



Gemeente Doesburg en Stichting Woonservice IJsselland



Woningmarktonderzoek 2017

Eindrapport

11 juli 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 11 juli 2017

TITEL Woningmarktonderzoek 2017

ONDERTITEL Eindrapport

OPDRACHTGEVER Gemeente Doesburg en Stichting Woonservice IJsselland

AUTEUR(S) Chantal Tiekstra
Josse van Sleeuwen
Wouter de Vries

PROJECTNUMMER 221.105

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL95RABO0146973909

KVK 09035291



Inhoud

Samenvattende conclusies	1
1 Inleiding	3
1.1 Vraagstelling en achtergrond	3
1.2 Onderzoeksverantwoording	3
1.3 Leeswijzer	4
2 Beeld van de huidige woningmarkt	5
2.1 Demografische ontwikkelingen	5
2.2 Inkomensverdeling	9
2.3 Samenstelling huidige woningvoorraad	10
2.4 Ontwikkeling slaagkans woningzoekenden voor sociale huurwoning	14
2.5 Verhuizingen in de afgelopen periode	17
2.6 Ontwikkeling doelgroepen en kernvoorraad	19
2.7 Ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte	20
2.8 Ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte	21
3 Woontevredenheid	26
3.1 Tevredenheid met de woning	26
3.2 Tevredenheid met de woonomgeving	27
4 Woonwensen	30
4.1 Verhuisgeneigdheid en verhuisrichting	30
4.2 Woonwensen per doelgroep	32
4.3 Verhuismotieven	34
5 Wonen en zorg	36
5.1 Geschiktheid van de woningvoorraad	36
5.2 Geschiktheid volgens bewoners	39
5.3 Vraag naar wonen en zorg voor ouderen	43
5.4 Vraag naar Wonen en zorg voor de GGZ doelgroep	47
5.5 Vraag naar wonen en zorg voor verstandelijk gehandicapten	51
6 Betaalbaarheid en duurzaamheid	53
6.1 Energielabels	53
6.2 Energielasten en duurzaamheid	54
7 Factsheets per wijk	61
7.1 Doesburg Noord (Molenveld)	61
7.2 Doesburg Noord-Oost (Buitengebied)	66
7.3 Doesburg Oost (De Ooi)	69
7.4 Doesburg West (Centrum)	74
7.5 Doesburg Zuid (Beinum)	79
Bijlage 1: Kaart met (potentiele) bouwlocaties tot 2027	84
Bijlage 2: Begrippenlijst	86

Samenvattende conclusies

Het voorliggende rapport betreft een woningmarktonderzoek dat in opdracht van de gemeente Doesburg en Stichting Woonservice IJsselland is uitgevoerd ter voorbereiding op de woonvisie 2017 en als basis voor het strategisch voorraadbeleid van Woonservice IJsselland. De belangrijkste conclusies worden in deze samenvatting bondig weergegeven.

Ontwikkeling woningvraag

De ontwikkeling van de kwalitatieve woningvraag is in dit onderzoek geschetst voor de periode tot 2032. Dit is gebeurd op basis van de prognose van de huishoudensontwikkeling die de provincie Gelderland voor Doesburg hanteert, op basis van de woonwensenenquête die is uitgezet onder de inwoners van Doesburg en op basis van gerealiseerde verhuisbewegingen over de afgelopen jaren (periode 2006-2015). De berekening van de kwalitatieve woningvraag is uitgevoerd aan de hand van een positief economisch scenario en met de huidige beleidsregels voor toelating tot de sociale huur. Deze doorrekening laat een beeld zien van overschot in de sociale huur (ook in relatie tot de huishoudenskrimp die op basis van de prognose vanaf 2022 wordt verwacht) en tekorten in de vrije sector huur en goedkope koop. Alhoewel deze doorrekening uitgaat van de geldende afspraken op dit moment, is het toch de vraag of er niet een aantal factoren zijn die de woningvraag de komende jaren zullen beïnvloeden in een andere richting.

Omdat de woningmarkt Doesburg een veel meer regionale dan enkel een lokale oriëntatie heeft zijn er een tweetal alternatieve ontwikkelingen geschetst. Deze alternatieve ontwikkelingen gaan enerzijds uit van een aantrekkende werking binnen de sociale woningmarkt en anderzijds een aantrekkende werking in het hogere koopsegment in relatie tot unieke locaties voor nieuwbouwprojecten.

Aanvullend zijn de mogelijke effecten van nog twee alternatieve ontwikkelingen geschetst: een negatief economisch scenario en een minder strikte toewijzing in de sociale huur.

