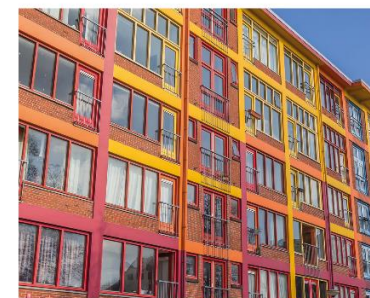


# Wonen in Wehl en Nieuw Wehl

Dorpsraad Wehl en Gemeente Doetinchem

September 2019

Definitief



DATUM	September 2019
TITEL	Wonen in Wehl en Nieuw Wehl
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Dorpsraad Wehl en Gemeente Doetinchem
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Margot Vreman
PROJECTNUMMER	222.107/G
STATUS	Definitief
FOTO'S	Jan Meulenbeek en Companen

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Schets van Wehl en Nieuw Wehl</b>	<b>7</b>
2.1	Opbouw bevolking en woningvoorraad	7
2.2	Functioneren Wehlse woningmarkt	9
2.3	Verwachte trends en ontwikkelingen	11
<b>3</b>	<b>Uitkomsten bewonersavonden en marktkenners</b>	<b>15</b>
3.1	Waar willen Wehlenaren wonen?	15
3.2	Wat willen Wehlenaren betalen?	16
3.3	Wat laat men achter en welke woning is gewenst?	17
3.4	Marktkennerspanel	19
<b>4</b>	<b>Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>22</b>
	<b>Bijlagen: Gegevens</b>	<b>25</b>



Inloop Avond  
Dorpsraad  
Wehl !!



# 1 Inleiding

In de periode 2014 - 2015 is door een dorpswerkgroep gewerkt aan een dorpsplan voor Wehl en Nieuw Wehl. Onderdeel van dit dorpsplan is het onderwerp wonen. Bij de evaluatie van dit dorpsplan in april 2018 bleek het onderwerp wonen op veel belangstelling te kunnen rekenen. Daarin is de dorpsraad in vervolg hierop met een aparte werkgroep aan het onderwerp wonen aan de slag gegaan. Wat is nodig voor blijvend prettig wonen in beide kernen?

Met de vergrijzing zijn er huishoudens die willen verhuizen naar een woning met meer comfort. Tegelijkertijd zijn er jongeren die op zoek zijn naar een woning in Wehl en Nieuw Wehl. In de eerste helft van 2019 zijn de verschillende vragen bij elkaar gebracht en zijn we in Wehl en Nieuw Wehl gekomen tot een verdieping op de woningmarktanalyse voor de kernen.

## *Vraagstelling*

De druk op de huidige woningmarkt is groot. Dat geldt ook voor de woningmarkt in Wehl en Nieuw Wehl. Bijna alles verkoopt. Toch kun je niet voor iedereen een nieuwe woning bouwen. Je zult ook in de bestaande woningvoorraad mensen een kans moeten geven. Maar welke nieuwbouw is het meest effectief om de woningbehoefte in Wehl en Nieuw Wehl in te vullen? En hoe kunnen inwoners hun bestaande woningen zo goed mogelijk inzetten voor het dorp? Niet alleen nu, maar ook in het belang van het dorp voor 2025 of 2030. Dit zijn de vragen waar we in deze rapportage antwoord op geven.

## *Proces aanpak*

Als belangrijke bouwsteen voor het gesprek met het dorp zijn bij aanvang van het proces verdiepende woningmarktanalyses voor Wehl en Nieuw Wehl uitgevoerd. De uitkomsten van deze analyses zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van deze rapportage. Vervolgens zijn we op drie doelgroepavonden op een interactieve manier in gesprek gegaan met de woningzoekenden in Wehl en Nieuw Wehl. De uitkomsten van de analyses en de avonden hebben we besproken met diverse marktkeners. De uitkomsten van deze bijeenkomsten leest u in hoofdstuk 3. Tot slot hebben we de belangrijkste conclusies en aanbevelingen geformuleerd in hoofdstuk 4.

Tijdens het proces zijn diverse tussentijdse resultaten gepresenteerd. Deze presentaties zijn als bijlage bij de rapportage gevoegd.



## 2 Schets van Wehl en Nieuw Wehl

### 2.1 Opbouw bevolking en woningvoorraad

Wehl en Nieuw Wehl maken onderdeel uit van de gemeente Doetinchem. Van de inwoners in de gemeente woont 11% in Wehl en Nieuw Wehl. Concreet zijn dit ca 7.000 mensen verdeeld over 2.775 huishoudens. In Wehl en Nieuw Wehl wonen verhoudingsgewijs meer mensen in een woning. De gemiddelde woningbezetting is 2,52. In de kern Doetinchem is dat 2,23. Er wonen relatief veel gezinnen met (oudere) kinderen in Wehl en Nieuw Wehl.

#### *Beperkte groei*

Wehl en Nieuw Wehl is de afgelopen jaren licht gegroeid. De groei zwakt af doordat er verhoudingsgewijs minder kinderen geboren worden. Dit hangt samen met meer 45-plussers (het aandeel 45-plussers is 54% tegenover 50% gemiddeld). De afname door minder geboortes werd de afgelopen jaren gecompenseerd door instroom van mensen van buiten de kern. Opmerkelijk is dat de woningvoorraad harder is gegroeid dan het aantal inwoners. Achterliggende oorzaak zit in de gezinsverdunding (toenemend aantal kleine huishoudens).

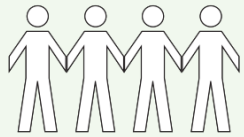
#### *Welvarende koopdorpen*

In Wehl en Nieuw Wehl zijn weinig sociale huurwoningen van een corporatie. Het gaat om 15% van het woningaanbod, merendeels van Sité, maar ook 89 woningen van De Woonplaats. Daarnaast zijn er nog de nodige huurwoningen van andere aanbieders, met name appartementen van zorgaanbieders als Elver. De huurwoningen van Sité in Wehl en zijn verhoudingsgewijs iets duurder dan elders in Doetinchem.

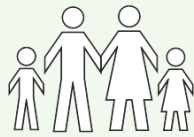
Wehl en Nieuw Wehl zijn vooral te kenmerken als 'koopdorpen'. Liefst driekwart van de woningen is een koopwoning. Dit zijn verhoudingsgewijs ook vaker vrijstaande woningen, en woningen vanaf € 300.000. Het gemiddeld inkomen ligt in Wehl en Nieuw Wehl een fractie hoger dan elders in de gemeente Doetinchem. Door de kooporiëntatie van Wehl en Nieuw Wehl is de gemiddelde vermogensopbouw van huishoudens ten opzichte van de rest van Doetinchem hoger; en daarmee hebben inwoners gemiddeld genomen ruimere bestedingsmogelijkheden op de woningmarkt.

# Wehl / Nieuw-Wehl

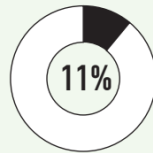
## Inwoners en huishoudens



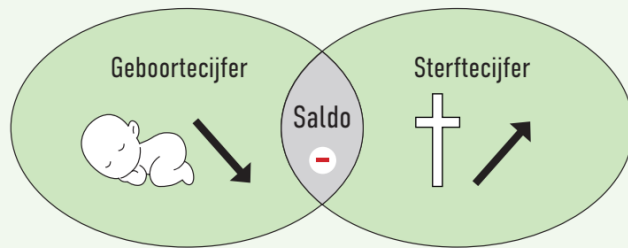
Inwoners:  
ca. 7000



Huishoudens:  
circa 2775



% van de gemeente  
Doetinchem



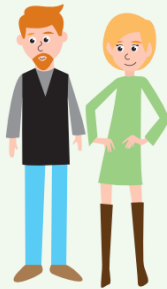
1 - 2 persoons-  
huishoudens  
< 25 jaar:

**2%**



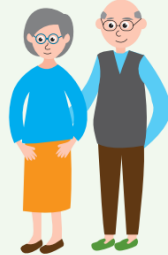
1 - 2 persoons-  
huishoudens  
25 - 65 jaar:

**29%**



1 - 2 persoons-  
huishoudens  
> 65 jaar:

**31%**



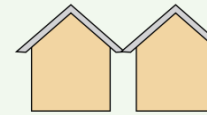
Gezinnen:

**38%**



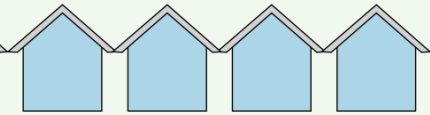
## Woningvoorraad

HUUR 24%

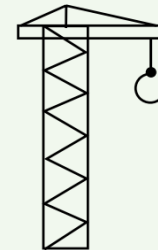


665 woningen

KOOP 76%



2100 woningen



Bouwaar	Percentage
< 1970	34%
1970-2000	51%
> 2000	15%

### Tevredenheid buurt

	Gemeente Doetinchem	Wehl
2012	7,8	7,9
2017	7,7	8,0

### Kwaliteit woning

	Gemeente Doetinchem	Wehl
2012	7,5	-
2017	7,8	7,7



## 2.2 Functioneren Wehlse woningmarkt

### *Lokale en subregionale functie*

De meeste verhuizingen in Wehl en Nieuw Wehl vinden plaats binnen het dorp zelf. Naast de stad Doetinchem heeft Wehl en Nieuw Wehl een belangrijke relatie met Montferland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek. Daarmee vervult met name Wehl en in mindere mate Nieuw Wehl een lokale tot subregionale functie. Per saldo trekt Wehl en Nieuw Wehl inwoners aan uit Montferland en Bronckhorst. Met de stad Doetinchem en de gemeente Oude IJsselstreek zijn vestiging en vertrek in balans. Ten opzichte van andere delen van Nederland heeft Wehl en Nieuw Wehl ook een vestigingsoverschot van enkele tientallen personen per jaar.

De diversiteit in woningaanbod in de kern Doetinchem draagt ertoe bij dat er ook voor woningzoekers uit Wehl en Nieuw Wehl een redelijk aanbod beschikbaar is. Tegelijkertijd gaat eenzelfde aandeel mensen terug naar met name Wehl. Het leidt dus niet tot een blijvende uitstroom uit Wehl. Qua leeftijdsgroepen trekt Wehl vooral gezinnen (met wat oudere kinderen). Bij andere leeftijdsgroepen zijn vestiging en vertrek in balans.

Wehl en Nieuw Wehl weet een vrij constante stroom personen tussen 40 en 60 jaar aan zich te binden. Meer dan de andere kernen. Dit bevestigt het beeld van een iets duurder marktsegment wat Wehl en Nieuw Wehl biedt, waar mensen later in hun (woon)carrière pas naartoe kunnen.

### *Veel dynamiek in de huursector, koop kent een stabiele bewoning*

We hebben in beeld gebracht naar welke woningen mensen verhuizen. Het grootste deel van de verhuizingen vindt plaats in de huursector. Waar dit rond 21% van het woningaanbod is, gaat 59% van de verhuizingen in Wehl en Nieuw Wehl naar een huurwoning. Dit komt doordat huurwoningen veel vaker muteren (mensen wonen er korter, vaker aan het begin van hun wooncarrière).

Mensen wonen in Wehl en Nieuw Wehl lang in dezelfde koopwoning. Verhuizers in de koopsector gaan in Wehl en Nieuw Wehl dan ook veel naar een woning met een WOZ-waarde boven € 300.000 verhuizen (44%).

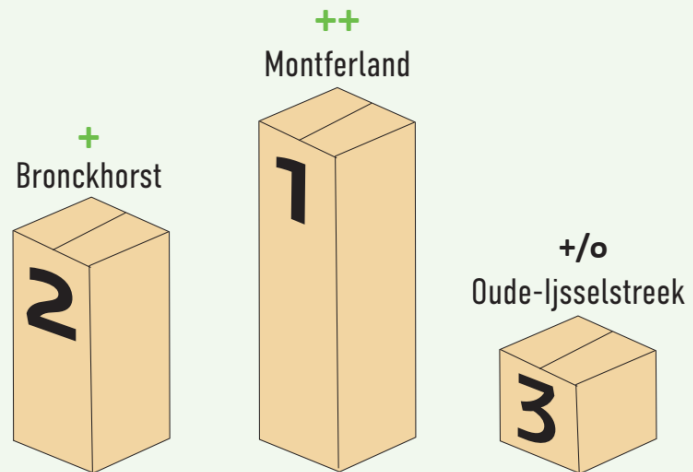
### *Toenemende druk op betaalbare koopwoningen*

Het aantal verkochte woningen is de afgelopen jaren gestaag gestegen. In 2018 daalde het aantal transacties weer: verklaring is enerzijds dat het aantal courante woningen dat te koop staat opdroogt. Anderzijds is een verklaring dat de inhaalvraag van na de economische crisis bediend is. In Wehl en Nieuw Wehl ligt de gemiddelde transactieprijs doorgaans wat lager dan elders in de gemeente: rond € 350.000 per woning, waar dit in de andere kernen rond € 400.000 ligt. Een mogelijke verklaring hiervoor is het beschikbare aanbod dat hier ruim aanwezig is, ook blijkend uit veel aanbod dat momenteel op Funda wordt aangeboden. Elders in de gemeente is een vrijstaande woning meer een uitzondering. De prijzen in Wehl en Nieuw Wehl stegen vooral bij rijwoningen en tweekappers. In dit tussensegment lijkt een te beperkt aanbod, terwijl aanbod van koopappartementen nagenoeg ontbreekt.

