rond de waardedaling zien.

Op 1 mei 2012 staan er in de Achterhoek 3.816 woningen leeg. Dat is 3,4% van de totale woningvoorraad. Uitgaande van een normale frictieleegestand van 2% ligt het percentage in de Achterhoek 1,4% hoger dan wenselijk. Andere anticipeerregio's laten een vergelijkbaar beeld zien. Een eerste analyse leidt tot de conclusie dat er zich nergens een significante clustering van leegstand voordoet. Bekend is dat er ook woningen bewust leegstonden in verband met toekomstige sloop, verkoop en renovatie. Nader onderzoek moet leiden tot meer inzicht. Daarbij worden ook de uitkomsten van het leefbaarheidonderzoek betrokken.

Het aantal verkochte woningen in de Achterhoek liet tot 2009 een dalende lijn zien. Inmiddels is die lijn nagenoeg afgevlakt tot net boven de 1.500 woningen. De theoretische verkooptijd ligt in de Achterhoek in (nagenoeg) alle gevallen hoger dan in de rest van de provincie Gelderland. Hoe duurder de woning, hoe langer het duurt voordat deze verkocht wordt. Het aanbod aan koopwoningen is aanzienlijk groter dan het aantal daadwerkelijke transacties. Dit geldt voor alle prijscategorieën. Om meer inzicht te krijgen is voortschrijdende monitoring noodzakelijk.

Het aantal corporatiewoningen is in de periode 2010 tot 2012 per saldo met 153 gestegen. Enerzijds zijn er nieuwe huurwoningen gebouwd (ruim 50% van de nieuwbouw in de Achterhoek) en anderzijds zijn er ruim 700 corporatiewoningen verkocht, waarvan 280 via Koopgarant/Koopcomfort. Hiermee bedienen de corporaties naast de huursector ook de onderkant van de koopmarkt.

Het gemiddeld aantal reacties en de verhuisgraad bleven nagenoeg gelijk. Vooralsnog kunnen op basis van de beschikbare gegevens geen conclusies getrokken worden over de mate van verhuurbaarheid van bepaalde corporatiewoningen. Een eerste analyse laat echter zeker geen zorgwekkende situaties in bepaalde straten of buurten zien.

Samenvattend kunnen we de volgende conclusies en aanbevelingen geven:

1. Er is door alle gemeenten hard gewerkt aan het verlagen van de plancapaciteit. De eerste resultaten zijn positief. De plancapaciteit is in een aantal gemeenten echter nog hoger dan het afgesproken niveau. De ingezette koers, gericht op het verder terugbrengen van de plancapaciteit, dient voortgezet te worden. Er is geen uitsplitsing bekend in plancapaciteit tussen gewone woningen en zorgenheden t.b.v. extramuralisering.
2. Er is nog te weinig inzicht in de kwalitatieve vraag en het kwalitatieve aanbod. Aan de hand van de uitkomsten van het regionale woonwensen- en leefbaarheidonderzoek kan meer inzicht verkregen worden in de woonwensen en woonbeleving en in maatschappelijke indicatoren zoals leefbaarheid en veiligheid. Op basis van dit inzicht kan aanvullend beleid geformuleerd worden.

3. Er is behoefte aan meer inzicht in de aanwezige voorzieningen en de toekomstige vraag. Het project 'Factfinding voorzieningen' van de Werkplaats Vitale Leefomgeving van de Regio Achterhoek werkt hard aan het verkrijgen van dit inzicht. De uitkomsten van het woonwensen- en leefbaarheidonderzoek leveren meer inzicht in de toekomstige behoefte. Overigens is de aanwezigheid van voorzieningen in een wijk of dorp niet doorslaggevend voor het bepalen van de kwalitatieve vraag naar woningen. Dat hangt mede af van de sociale binding, de mobiliteit etc.
4. Het blijft van groot belang om de ontwikkeling van de waardedaling en van de leegstand te monitoren. Omdat er onvoldoende inzicht bestaat in de redenen van de leegstand in woningen, stellen we voor om hiernaar gericht onderzoek te doen, bijvoorbeeld door de eigenaren aan te schrijven. Een nadere analyse per kern laat nergens een geconcentreerde bovengemiddelde, negatieve ontwikkeling zien.
5. In het kader van de toenemende vergrijzing is met name een goed inzicht in de woonbehoefte van ouderen nodig. Op basis hiervan kunnen plannen gemaakt worden m.b.t. het opplussen van woningen. Er worden door gemeenten, woningcorporaties en zorginstellingen verschillende definities gehanteerd voor zorgwoningen. Het verdient aanbeveling deze definities op een eenduidige manier af te stemmen, zodat gemeenten, corporaties en zorginstellingen 'dezelfde taal spreken'. Op basis van de hieruit verkregen inzichten kunnen afspraken gemaakt worden over de gewenste toevoegingen van voor ouderen geschikte woningen. Wijzigingen in de regelgeving (AWBZ) leiden ertoe, dat een toenemend aantal ouderen met een indicatie ZPP³¹ 1-2-3 thuis blijven wonen en aldaar de zorg ontvangen. Dit leidt er toe, dat er dus minder mensen dan voorzien naar intramurale zorgcomplexen c.q. intramurale zorgwoningen zullen verhuizen. Dit resulteert in een wat grotere vraag naar geschikte, zelfstandige woningen voor ouderen dan eerder is voorzien. De effecten van deze landelijke beleidwijziging dienen eveneens nader onderzocht worden.
6. Om een beter inzicht te verkrijgen in de ontwikkelingen, die in deze Woonmonitor worden geschetst, is het wenselijk om gebruik te maken van digitale kaarten, zowel op het niveau van de regio als op lokaal niveau. Aan de hand hiervan kan op een veel betere manier worden nagegaan waar investeringen gewenst zijn of waar kansen of beperkingen liggen. Voorgesteld wordt de mogelijkheden m.b.t. het hanteren van digitale kaarten te onderzoeken en een voorstel voor de Stuurgroep Regiovisie Wonen te formuleren.

Hengelo Gld., 8 oktober 2012

³¹ ZPP = Zorgzwaarte Pakket. Een ZPP beschrijft de soort en hoeveelheid zorg en ondersteuning die iemand nodig hebt. Bijvoorbeeld verpleging en verzorging, wonen, begeleiding, medische behandeling en aanvullende diensten. In de praktijk bevat het pakket meestal een combinatie van verzorging, verpleging en begeleiding.