Woontevredenheid en woonwensen

Over het algemeen geven de inwoners van Doesburg in de woonwensenenquête aan zeer tevreden te zijn over het wonen in Doesburg. Gemiddeld wordt een 7,8 gegeven als beoordeling van de tevredenheid met de woning en een 7,4 met betrekking tot de tevredenheid over de woonomgeving. Woningeigenaren beoordelen beide aspecten net iets hoger dan huurders, maar beiden groepen zijn over het algemeen heel tevreden.

De huishoudens die aangeven binnen 5 jaar te willen verhuizen (verhuisgeneigden) zijn zeer honkvast. Driekwart van de huishoudens wil graag in de gemeente Doesburg blijven wonen. Een belangrijke persoonlijke reden om te willen verhuizen ligt in de eigen gezondheidstoestand en het ouder worden. In relatie tot de woning wordt tevens relatief vaak aangegeven dat men wil verhuizen omdat de woning niet meer goed aansluit bij de levensfase waar men zich (binnenkort) in bevindt.

Wonen en zorg

Voor wat betreft de geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met een lichte fysieke beperking is op dit moment ongeveer 23% van de gehele woningvoorraad geschikt (een kleine 1.200 woningen). Daarnaast is 29% (ongeveer 1.500 woningen) met eenvoudige aanpassingen geschikt te maken. Het resterende deel van 48% is niet eenvoudig geschikt te maken voor mensen met een lichte fysieke beperking of zorgvraag.

De vraag naar beschermd wonen voor ouderen zal de komende 15 jaar op basis van de demografische ontwikkeling, extramuralisering en generatie-effecten afnemen van ongeveer 55 naar 50 plaatsen. De vraag naar verzorgd wonen (extramuraal) neemt juist toe van 105 plaatsen waar behoefte aan is in 2017 naar 125 in 2032.

Voor de GGZ doelgroep is er op dit moment geen aanbod voor intramuraal Beschermd Wonen. De vraag naar Beschermd Wonen voor deze doelgroep is op basis van indicatiestelling zeer beperkt, rond 10 plaatsen, teruglopend naar 7 plaatsen in 2027. De zeer beperkte vraag naar zelfstandig wonen, als gevolg van de uitstroom uit het GGZ intramuraal Beschermd Wonen, zal oplopen van ongeveer 2 personen in 2017 naar 5 in 2030.

Voor de groep Verstandelijk Gehandicapten zal de vraag naar Beschermd Wonen zich ontwikkelen van 23 plaatsen in 2017 naar 20 plaatsen in 2027.

Betaalbaarheid en duurzaamheid

Voor wat betreft de betaalbaarheid van het wonen in Doesburg kan 75% van de inwoners aan gemakkelijk rondkomen op basis van de enquêteresultaten. Wel zijn er grote verschillen. Voor wat betreft huishoudentypen zijn het vooral de gezinnen en de 1-2 persoons huishoudens in de leeftijd 30-65 die vaker moeilijk rondkomen. Dit beeld komt overigens ook naar voren in landelijke onderzoeken. Huurders kunnen vaker moeilijk rondkomen (41%) dan bewoners van koopwoningen (7%). Vooral de huurders in de laagste huurprijsklassen (tot de aftoppingsgrenzen) hebben vaker moeite om rond te komen.

Een groot deel van de woningen in Doesburg heeft op dit moment een energielabel C, zo'n 45%. Ongeveer een kwart heeft een groen energielabel A of B. Drie op de 10 woningen hebben een energielabel D of lager en zijn dus slecht geïsoleerd. Een behoorlijk groot deel van de woningeigenaren heeft reeds één of meerdere energiebesparende maatregelen genomen. In het centrum, met relatief veel historische panden is dit vaak lastig om aanpassingen aan de woning te doen vanwege regelgeving voor monumenten. Daar hebben de woningen dan ook relatief gezien vaker een slechter energielabel. In de enquête geven woningeigenaren ook vaak als belemmering voor het nemen van energiebesparende maatregelen aan dat zij niet goed weten wat de mogelijkheden zijn.

Opvallend is dat 91% van de woningcorporatiewoningen een label in de 'groene' klassen A, B, C heeft, wat een zeer hoge score is.