Het aantal reacties op huurwoningen (een belangrijke indicator om de druk op de huurwoningmarkt te meten) is iets toegenomen, maar in veel mindere mate dan elders in de gemeente. Daarmee lijkt de druk op de woningmarkt zich vooral in de koop van de kern Wehl voor te doen.

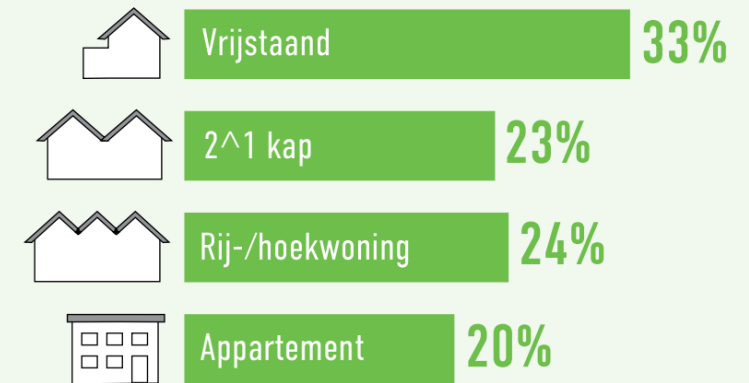
## Verhuizingen

### Grootste verhuisrelatie met:



### Betrokken woning 2015-2019

#### TYPE



### Saldo vestiging naar leeftijd 2015 - 2019

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

#### PRIJS



## 2.3 Verwachte trends en ontwikkelingen

In de vorige paragrafen beschreven we de huidige opbouw en het huidige functioneren van de woningmarkt in Wehl en Nieuw Wehl. In het vervolg gaan we in op de verhoudingen tussen vraag en aanbod. Hierbij kijken we ook naar de verwachte toekomstige vraag op de woningmarkt. Eerst beschrijven we daartoe 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 gezinsverduunning; 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-plusshuishoudens. Andere huishoudentypen en leeftijdsgroepen nemen in aandeel af.

### *Ingezette trends zetten door*

We hebben een inschatting gemaakt van de verdeling van deze woningbehoefte over de kernen van de gemeente Doetinchem. Hiervoor hebben wij bewust geen specifieke prognose voor Wehl en Nieuw Wehl uitgewerkt, omdat dit met te veel onzekerheden is omgeven. De bandbreedte op gemeenteniveau is op kernniveau nog 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 migratie-trends 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.

Figuur 1 Vraag-indicatoren Wehl / Nieuw Wehl

	Totaal woningen (%)	Mate van vergrijzing	Groei woningen 2009 - 2018	Vestigingssaldo	Ontwikkeling kooprijzen	Reacties sochuur 2018	Indicatie woning-behoefte 2018 - 2028
Wehl / Nieuw-Wehl	2.773 (11%)	+	+9%	+	Gemiddeld	85	175 - 270
Gemeente	25.337 (100%)	Gemiddeld	+7%	+	Gemiddeld	160	1.620 - 2.460

Bron: CBS, gemeente, Sité.

Voor Wehl en Nieuw Wehl zien we dat de ingezette trends van ontgroening en vergrijzing de komende jaren zal doorzetten. Het aantal geboortes ligt al enkele jaren lager dan het aantal overledenen dat (zonder migratie meegerekend) leidt tot een krimpende bevolking. Juist vanwege de vergrijzing zien we ook nog een groei in het aantal huishoudens (ouderen wonen steeds langer zelfstandig). Daarnaast zien we ook in andere leeftijdscategorieën steeds kleinere huishoudens, waardoor de verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren in Wehl en Nieuw Wehl nog wel blijft groeien. De verwachting is dat deze groei in de kern Wehl sterker zal zijn dan in Nieuw Wehl. Naast de demografische ontwikkeling van de eigen bevolking zien we dat Wehl en Nieuw Wehl ook in trek is onder andere inwoners uit de regio en elders uit het land.

Dit heeft er de afgelopen jaren voor gezorgd dat de bevolkingsomvang in totaal is toegenomen. Onze inschatting is dat (afhankelijk van de economische ontwikkelingen en de gevolgen hiervan op de woningmarkt) de in de Achterhoek voorspelde huishoudensdaling voor met name Wehl beperkt zijn intrede zal doen. Hiervoor is het nodig structureel woningen toe te voegen. Voor Wehl en Nieuw Wehl betekent dit de komende jaren een toevoeging van 175 tot 270 woningen tot 2028 met een accent op de kern Wehl.

#### ***Vraag naar levensloopgeschikte woningen en betaalbaar aanbod voor koopstarters***

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 Wehl en Nieuw Wehl.

We zien een bovengemiddelde vergrijzing van de bevolking. De vraag van 65-plussers zal in deze kern nadrukkelijk aanwezig zijn: vraag naar toegankelijke woningen. De kooporiëntatie in Wehl en Nieuw Wehl ligt ruim boven het gemeentelijke gemiddelde. De verwachting is dan ook dat een groter deel van de 65-plussers kiest voor een koopwoning. Daarbij gaat het vaak om een toegankelijke woning met een tuin, of als alternatief een appartement.

Naast de vraag van 65-plussers is er ook een instroom van (wat oudere) gezinnen. Voor hen is er in Wehl en Nieuw Wehl in beginsel voldoende passend woningaanbod (mede gelet op de nieuwbouw van afgelopen jaren), zeker als de 65-plussers doorstromen. De woningvoorraad in Wehl en Nieuw Wehl biedt weinig aanbod in het goedkopere segment, waardoor voor (koop)starters de mogelijkheden beperkt zijn. Het goedkope woningsegment speelt een belangrijke rol in de mogelijkheden voor de lage inkomens op de woningmarkt. Wanneer we vraag en aanbod met elkaar vergelijken zien we in Wehl en Nieuw Wehl tekort in het goedkope segment voor de laagste inkomens. In de andere prijssegmenten is de opbouw van de woningvoorraad redelijk gelijkmatig gespreid over de klassen.

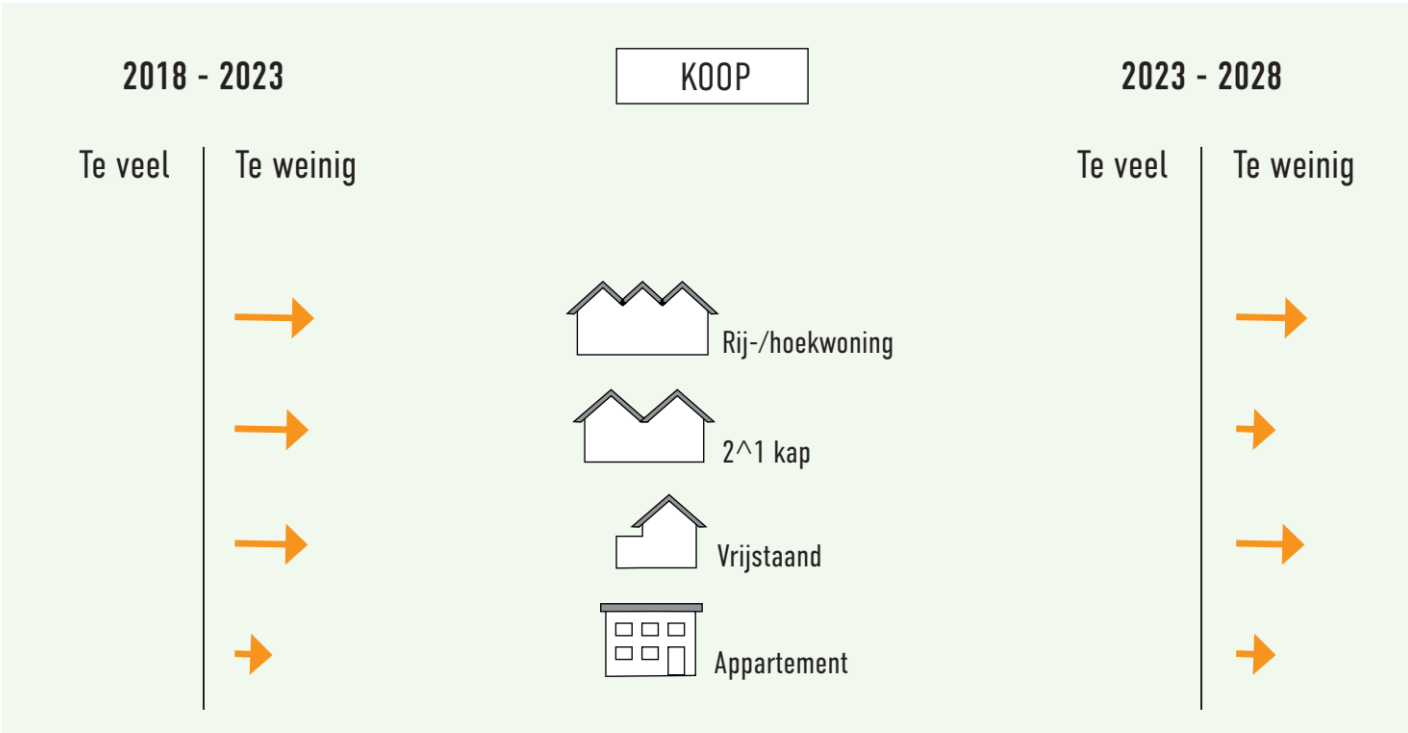
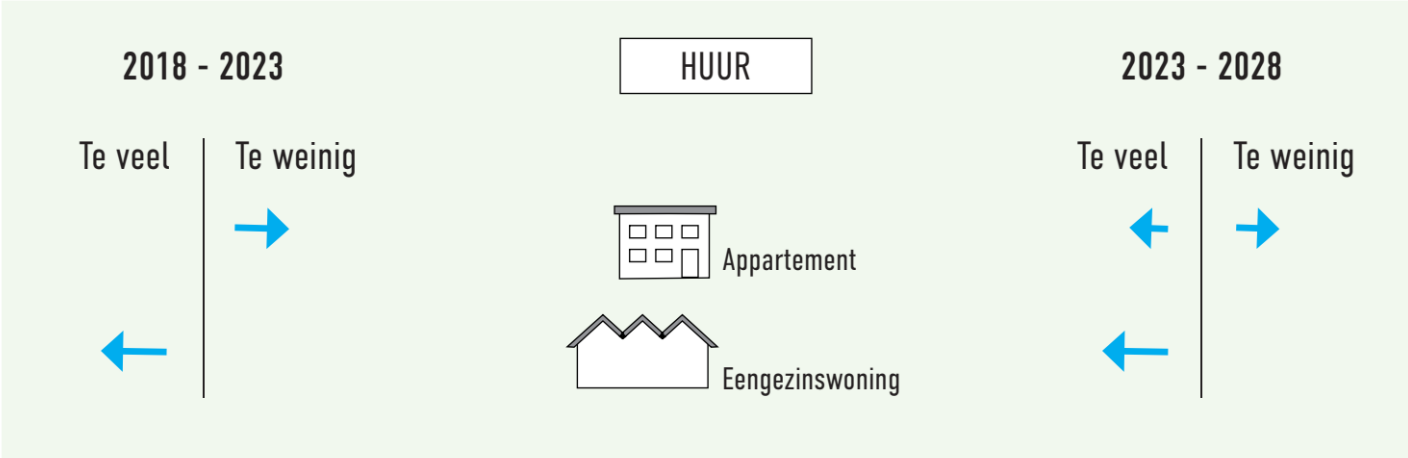
#### *Toelichting kwalitatieve behoefte p. 13:*

*In de huur zien we voor de korte termijn een tekort aan appartementen. Op de lange termijn is de verwachting dat vraag en aanbod aan huurappartementen in balans zal zijn. Voor eengezinswoningen in de huur zien we op de korte en langere termijn een overschot ontstaan.*

*In de koopsegmenten verwachten we voor de korte en lange termijn een tekort voor alle woningtypes. De appartementenvraag in de koop voor Wehl komt voort uit het beperkte aanbod en de toenemende vergrijzing. Deze appartementenvraag kan grotendeels worden ingevuld met grondgebonden levensloopgeschikte woningen. Wehl kent relatief veel gezinnen. We verwachten dat de kwalitatieve vraag naar koop eengezinswoningen nog wat zal toenemen door de vraag van gezinnen die, goed ontsloten (auto en ov) dicht bij de stad willen wonen.*

# Wehl / Nieuw-Wehl

## Kwalitatieve behoefte





reguliere woningen

### Waar wil ik naartoe?

Levenswijze technologie woning

KOOP

Meer dan € 100.000	Meer dan € 150.000	Meer dan € 200.000

HUUR

Meer dan € 100.000	Meer dan € 150.000	Meer dan € 200.000

reguliere woningen

### Waar wil ik naartoe?

Levenswijze technologie woning

KOOP

Meer dan € 100.000	Meer dan € 150.000	Meer dan € 200.000

HUUR

Meer dan € 100.000	Meer dan € 150.000	Meer dan € 200.000

reguliere woningen

### Waar wil ik naartoe?

Wijzigend binnen hetzelfde land

KOOP

Meer dan € 100.000	Meer dan € 150.000	Meer dan € 200.000

HUUR

Meer dan € 100.000	Meer dan € 150.000	Meer dan € 200.000

reguliere woningen

### Waar wil ik naartoe?

Wijzigend buiten hetzelfde land

KOOP

Meer dan € 100.000	Meer dan € 150.000	Meer dan € 200.000

HUUR

Meer dan € 100.000	Meer dan € 150.000	Meer dan € 200.000

reguliere woningen

### Waar wil ik naartoe?

Appartement

KOOP

Meer dan € 100.000	Meer dan € 150.000	Meer dan € 200.000	Meer dan € 250.000	Meer dan € 300.000

