



WOONBEHOEFTE HEELWEG EN VERVOLG

Heelweg, 12 november 2019



PROGRAMMA

1. Terugblik eerste bewonersavond
2. Heelweg nu –en in tien jaar
3. De bewonersenquête
4. Mogelijke oplossingen en vervolgstappen



DOELSTELLING

GOED WONEN IN HEELWEG: NU EN IN DE TOEKOMST

Daarnaast:

- Voldoende en passende woningen => **waardebehoud en doorstroming**
- De juiste investeringen in de woningen => **toekomstbestendig**



WAT WAARDEREN DE INWONERS?

- Rust, ruimte en natuur
- Het gemeenschapsgevoel
- De gemoedelijke cultuur



atrivé.

SAMENVATTING BEWONERSAVOND

10-9-2019





IN GESPREK:

Drie groepen:

Starters/jongeren, doorstromers, ouderen

Starters /jongeren:

- Urgentie verschilt: binnen twee tot vijf jaar verhuizen
- Beperkte budgetten, voorkeur voor koop
- Vooral alleenstaanden hebben te weinig vermogen voor een koopwoning

Doorstromers

- Huurders zoeken betaalbare koop/huur, koopdoorstromers een grotere woning
- Sommigen ook bereid tot gecombineerd wonen met meerdere leeftijden

Ouderen

- Diverse groep, afhankelijk van mobiliteit
- Ondernemend, deel van de groep wil ook (vernieuw)bouwen
- Wonen met kinderen ook een optie



IN GESPREK

- Meedenken, meewerken met eigenbouw en woningsplitsing
- CPO
- Funda in de gaten houden
- Eigenaren van grond en lege gebouwen benaderen



HEELWEG NU- EN OVER TIEN JAAR

Bewonersenquête en analyse
bestaande gegevens

WONEN IN HEELWEG

Heelweg is een koopmarkt,
relatief veel koopwoningen
en weinig part. huur

Veel gezinnen:
39%

Grondgebonden

Weinig jongere 1&2
persoonshuishoudens





DRUK OP DE WONINGMARKT NEEMT TOE

- De afgelopen jaren is het **woningaanbod afgenomen** en de **prijs neemt toe**.
- In Oude IJsselstreek staan in september 2019 151 woningen te koop, met een **gemiddelde vraagprijs van €346.700**.
- De gemiddelde vraagprijs in Oude IJsselstreek is hiermee hoger dan in Berkelland en Oost Gelre.
- In Heelweg is het aanbod in november 2019: **7 woningen met een vraagprijs tussen €325.000 en €860.000**.



MEER OUDERE HUISHOUDENS

De komende jaren zal het **aantal huishoudens in Heelweg stijgen**, de huishoudenssamenstelling verandert wel:

- Het aantal huishoudens van 75 jaar e.o. neemt toe, **het aantal gezinnen neemt af**
- Vanaf 2035 wonen er naar verwachting meer huishoudens van 75 jaar en ouder in Heelweg dan gezinnen
- Ook het aantal jongere huishoudens neemt af: Heelweg **ontgroent** en **vergrijs**: maar blijft relatief jonger dan Oude IJsselstreek

Risico:

Bestaande woningvoorraad minder geschikt voor het behouden van jongeren en het prettig wonen voor ouderen



DE BEWONERSENQUÊTE

- **114** mensen hebben de enquête ingevuld
- **32%** woont in het buitengebied, 48% in Heelweg
- Dit zijn voornamelijk **samenwonenden (31%)** en **gezinnen (39%)**.



VERHUISGENEIGDHEID

- De bevolking van Heelweg is niet erg verhuisgeneigd: **49% wil niet verhuizen.**
- Slechts **18%** wil **binnen twee jaar verhuizen (20 mensen).**
- Het grootste deel van de verhuisgeneigden bestaat uit **starters.**
- **Doorstromers en ouderen** zijn **amper verhuisgeneigd.**
- **Verhuisredenen verschillen per doelgroep:** starters willen samenwonen/ of op zichzelf wonen, doorstromers zoeken een grotere woning, ouderen juist een kleinere woning



CONCLUSIE STARTERS

- 29 respondenten
- Starters zijn sterk verhuiscgeneigd: 10 binnen twee jaar, 22 binnen vijf jaar

Wat zoeken ze:

- Goedkopere eengezins(koop)woningen met name in prijscategorie tot ca. €170.000 met een enkele uitschieter tot €250.000
- De starters zouden graag in de kern Heelweg of het buitengebied willen wonen, maar door de lage verhuiscgeneigdheid van andere doelgroepen en hoge woningprijzen lukt dit niet.
- Vanuit de analyse van andere bronnen blijkt dit ook: 7 woningen staan in Heelweg en buitengebied te koop, terwijl de verkoopprijs per m² toeneemt.
- Starters komen in de knel met zoeken naar een woning



CONCLUSIES DOORSTROMERS

- 69 respondenten
- Doorstromers zijn niet verhuiscgeneigd: 8 binnen twee jaar, 13 binnen vijf jaar

Wat zoeken ze:

- Als de doorstromers wel een verhuiscwens hebben:
 - een (grotere) eengezinskoopwoning of
 - een betaalbare huurwoning,
 - vaak levensloopbestendig
- Het liefst staat deze woning in het buitengebied van Heelweg of in Heelweg zelf.