1 Inleiding

De gemeente Doesburg heeft gezamenlijk met Stichting Woonservice IJsselland een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. De uitkomsten van dit onderzoek vormen de basis waarop de gemeente aansluitend een nieuwe woonvisie met bijbehorend uitvoeringsprogramma uitwerkt. Voor Woonservice IJsselland vormt het woningmarktonderzoek input voor het strategische voorraadbeleid voor de komende periode.

1.1 Vraagstelling en achtergrond

De vraag die centraal staat als startpunt voor de woonvisie luidt: “Hoe kunnen we het wonen in al zijn facetten zodanig beïnvloeden dat een duurzame woonomgeving ontstaat, waarin de woon- en zorglasten voor zowel de woonconsument als aanbieder beperkt en betaalbaar blijven?”

Het voorliggende onderzoek beoogt de benodigde informatie te bieden om deze centrale vraag in de woonvisie op een goede manier uit te kunnen werken. Het voornaamste doel van dit onderzoek is om, als bouwsteen voor de woonvisie van de gemeente Doesburg en het strategisch voorraadbeleid van Stichting Woonservice IJsselland, de woningbehoefte in beeld te brengen. Daarvoor wordt, voor de periode tot 2022 met een doorkijk naar 2032, inzicht gegeven in de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Hiervoor is een woonwensenonderzoek uitgevoerd onder de inwoners van de gemeente Doesburg.

Om de woningbehoefte in beeld te brengen is tevens inzicht nodig in de ontwikkeling van doelgroepen en relevante maatschappelijke ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningvraag. Denk daarbij aan de vergrijzing, extramuralisering van de zorg, de noodzaak tot verduurzaming en vraagstukken rondom betaalbaarheid van wonen in Doesburg. Relevante ontwikkelingen in relatie tot deze thema's en hun invloed om de woningvraag in Doesburg worden nader verkend in het onderzoek.

1.2 Onderzoeksverantwoording

Het woningmarktonderzoek is uitgevoerd op basis van gegevens van verschillende bronnen:

- Beschikbare informatie uit bronnen zoals het CBS Statline, CBS microdata (verhuisbewegingen), waarstaatjegemeente.nl;
- Voorraadgegevens vanuit de gemeente Doesburg (uit de woningregistratie in het kader van de WOZ) en van Stichting Woonservice IJsselland (voorraadbestand);
- Gegevens van ENSERVE over de verhuringen van de sociale woningen in Doesburg over de periode 2014-2016;
- Een woonwensen enquête die is uitgevoerd in het voorjaar van 2017.

Voor deze woonwensen enquête zijn 1500 van de 5111 huishoudens in Doesburg benaderd voor deelname aan het onderzoek. Tijdens de responsbewaking is gezorgd dat over alle wijken voldoende deelname werd bereikt, zodat op wijkniveau ook uitspraken gedaan konden worden in het onderzoek.

Aan de enquête kon zowel via internet als telefonisch worden deelgenomen. Dit heeft geresulteerd in een respons van 657 geslaagde enquêtes. Daarmee is een respons behaald van 44%. De respons is gewogen naar wijk, leeftijd en gezinssamenstelling. Op deze wijze is een

representatief beeld ontstaan voor de gehele gemeente Doesburg, voor verschillende doelgroepen, en voor verschillende wijken.

1.3 Leeswijzer

De rapportage is als volgt ingedeeld:

- In hoofdstuk 2 wordt een beeld geschetst van de situatie op de woningmarkt in Doesburg. Hierbij staat de samenstelling van de woningvoorraad en de opbouw van de bevolking centraal en wordt tevens de ontwikkeling van de woningvraag uitgewerkt.
- In hoofdstuk 3 wordt de woontevredenheid van de inwoners van Doesburg uitgewerkt aan de hand van de resultaten van het woonwensenonderzoek.
- In hoofdstuk 4 worden de woonwensen van de inwoners van Doesburg uitgewerkt aan de hand van de resultaten van het woonwensenonderzoek.
- In hoofdstuk 5 wordt het thema 'wonen en zorg' uitgediept, zowel voor wat betreft de geschiktheid van de reguliere woningvoorraad voor mensen met een lichte fysieke beperking als de vraag naar woon-zorg-plaatsen.
- In hoofdstuk 6 wordt de situatie rondom betaalbaarheid van het wonen en duurzaamheid van de woningvoorraad in beeld gebracht.
- Per wijk wordt in hoofdstuk 7 afsluitend een fact-sheet gepresenteerd waarin kernachtig relevante aanvullende informatie is weergegevens, inclusief enkele kaartbeelden.