HUUR

Meer dan € 100.000	Meer dan € 150.000	Meer dan € 200.000	Meer dan € 250.000	Meer dan € 300.000

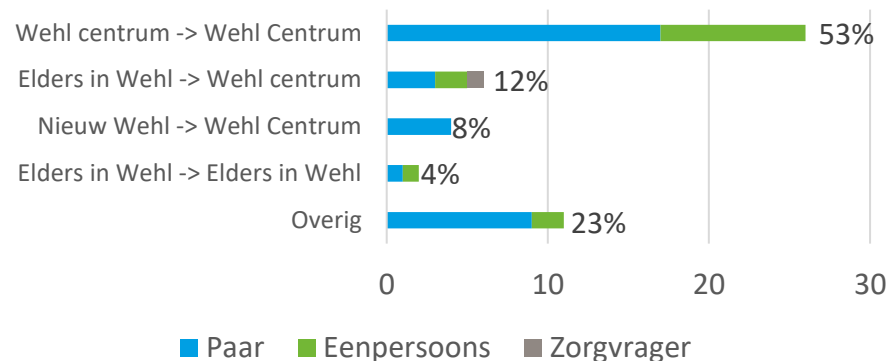
### 3 Uitkomsten bewonersavonden en marktkenners

In totaal hebben 74 inwoners deelgenomen aan de doelgroepavonden. Via een interactieve manier en een beknopte enquête hebben zij hun woonwensen aangegeven. Met de uitkomsten van deze avonden geven we de cijfermatige analyse uit het eerdere hoofdstuk meer duiding. Tot slot hebben we marktkenners gevraagd naar hun mening over de woonbehoeften van inwoners in Wehl en Nieuw Wehl. Tijdens de avonden waren 16 deelnemers jonger dan 30 jaar, 7 zijn tussen de 30 en 50 jaar en 51 personen zijn 50 jaar en ouder. Er waren voornamelijk paren zonder thuiswonende kinderen (43) en alleenstaanden (29) aanwezig. De belangstelling van doorstromers 30-50 jaar bleef achter ten opzichte van de andere groepen. Vanwege de beperkte opkomst van deze groep wordt in de beschrijving vooral ingegaan op de 50-plussers en de jongeren (tot 30 jaar).

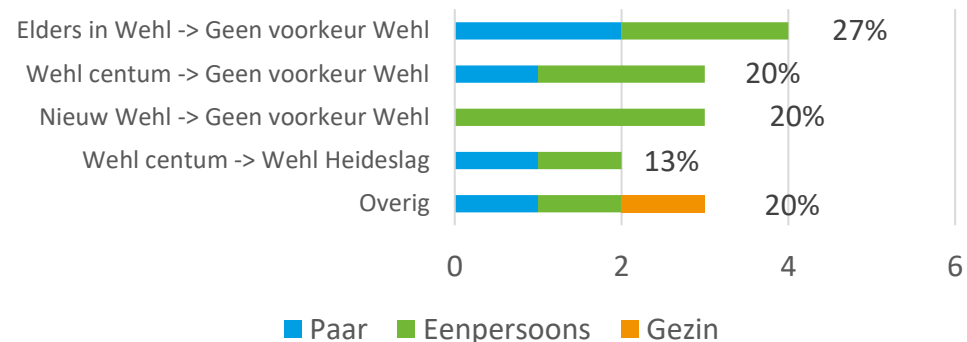
#### 3.1 Waar willen Wehlenaren wonen?

De gewenste plek om te wonen verschilt sterk tussen jongeren en 50-plussers. Waar 50-plussers een duidelijke voorkeur hebben voor in of nabij het centrum van Wehl (50% woont daar overigens al) hebben jongeren niet per se een voorkeur voor een bepaalde plek. Jongeren geven aan vooral op zoek te zijn naar een betaalbare woning in de kern Wehl, de plek is minder relevant. Terwijl 50-plussers vooral de nabijheid van dagelijkse voorzieningen van belang vinden. Daarbij zien we nauwelijks een wens van Wehl naar Nieuw Wehl. Wel zien we dat Inwoners vanuit Nieuw Wehl in Wehl zelf willen wonen.

Figuur 2. Woonwens van -> naar 50-plussers (N=49)



Figuur 3. Woonwens van -> naar jongeren (N=15)

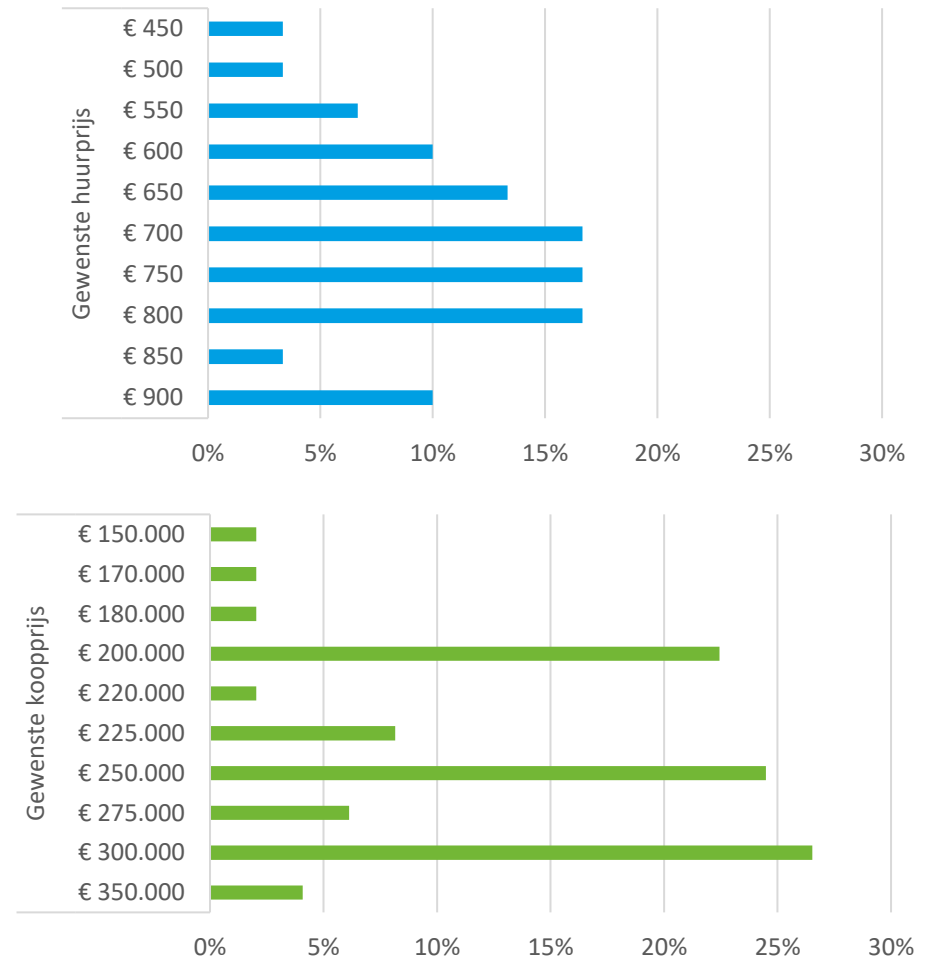


### 3.2 Wat willen Wehlenaren betalen?

Het merendeel van de respondenten wil een woning kopen. Gemiddeld ligt de gewenste koopprijs rond de € 250.000. Opmerkelijk is de relatief grote groep (ruim 60%) die bereid is een behoorlijke prijs voor een andere woning neer te leggen. Deze vraag komt met name van 50-plussers. Jongeren geven aan een betaalbare woning te wensen. Door deze groep ligt het maximum rond de € 250.000. Voor een aantal is dit bedrag nu nog niet haalbaar. Uit de gesprekken bleek dan ook dat men ervoor kiest om nog wat langer thuis te blijven wonen en te sparen of wacht op een partner om zo in één keer de “ideale” woning te kunnen kopen.

Met name 50-plussers geven aan eventueel huur ook als optie te zien. De respondenten geven aan een huurprijs te willen betalen tussen € 700 en € 800 per maand.

Figuur 4. Gewenste prijs (Koop N=49, Huur N=30)





### 3.3 Wat laat men achter en welke woning is gewenst?

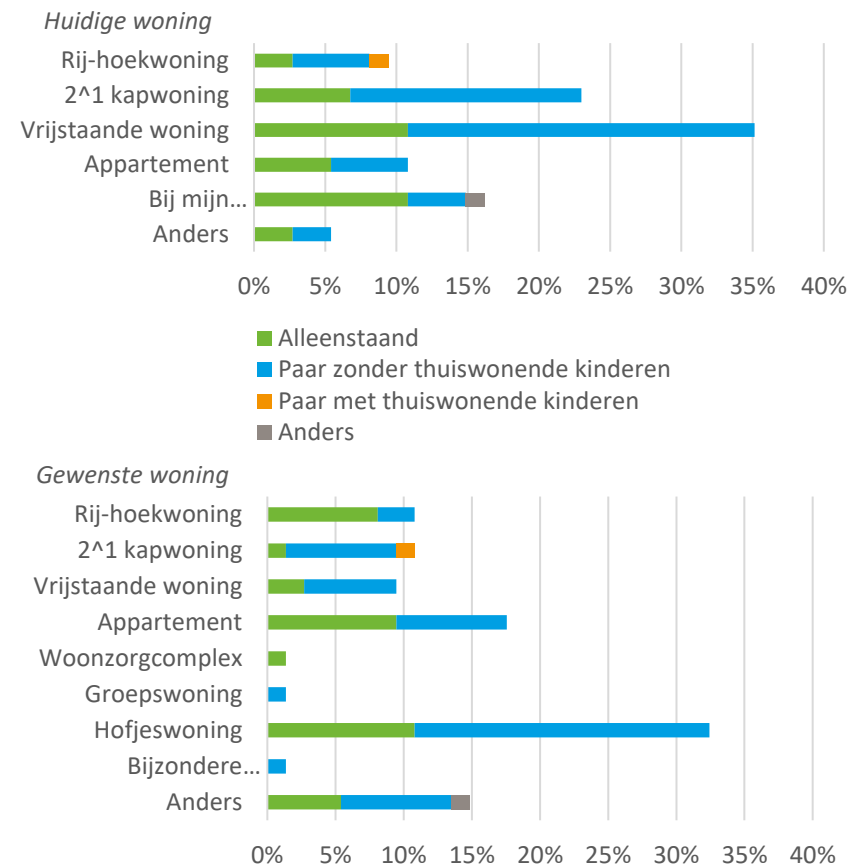
De meeste aanwezigen met een verhuishwens verlaten hun vrijstaande woning. Dit zijn over het algemeen 50-plussers. De gewenste woning is een gelijkvloerse woning, bij voorkeur grondgebonden in een hofje of anders een appartement met mogelijkheden voor zorg in de toekomst.

Jongeren onder de 30 jaar vertrekken vaak vanuit het ouderlijk huis. Een enkeling woont op dit moment gehuurd. Zij wensen een betaalbare (koop)-hoekwoning.

De meeste inwoners willen een nieuwbouwwoning of hebben geen voorkeur voor een nieuwbouw- of een bestaande woning. Bijna alle respondenten vinden het belangrijk dat de woning energiezuinig is. Ongeveer twee derde vindt het belangrijk dat de woning aangepast kan worden met betrekking tot langer zelfstandig wonen. Meer dan 90% vindt het belangrijk dat de woning in de directe omgeving van parkeergelegenheid en supermarkt/winkels ligt.

Bijzondere woonvormen worden vooral door 50-plussers gewaardeerd. Daarbij gaat het om een hofjeswoning. Dit wordt gezien als ideale woonvorm om oud in te worden. Het gemak van een gelijkvloerse woning en toch een tuintje in combinatie met de mogelijkheid tot contact met de buurt spreekt erg aan. Een kleinere groep gaf aan meer gehecht te zijn aan privacy en de voorkeur te hebben voor een appartementje in een woon-zorgcomplex.

Figuur 5. Huidige en gewenste woning (N=74)





### *Jongeren (< 30 jaar)*

Starters die willen verhuizen hebben minder vaak een voorkeur binnen de kern Wehl waar ze willen wonen dan ouderen (67% heeft geen voorkeur), als ze maar ergens in Wehl kunnen starten. Ze zoeken vooral een betaalbare hoekwoning (42%). Dit zijn de eenpersoonshuishoudens.

Tweepersoonshuishoudens zoeken voornamelijk al naar een twee-onder-één-kapwoning, zodat ze daar voor een langere tijd kunnen blijven wonen.



### *Doorstromers (30-50 jaar)*

Slechts enkele doorstromers op de woningmarkt hebben de doelgroepavonden bezocht. De respons is dan ook onvoldoende om hieraan vanuit deze avonden conclusies te verbinden.