CONCLUSIES OUDEREN

- 16 respondenten
- Ouderen zijn niet verhuisgeneigd: 2 binnen twee jaar, 3 binnen vijf jaar

Wat zoeken ze:

- Als de ouderen willen verhuizen, verhuizen ze het liefst binnen Heelweg
- Vanuit de bewonersavond:
 - een deel van de groep wil de woning verbouwen/nieuwbouw op bestaand erf.
 - Ook wil een deel samenwonen met kinderen
- Ouderen laten daarnaast de wens zien naar een (kleinere) koopwoning.



CONCLUSIE ZOEKPROFIEL

Het aanbod in Heelweg komt niet overeen met de vraag



atrivé.

UITDAGINGEN BUITENGEBIED

Schaalvergroting

- Minder boeren, meer land
- Stoppende boeren
- Saneren van asbest en schuren

Wat mag wel en wat mag niet?

- Woningsplitsing
- Bestemmingswijziging
- Slopen en huizen bouwen



UITDAGINGEN VAN HEELWEG OOST EN WEST

Op korte termijn behoefte aan passende woningen

- Te weinig passende, geschikte en betaalbare woningen voor starters (koop)
- Doorstromers (koop/huur) en ouderen (koop/huur): aantallen en behoefte beperkt
- Wat aangeboden wordt: niet geschikt en concurrerend
- Met name doorstromers en ouderen: weinig urgentie= geen verhuizingen

Investerings in de bestaande voorraad: toekomstbestendig maken

Lange termijn: huishoudensgroei houdt aan, behoefte aan kleinere, levensloopgeschikte woningen



KADERS WONINGBOUW GEMEENTE

‘Niet sturen op aantallen maar op kwaliteit’

Basiscriteria beoordelen woningbouwplannen:

1. De behoefte is aangetoond.
2. Voorrang voor transformatie van bestaand (leegstaand) vastgoed. Hierbij gaat het zowel om verbouw/ herbestemming als nieuwbouw na sloop.
3. Inbreiding gaat voor uitbreiding. Hierbij wordt rekening gehouden met de opgaven op het gebied van klimaatadaptatie en hittestress.

Focus ligt op het realiseren van:

- betaalbaar aanbod voor onder andere starters (betaalbare woningen) en senioren (LLB)
- kleinschalige projecten die passen bij de identiteit, uitstraling en stedenbouwkundige structuur van de kern of het gebied



VERVOLG

8 mensen willen persoonlijk contact

- **Dit zijn 6 doorstromers en 2 starters**

Deze bewoners worden benaderd voor gesprek



MOGELIJKE OPLOSSINGEN VANUIT DE ENQUÊTE

Aangegeven vanuit enquête:

- Ombouwen van (leegstaande) panden (BOG) tot woningen
- Woningsplitsing stimuleren om ouderen in hun woning te laten wonen en mantelzorg door familie eenvoudiger te maken.
- Stimuleren Collectief Particulier Opdrachtgeverschap voor zowel ouderen als starters

Inbreng locaties:

- Eerste bewonersavond
- Initiatiefgroep
- Gemeente



MOGELIJKE LOCATIES

- Voor gezamenlijke initiatieven kijken we naar Heelweg Oost- en West
- Voor individuele woningbouwinitiatieven binnen de kernen en in het buitengebied



VERVOLGACTIES

Aanbevelingen – komen tot concrete projecten door het leveren van maatwerk

1. Gesprekken voeren vanuit behoefte enquête
2. Advies bij indienen woningbouwinitiatieven (vanaf 1 april alle kaders helder)
3. Met jongeren/ouderen in gesprek gaan over vervolg
4. Shortlist geschikte locaties voor betaalbare woningen
5. Contact leggen eigenaren panden/ grond die mogelijk vrijkomen / beschikbaar
6. Rol van de Initiatiefgroep: benaderen eigenaren en inwoners met interesse



VERVOLGTRAJECT: DINSDAG 10 DECEMBER:

- **Bewoners die daadwerkelijk de komende jaren willen ‘verhuizen’**
- **Bespreken mogelijke werkwijze: van behoefte naar realisatie**
- **Eerste zicht op mogelijke locaties**



DE WINNAARS.....