2 Beeld van de huidige woningmarkt

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de huidige situatie op de woningmarkt in de gemeente Doesburg. Hierbij wordt ingegaan op de demografische ontwikkelingen in het verleden en de huidige samenstelling van zowel de bevolking als de woningvoorraad.

2.1 Demografische ontwikkelingen

Bevolking en huishoudens

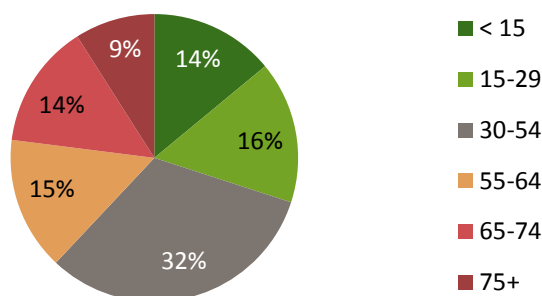
De gemeente Doesburg had begin 2017 11.344 inwoners verdeeld over 5.111 huishoudens.

Tabel 2.1: Gemeente Doesburg. Inwoners en huishoudens, 2017

Gemeente	Doesburg
Inwoners	11.344
Huishoudens	5.111

Bron: BRP gemeente Doesburg, 2017.

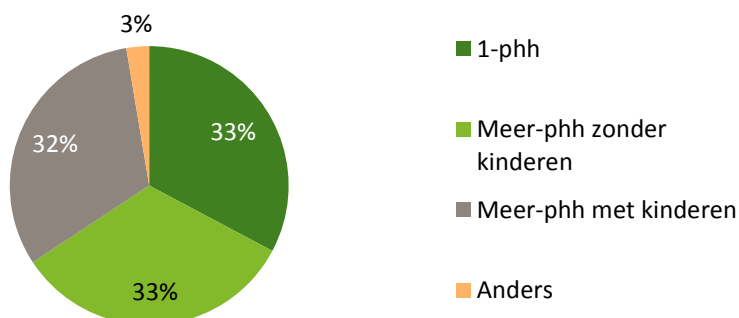
Figuur 2.1: Gemeente Doesburg. Bevolkingssamenstelling naar leeftijd, 2017.



Bron: BRP gemeente Doesburg, 2017.

De samenstelling van de bevolking laat op dit moment qua leeftijd een behoorlijk gemêleerd beeld zien, met als grootste groep de mensen in de leeftijdsgroep 30-54 jaar. De samenstelling van de huishoudens laat het beeld zien dat ongeveer 2/3 van de huishoudens een klein huishouden betreft (van 1-2 personen) en 32% een gezin vormt met kinderen.

Figuur 2.2.1: Huishoudenssamenstelling Doesburg, 2017



Bron: BRP gemeente Doesburg, 2017

Langjarige migratietrend

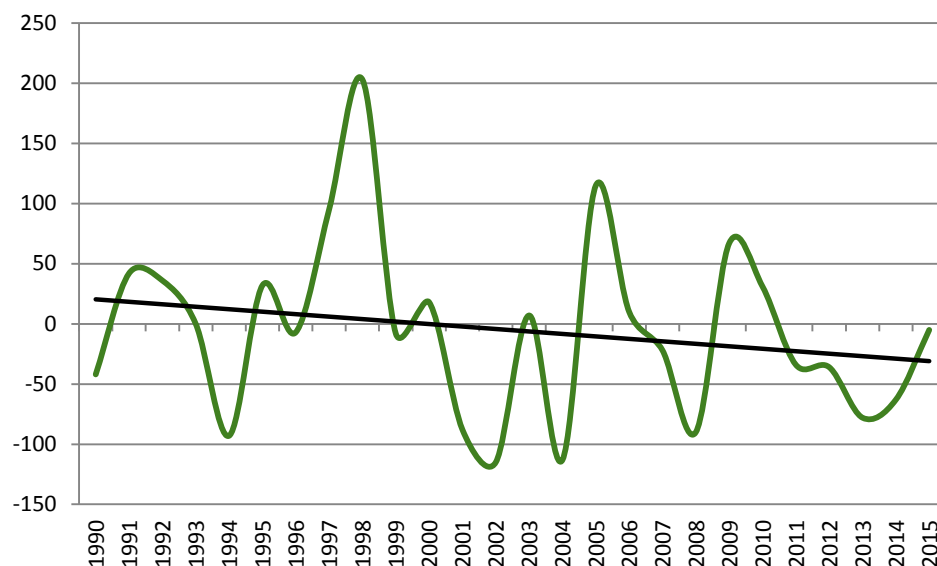
De migratietrend laat een gevarieerd beeld zien in Doesburg. De trend is licht dalend geweest over de afgelopen 25 jaar. Dit wil zeggen dat gemiddeld genomen er meer huishoudens de gemeente verlaten dan er zich nieuw vestigen. Toch zijn er ook perioden met een duidelijk positief migratiesaldo terug te zien in de langjarige trend. Verderop gaan we daar iets verder op in relatie tot de ontwikkeling van de woningvoorraad.