Het achterblijven van belangstelling van deze groep kent vermoedelijk meerdere oorzaken. Allereerst zien we dat in Wehl en Nieuw Wehl wat minder sprake is van een “wooncarrière”. Als je op jezelf gaat wonen kiezen veel jongeren ervoor om direct een woning te kopen die past bij een eventuele toekomstige woonsituatie. Hierdoor woont deze groep vaak naar wens.

Een tweede reden zou kunnen zijn dat voor deze groep relatief veel aanbod is in Wehl en Nieuw Wehl. De afgelopen jaren is relatief veel nieuwbouw toegevoegd en er zijn boven-gemiddeld veel ruime eengezinswoningen aanwezig in Wehl en Nieuw Wehl.



### *Medioren en ouderen (> 50 jaar)*

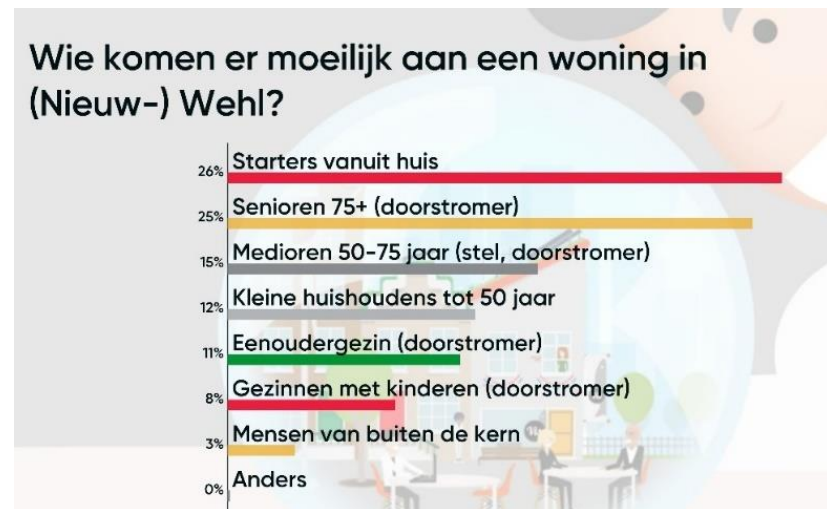
Uit de doelgroepavonden blijkt dat inwoners van 55 jaar en ouder uit Wehl en Nieuw Wehl voornamelijk willen verhuizen binnen of naar het centrum van de kern Wehl (73%). De meesten wonen ook al in het centrum (53%). Ze willen vooral verhuizen naar levensloopbestendige koop/huurwoningen (41%), mogelijk in de vorm van hofje. Eenpersoonshuishoudens zoeken voornamelijk huurappartementen. Als inwoners gaan verhuizen, laten zij vooral een vrijstaande woning achter (59%) of een tweekapper (30%). In de praktijk blijken de oudere huishoudens echter beperkt te verhuizen. De vraag onder ouderen zal naar verwachting dan ook een stuk kleiner zijn dan voor andere groepen.

### 3.4 Marktkennerspanel

Tijdens het marktkennerspanel hebben we kenners gevraagd naar hun visie op de Wehlse woningmarkt. Hiervoor waren diverse partijen uitgenodigd zoals makelaars, Site Woondiensten, zorgpartijen en hypotheekverstrekkers. Allereerst zijn we in gesprek gegaan over wat wonen in Wehl en Nieuw Wehl typeert. Hecht, gemoedelijk en noaberschap is wat betreft de marktkenners hetgeen de Wehlenaren bindt.



De deelnemers aan het marktkennerspanel hebben aangegeven welke groepen het moeilijkst aan een woning komen. Volgens 26% zijn dat starters vanuit huis en volgens 25% zijn dat senioren van 75 jaar of ouder (doorstromers). Tevens is gevraagd naar welk soort woningen er vooral behoefte is bij nieuwbouw. Volgens het panel is er bij nieuwbouw vooral behoefte aan starterswoningen tot € 200.000 (31%) en appartementen en bungalows voor ouderen (beide 22%). Dat sluit aan op de groepen die volgens de marktkenners moeilijk aan een woning komen. Ook sluit het aan op de vraag van ouderen naar appartementen en levensloopbestendige woningen, zoals naar voren is gekomen in de bewonersavonden.

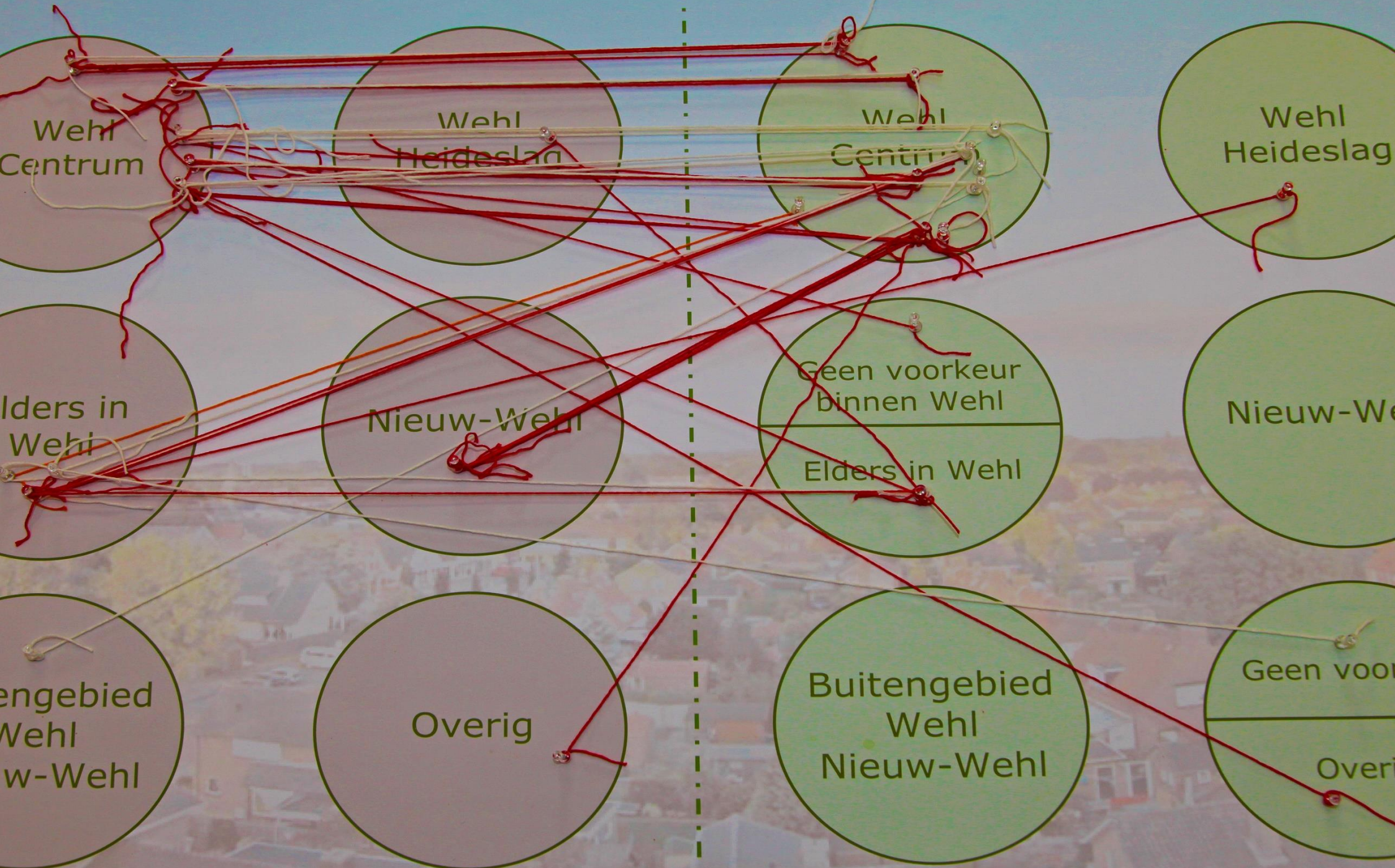


Door het panel is expliciet aandacht gevraagd voor:

- Spoedzoekers op de woningmarkt. Er is behoefte aan kleine en goedkope woningen voor woningzoekenden die om welke reden dan ook tijdelijk en met spoed een woning nodig hebben.
- Voor ouderen is het lastig om de stap te zetten voor verhuizen. Enerzijds omdat er nauwelijks passend aanbod is, anderzijds ziet een deel van deze groep op tegen het idee van verhuizen. Zowel passend aanbod als begeleiding is wenselijk. Ook kunnen zij lastig doorstromen naar zorgcentra waar dat van vroeger uit een normale stap was. Dit beperkt de doorstroming in Wehl.
- Voor 1 persoonshuishoudens (met name starters) is het moeilijk aan een geschikte koopwoning te komen. Er is nauwelijks aanbod voor deze groep, daarnaast is het krijgen van een passende hypotheek erg lastig. Aanwezigen merken dat steeds meer ouders financieel bijspringen bij de koop van een huis van hun kinderen.
- De marktkenners roepen op om met de eigen bewoners aan de slag te gaan. Er zijn al veel initiatieven vanuit inwoners. De gemeente/ betrokken partijen kunnen hierin samen optrekken door een initiatief vanuit het dorp te stimuleren en waar nodig te faciliteren. Zo liggen er kansen voor collectief particulier opdrachtgeverschap met bijvoorbeeld een groep starters.
- De marktkenners vragen aandacht voor spreiding van zorgdoelgroepen in de wijk. Zij zien dat een aantal zorginstellingen woon/zorgvoorzieningen gaan realiseren in Wehl. Voor Wehl is het van belang dat dit wel moet passen in de aard en schaal van Wehl. En dat er aandacht is voor spreiding in het dorp. Om hier op in te spelen is het wenselijk om meer inzicht te hebben in de omvang van de groepen zorgvragers van nu en in de toekomst. Daarna kan gekeken welke woonvormen hierbij passen en op welke plek deze het meest passend zijn.

**VAN**

**NAAR**



## 4 Conclusies en aanbevelingen

### *Advies: richtingen voor woningprogrammering Wehl en Nieuw Wehl*

Op grond van de analyses en de uitkomsten van de bewoners- en markt-kennersavond geven we voor Wehl en Nieuw Wehl de volgende ontwikkelings-richtingen mee voor de behoefteontwikkeling:

	Wehl / Nieuw Wehl*
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	√ √

\* de focus voor toevoeging van nieuwe woningen ligt met name in de kern Wehl.

Ook al is er weinig aanbod sociale huur in Wehl / Nieuw Wehl; op basis van verhuurscores zien we geen groot tekort. Als er een tekort is, is dit er vooral voor de vergrijzende bevolking. Daarbij zou, gelet op de economische positie van inwoners van Wehl en Nieuw Wehl, het aanbod toegankelijke huurwoningen gespreid moeten zijn over sociale huur en middenhuur.

In de koopsector zien we vooral een tekort in het betaalbare koopsegment tot € 250.000. Dit aanbod is in Wehl en Nieuw Wehl relatief weinig aanwezig, waarmee starters in Wehl en Nieuw Wehl relatief beperkte kansen hebben. Tot

slot zien we een relatief grote potentiële doorstroomvraag van de vergrijzende groep. Voor hen zullen toegankelijke woningen toegevoegd moeten worden, met name in de kern Wehl. Mensen zoeken een woning met kwaliteiten die aansluiten bij hun huidige vaak ruime woning. De prijs zou een fractie lager mogen zijn dan de huidige woning (om geld over te houden voor 'leuke dingen'). Naar prijsklassen sluiten we aan op de huidige prijzen in de bestaande woningvoorraad, met een kleine neerwaartse bijstelling. Het gaat dan om makkelijk toegankelijke woningen; liefst grondgebonden in een hofje of in beperkte mate een appartement. Een klein deel van deze koopkrachtige vraag richt zich op de middenhuur.

### *De conclusies nog even op een rij:*

- De wens voor een appartement van ouderen blijkt eigenlijk een grondgebonden levensloopgeschikte woning, het liefst in de vorm van een hofje.
- Er is voldoende aanbod voor doorstromers (dit komt zowel uit de cijfermatige analyse alsook uit de opkomst tijdens de bewonersavonden). Indien de ouderen hun woonwens daadwerkelijk gaan vervullen is de verwachting dat de doorstromers de achtergebleven woningen van deze groep ouderen zal interesseren.
- Veel 50-plussers wonen in het centrum en willen bij verhuizing weer naar het centrum. De huidige woning voldoet niet meer.
- Starters wonen in Wehl en Nieuw Wehl en hebben een band met het dorp. Het maakt ze niet uit waar ze in met name de kern Wehl kunnen wonen. Zij willen een betaalbare tussenwoning, hoekwoning of tweekapper.
- Ouderen laten vrijstaande woningen achter in/nabij het centrum; deze woningen sluiten over het algemeen niet aan op de wensen van starters. Dit biedt mogelijkheden voor splitsen van de kavel en/of woning.