Tabel 2.2: Langjarige migratieontwikkeling 1991-2015

	Doesburg
1991-1995	+17
1996-2000	+301
2001-2005	-194
2006-2010	-4
2011-2015	-216

Bron: CBS, 2017

Figuur 2.2: Langjarige migratietrend gemeente Doesburg

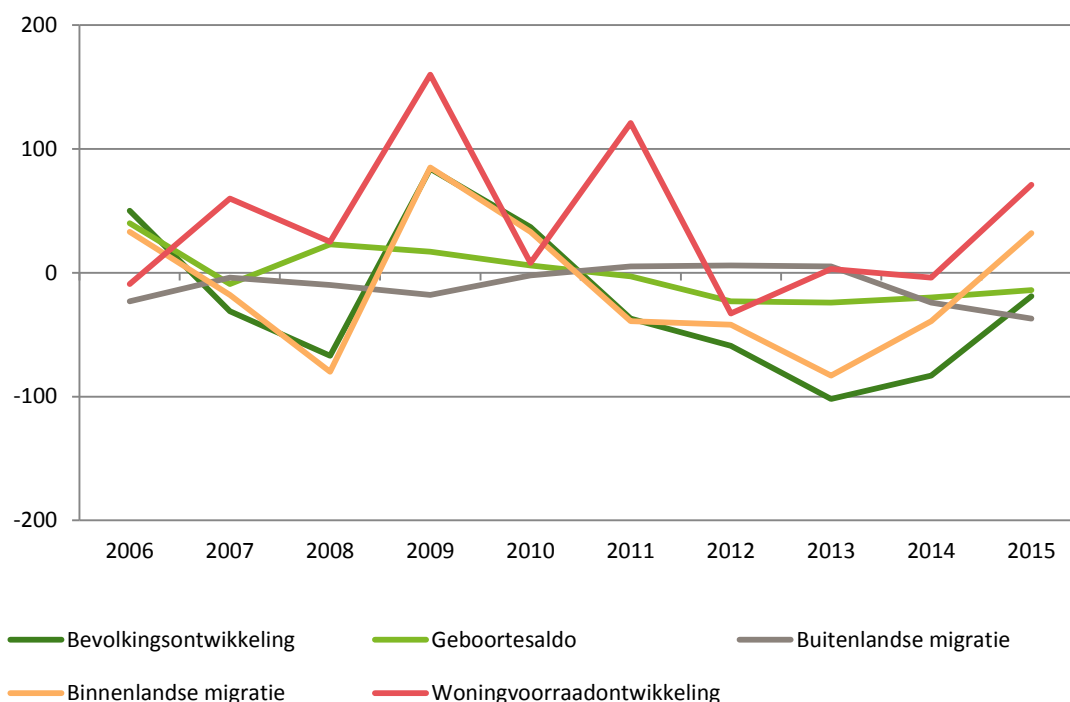


Bron: CBS, 2017

Bevolkingsontwikkeling en migratie

De onderstaande figuren laten de ontwikkeling van de bevolking, de woningvoorraad, het geboortesaldo (geboorte minus de sterfte) en het migratiesaldo (vestiging minus vertrek) zien in de gemeente Doesburg. Om de migratie kwalitatief te kunnen duiden, is tevens overal een figuur opgenomen waarin de migratiesaldi naar leeftijdscategorie zijn weergegeven. Deze figuren laten zien van welke leeftijdsgroepen er *per saldo* mensen zijn bijgekomen of juist zijn vertrokken over de periode 2006 t/m 2015. Daarmee geven zij meer duiding aan de bevolkingsontwikkeling, omdat duidelijk wordt welke groepen zich *per saldo* meer vestigen en meer vertrekken in een bepaalde periode.