***Aanbevelingen voor het vervolg:***

- De opgaven zijn in beeld. Het advies is om met deze opgaven concreet te gaan werken met de inwoners van Wehl en Nieuw Wehl. Daarbij ligt de opgave om inwoners van Wehl en Nieuw Wehl uit te dagen om zelf plannen uit te werken voor hun woonsituatie van de toekomst. Dan kan het gaan om woningruil tussen jonge en oude generaties, woningsplitsing, mantelzorgwonen, opzet van tijdelijk wonen, etc.
- Er zit veel energie onder de inwoners van Wehl en Nieuw Wehl. Tijdens de bewonersavonden ontstonden verschillende ideeën onder de inwoners. Ons advies is om parallel aan een verdere uitwerking naar een woonplan dit lokale initiatief de ruimte te geven, te faciliteren.
- De oproep aan de samenleving van Wehl en Nieuw Wehl is om deze spreekwoordelijke handschoen dan ook op te pakken. Neem initiatief en wacht niet af.



Wat laat ik achter?

Waar wil ik naartoe?

Waar wil ik naartoe?

Waar wil ik naartoe?

Waar wil ik naartoe?

Coca-Cola



## Bijlagen: Gegevens

Zie PowerPoint

**GA VOOR  
LEEFBAAR**



# Uitkomsten wonen in Wehl en Nieuw-Wehl

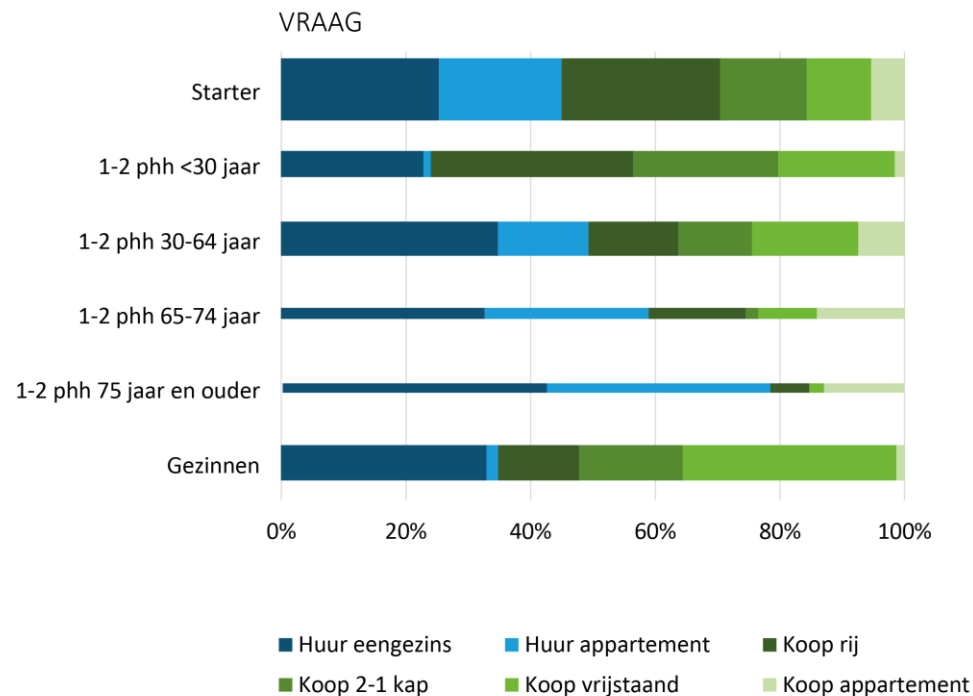
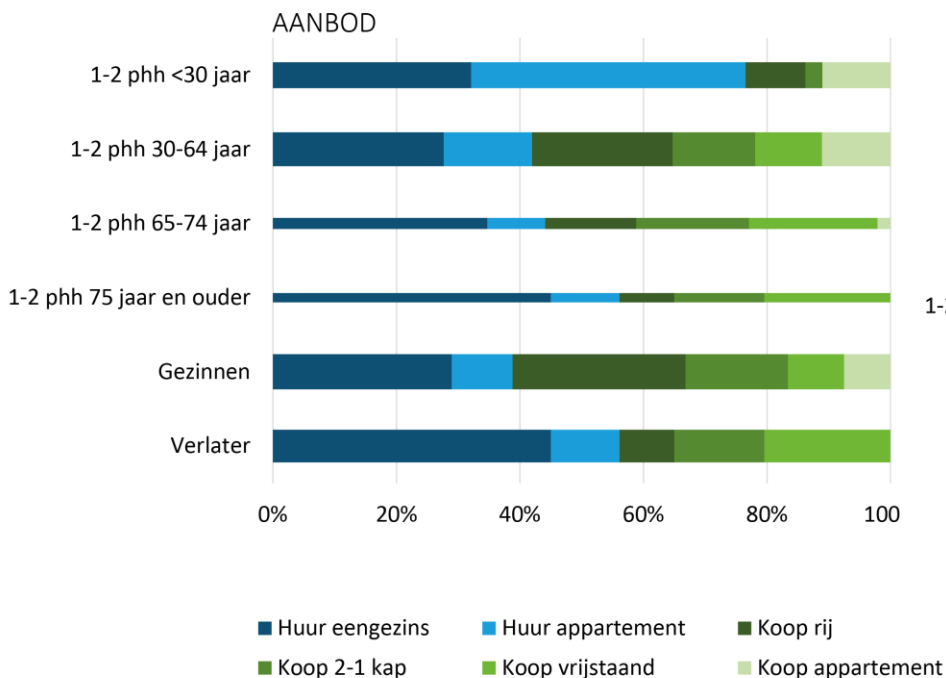
5 juni 2019



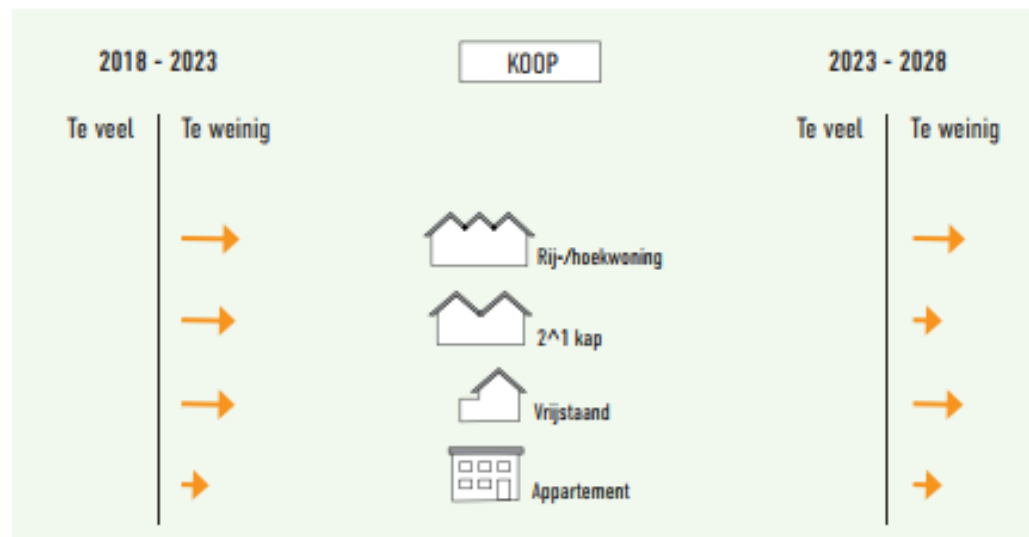
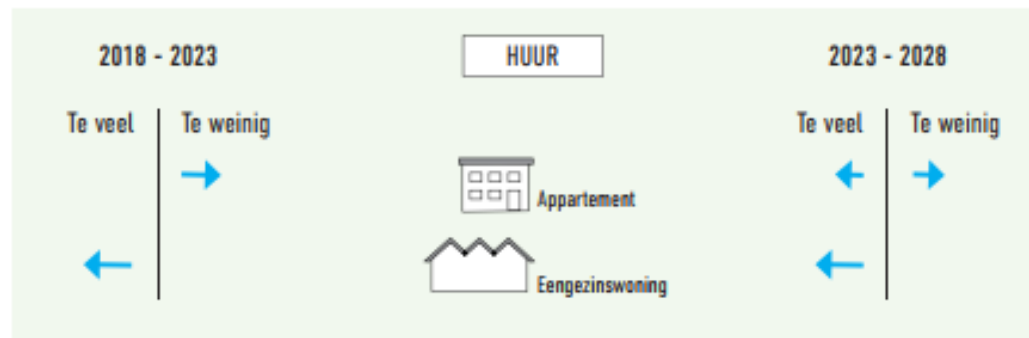


# UITKOMSTEN DOORVERTALING AWLO

# Aanbod en vraag gemeente Doetinchem



## Kwalitatieve behoefte



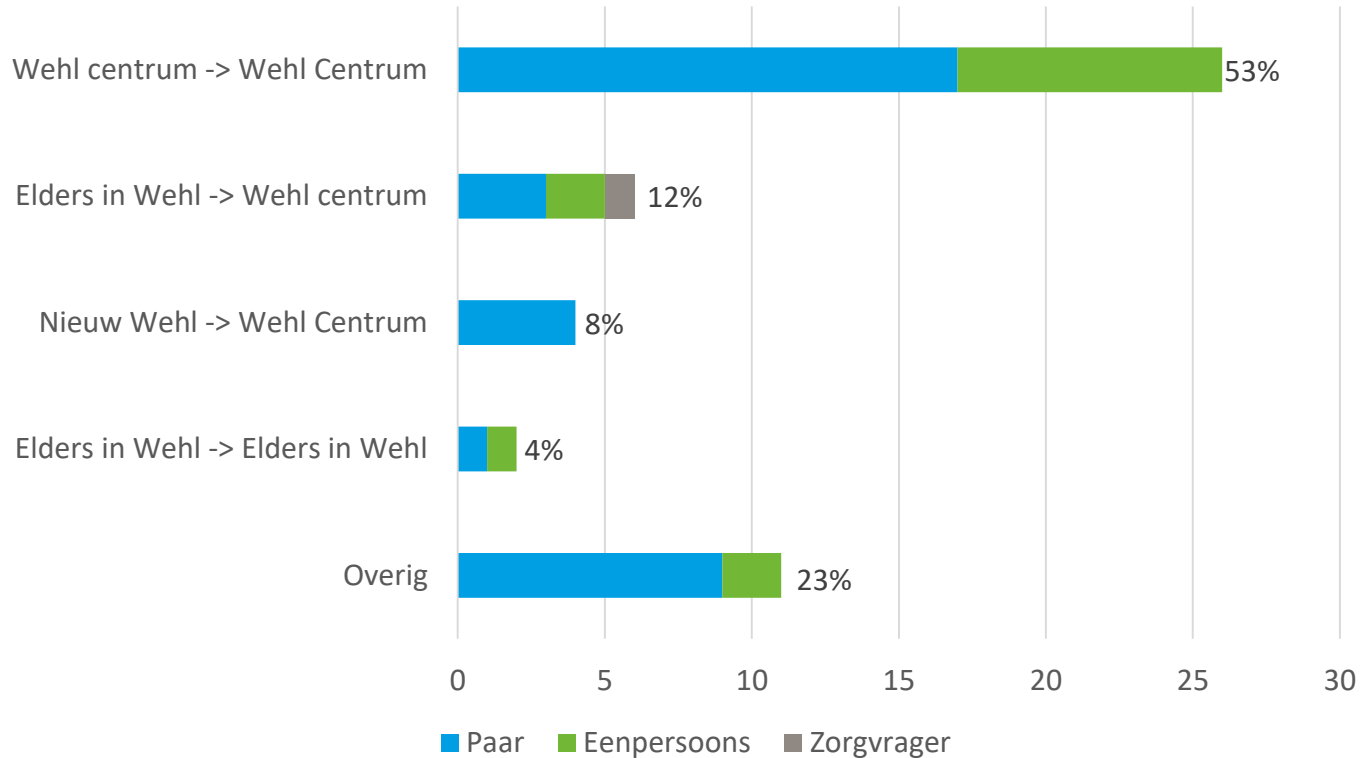


# UITKOMSTEN DOELGROEPAVONDEN

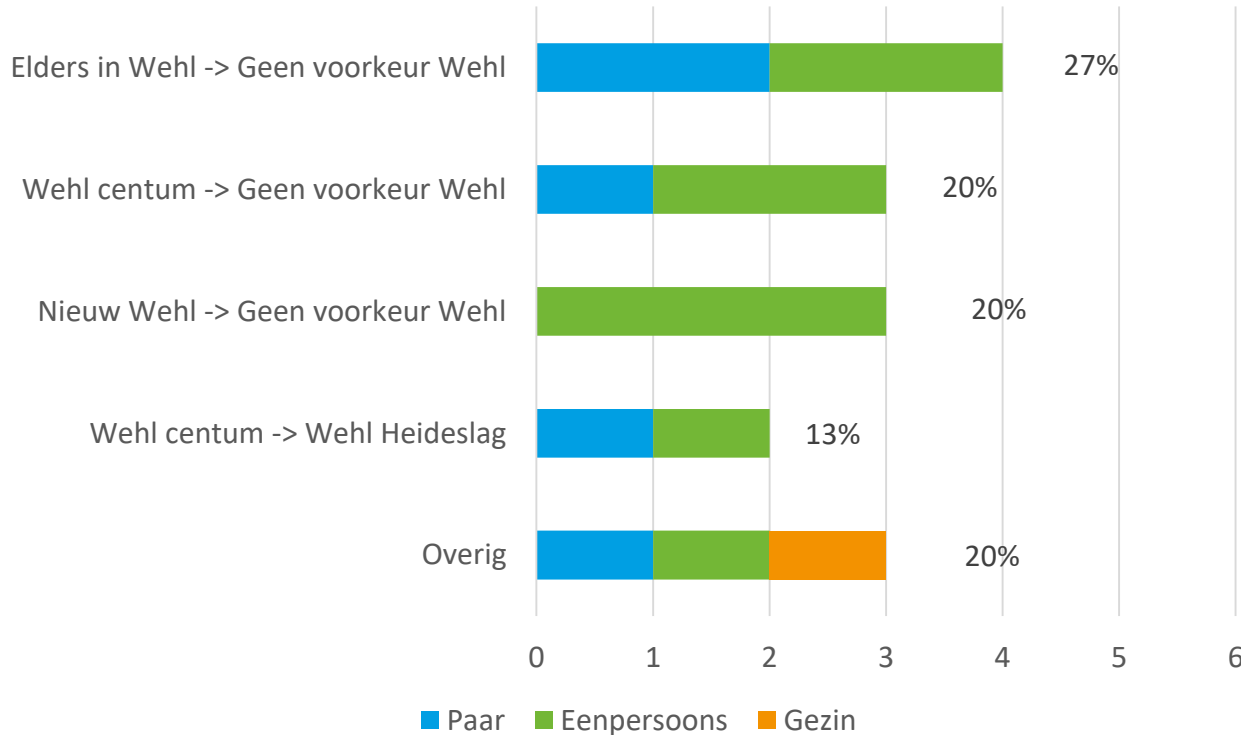




# Van -> naar (50+) (N=49)



# Van -> naar (starters) (N=15)



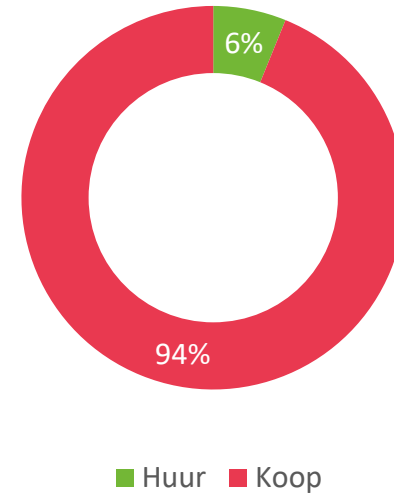
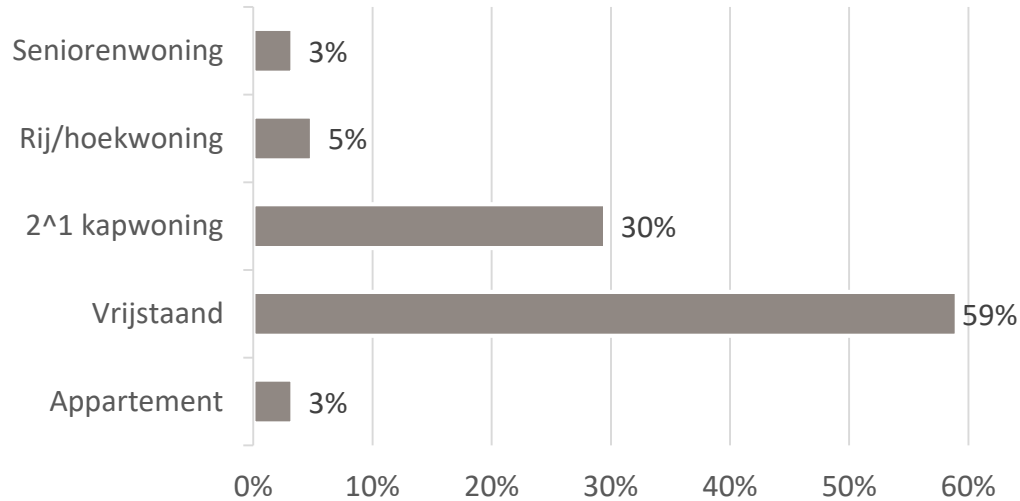
## Van -> naar (doorstromers) (N=4)



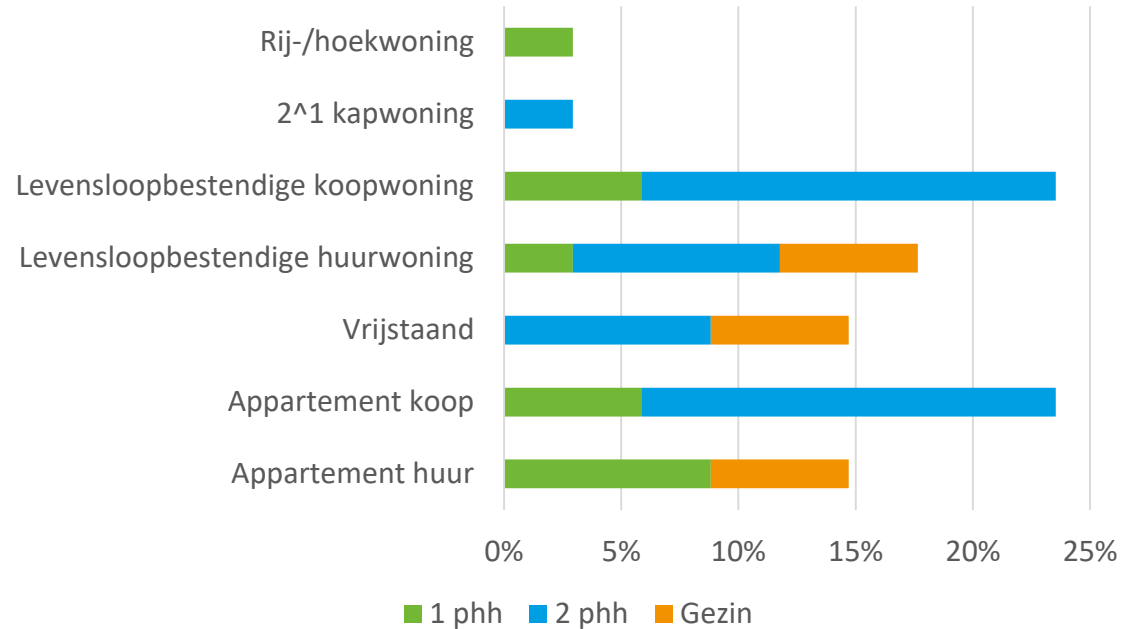
- Te weinig om een lijn uit te trekken



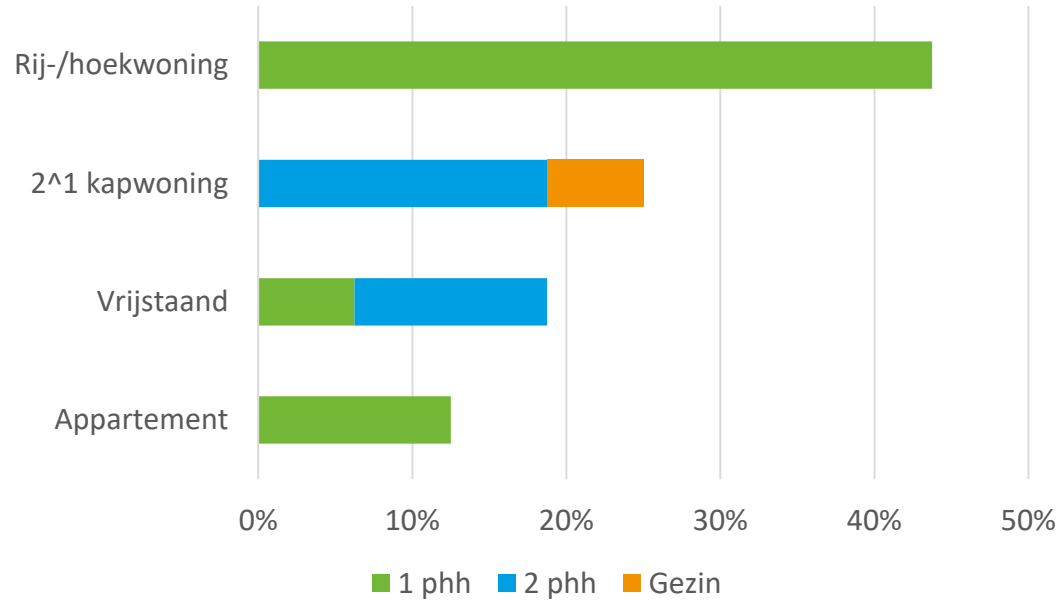
# Wat laten inwoners achter? (N=65)



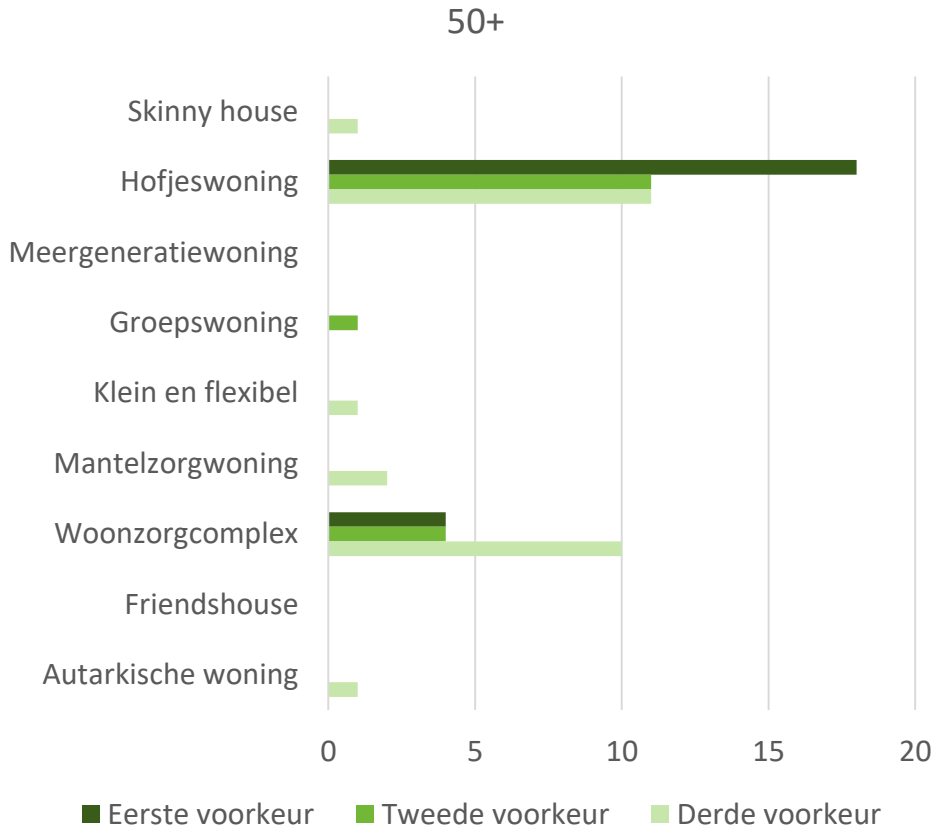
# Waar willen 50+ naartoe? (N=34)



# Waar willen starters naartoe? (N=16)



# Waar willen inwoners naartoe?

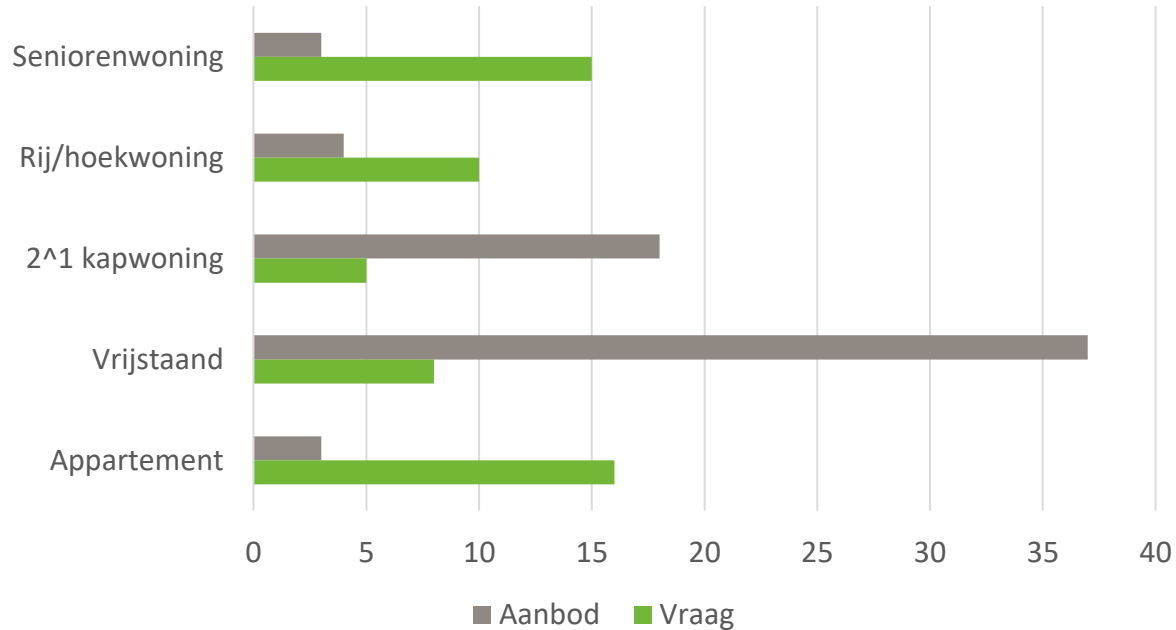


Twee startende huishoudens willen in een friendshouse en één in een skinny house.

Twee 30-50 jarigen willen een hofjeswoning en één wil autarkisch wonen.



# Vraag en aanbod obv doelgroepavond



ERMA



# Samenstelling respons

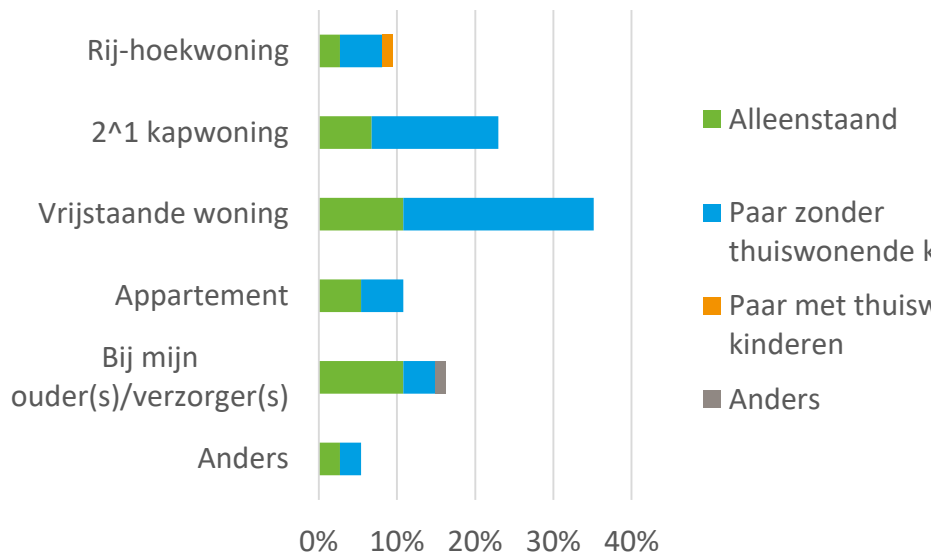


	<b>alleenstaand</b>	<b>paar zonder thuiswonende kinderen</b>	<b>paar met thuiswonende kinderen</b>	<b>anders</b>	<b>Totaal</b>
<30	8	6	1	1	16
30-55	3	4	0	0	7
55+	18	33	0	0	51
Totaal	29	43	1	1	74

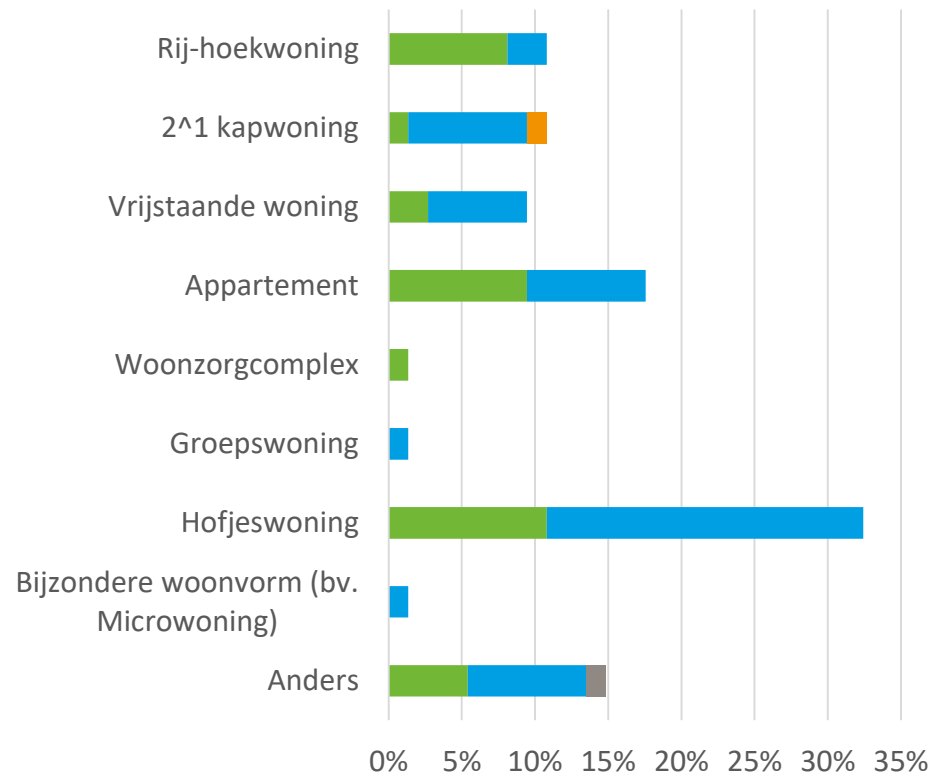
# Enquête – huidige en gewenste woning (N=74)



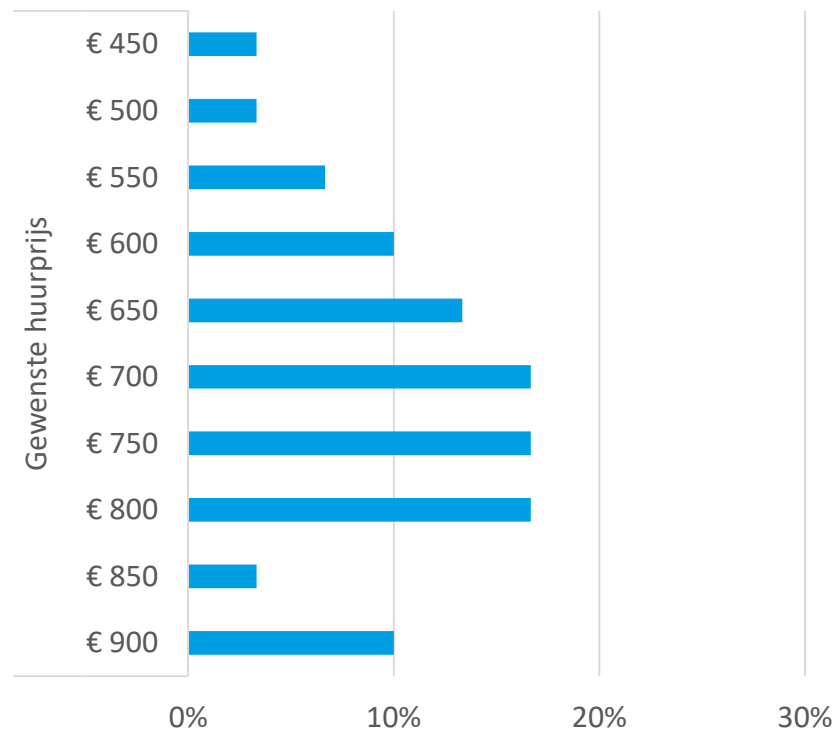
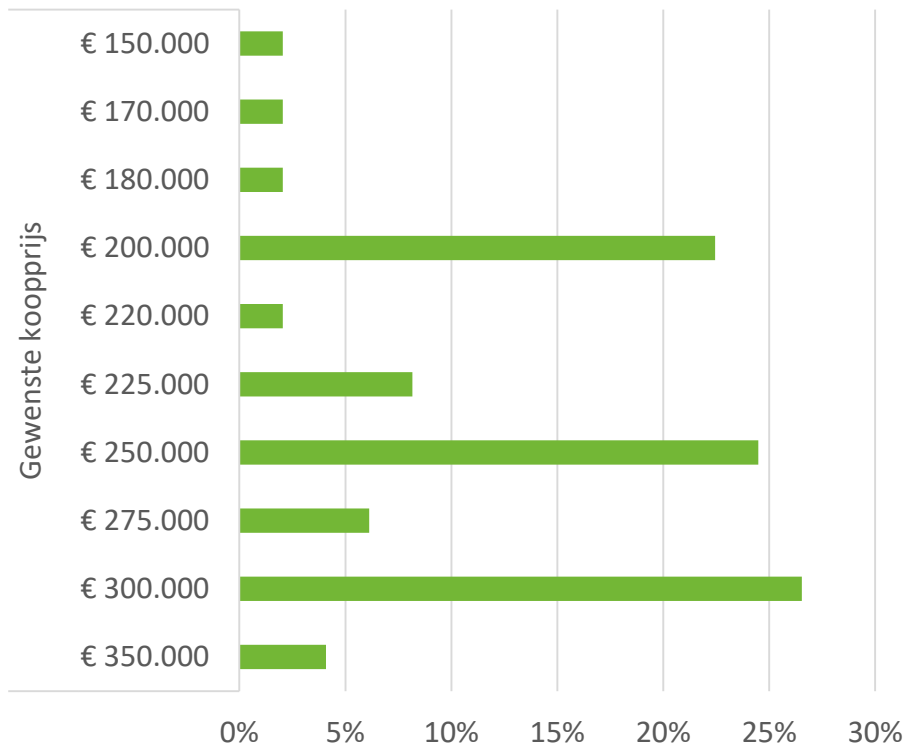
## Huidige woning



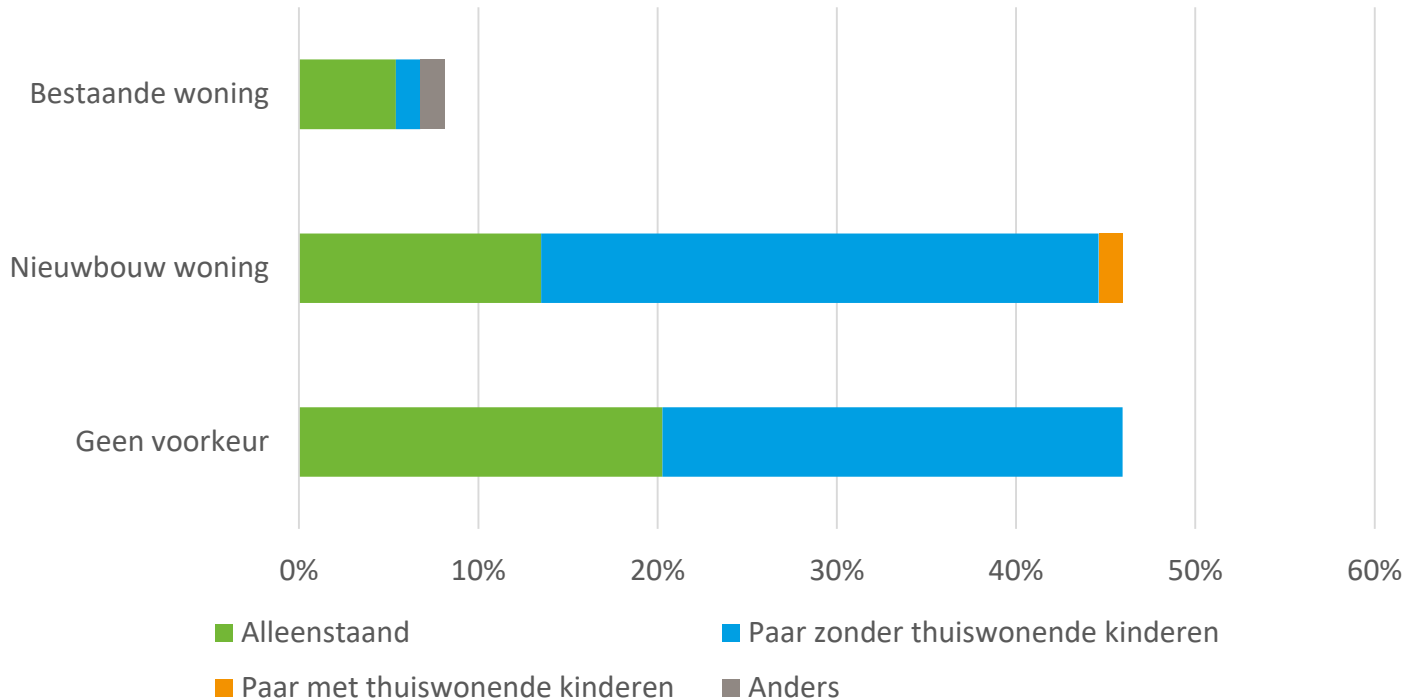
## Gewenste woning



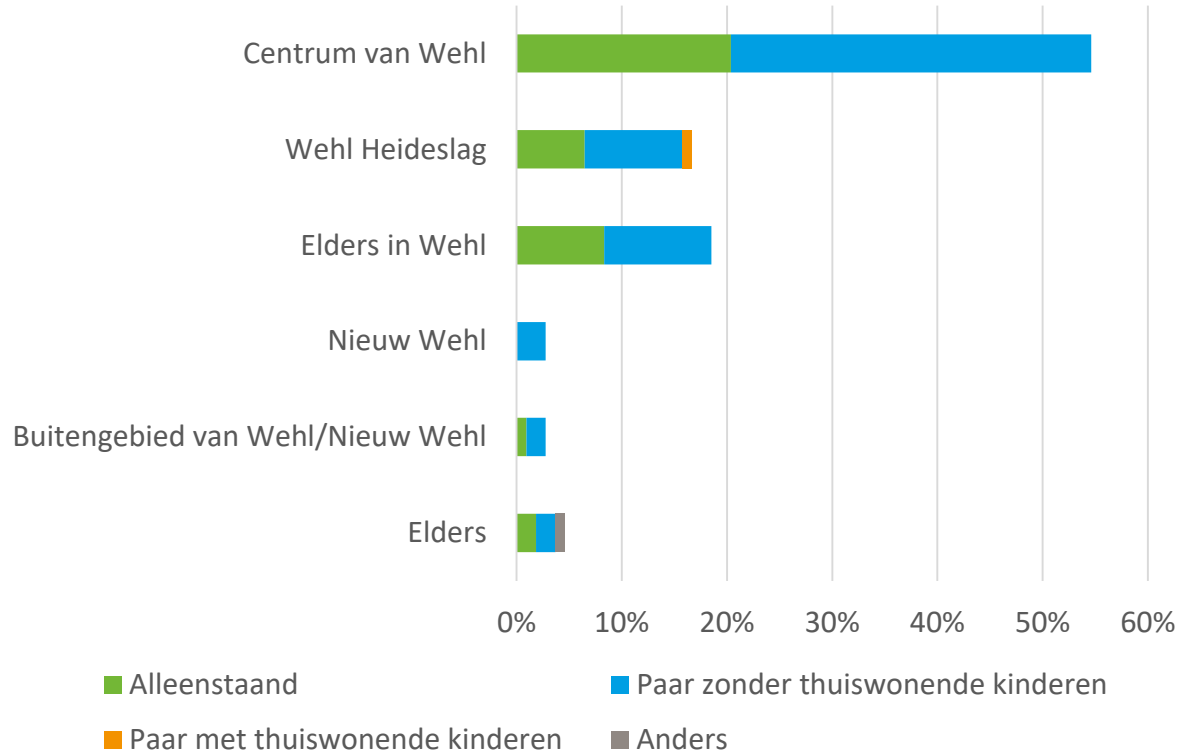
# Enquête – gewenste prijs (Koop N=49, Huur N=30)



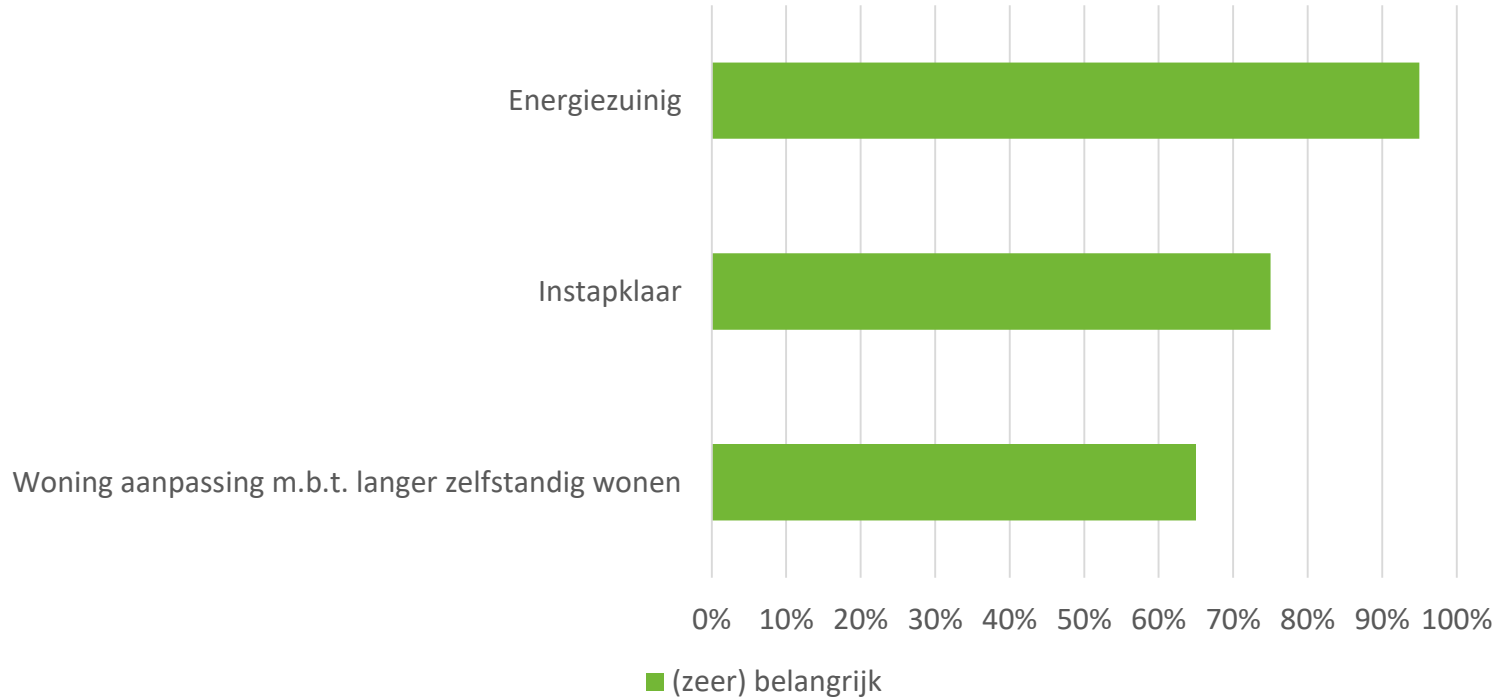
# Enquête – nieuwbouw vs bestaand (N=74)



# Enquête – Waar willen inwoners wonen? (N=74)

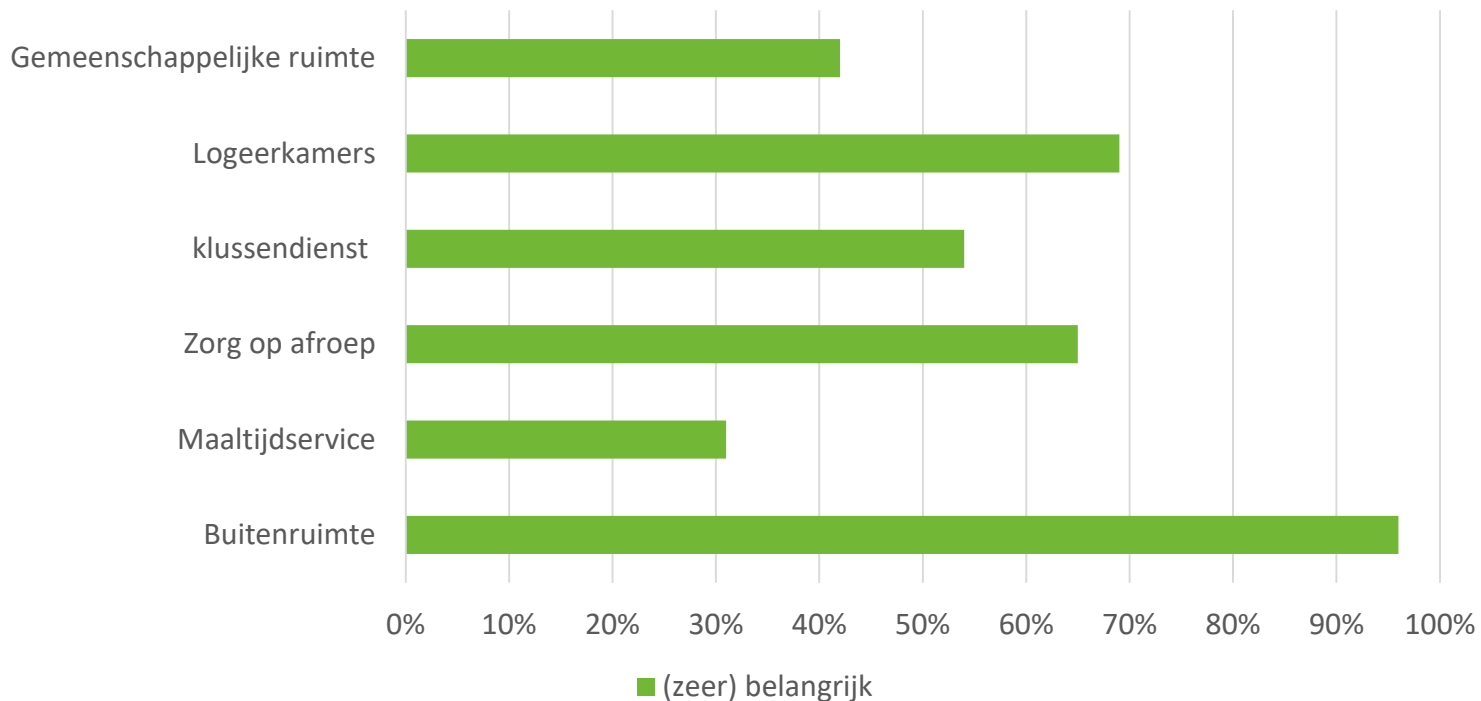


# Enquête – Wat is belangrijk in de woning? (N=74)

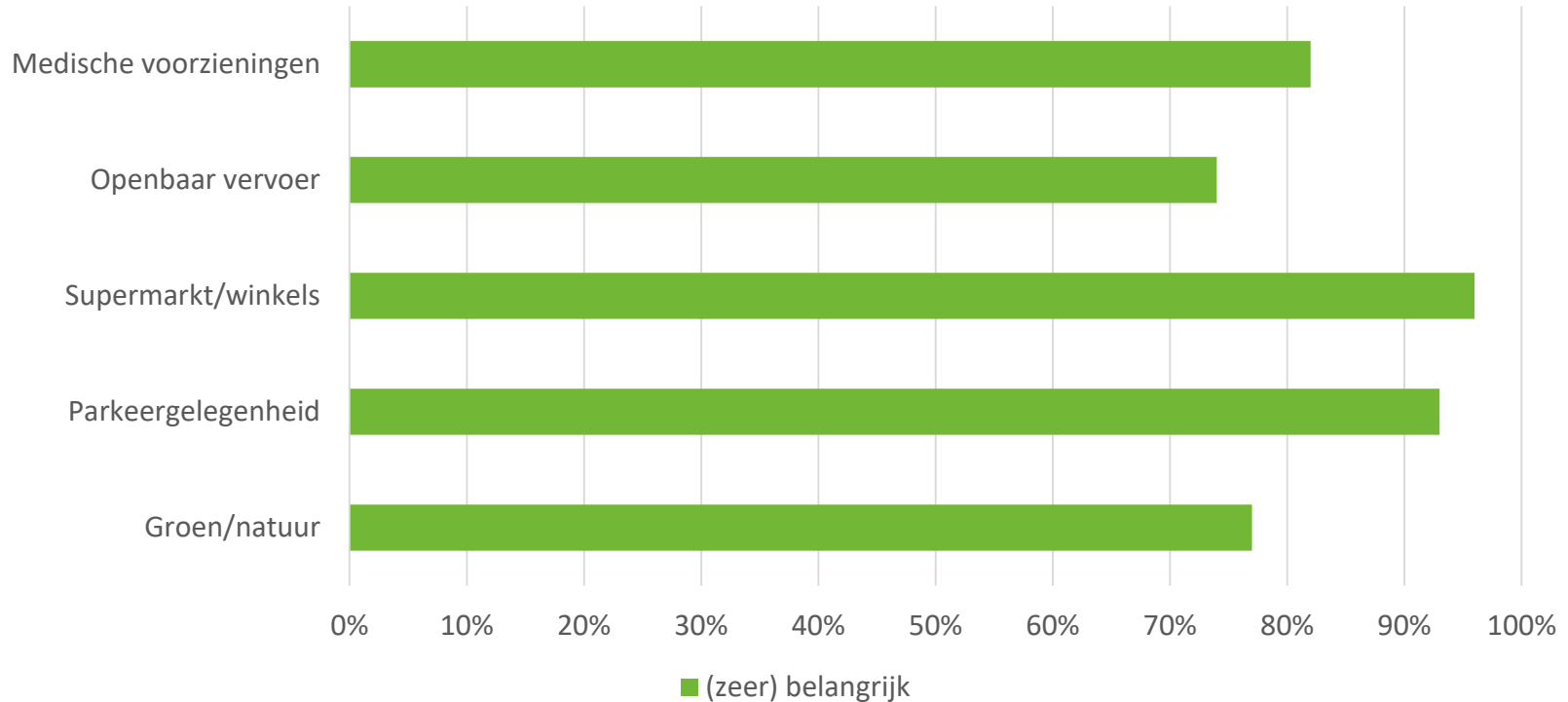




# Enquête – gemeenschappelijke voorziening (alleen bij woonzorgcomplex/groepswoning/hofjeswoning) (N=26)



# Enquête – In directe omgeving van ... (N=74)



# Conclusies



- De wens voor een appartement blijkt eigenlijk een grondgebonden levensloopgeschikte woning
- Mogelijk in de vorm van een hofje.
- Veel 50+ wonen in het centrum en willen bij verhuizing weer naar het centrum. De huidige woning voldoet niet meer.
- Starters wonen in Wehl en hebben een band met het dorp. Het maakt ze niet uit waar ze in Wehl kunnen wonen. Zij willen een betaalbare hoekwoning of tweekapper.
- Ouderen laten vrijstaande woningen achter in/nabij het centrum. Mogelijkheden voor splitsen van de kavel/woning?

# Conclusies



	Wehl/Nieuw-Wehl
Soc.huur rijwoning	
Soc.huur toegankelijk	√
Middenhuur rijwoning	√
Middenhuur toegankelijk	√
Koop rij tot €185.000	√
Koop rij / tweekapper €185-250.000	√
Koop tweekapper / vrijstaand €250-350.000	
Koop vrijstaand vanaf €350.000	
Koop toegankelijk €185-250.000	
Koop toegankelijk €250-350.000	√ √
Koop toegankelijk vanaf €350.000	√ √