Figuur 2.3: Gemeente Doesburg. Bevolkingsontwikkeling 2006 - 2015

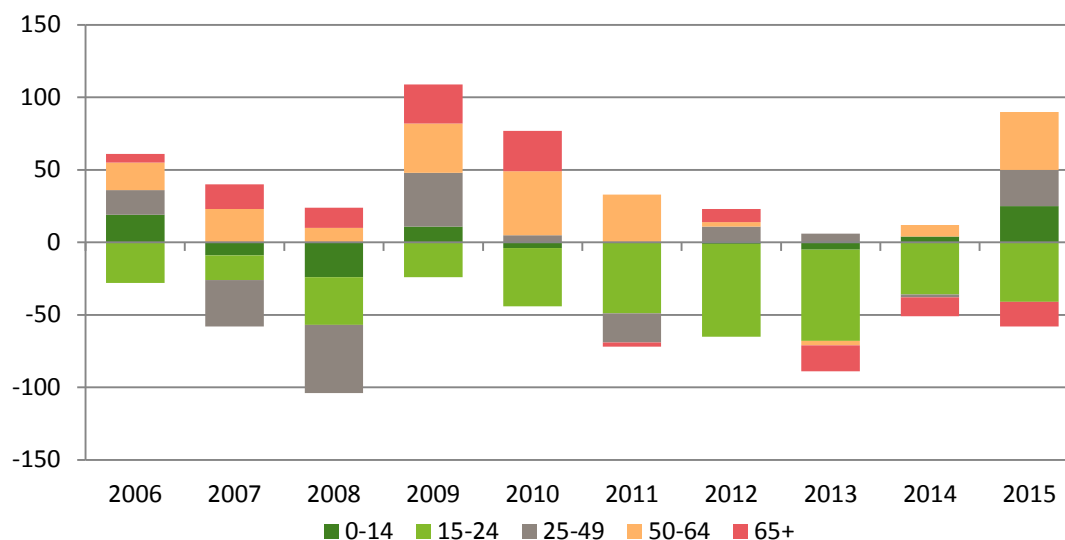


Bron: CBS, 2017

De bevolkingsontwikkeling laat sinds 2006 een sterke relatie zien met de binnenlandse migratie. Het geboortesaldo (aantal geboorten minus de sterfte) is redelijk vlak, maar laat sinds 2010 een dalende trend zien (meer sterfte dan geboorten). Ook de buitenlandse migratie is relatief vlak. Deze beide ontwikkelingen zijn de afgelopen jaren niet van grote invloed geweest op de bevolkingsontwikkeling, in tegenstelling tot de binnenlandse migratie. De binnenlandse migratie houdt ook verband met de woningvoorraadontwikkeling, vooral in de periode 2009-2010. In deze periode is een bijzonder woonproject aan de IJsselkade gereed gekomen, wat tot instroom heeft geleid van vooral de groep 50-plussers en 65-plussers (zie ook onderstaande grafiek). In 2011 is ook een behoorlijk aantal woningen in Beinum-West opgeleverd. Dit zijn echter meer woningen geweest die vooral interessant waren voor doorstromers, huishoudens die binnen de gemeente verhuizen. Daarom heeft dit project niet geleid tot een stijging in de bevolkingsontwikkeling. In 2014-2015 zijn in Beinum-West ook een aantal patio-woningen opgeleverd, wat heeft geresulteerd in wat meer instroom van 50-plussers.

In onderstaande grafiek is te zien dat jongeren in de leeftijdscategorie 15 - 24 wegtrekken uit Doesburg. Het is een landelijke trend dat jongeren in deze leeftijd de meer landelijke regio's verlaten en naar de stad trekken, en dat is ook te zien in Doesburg. In 2007, 2008, trekken per saldo juist ook wat meer gezinnen weg uit de gemeente, terwijl er in 2006, 2009 en 2015 per saldo juist meer gezinnen bij zijn gekomen. Over het algemeen trekt Doesburg relatief gezien de meeste instroom aan in de leeftijdsgroep 50+ en 65+. In de periode 2013-2015 is echter per saldo een negatieve migratiestroom te zien in de laatste groep. Deze tijdelijke ontwikkeling heeft te maken met de realisatie van aantrekkelijke geschikte woonvoorzieningen voor deze groep in naburige gemeenten, zoals Rheden, waardoor mensen in deze leeftijdsgroep daar voor kiezen en Doesburg verlaten.

Figuur 2.4: Gemeente Doesburg. Migratie naar leeftijd 2006-2015



Bron: CBS Statline, 2017

Sterke verhuisrelaties

Tabel 2.3 brengt de sterkste verhuisrelaties van de gemeente Doesburg met (omliggende) gemeenten in beeld over de periode 2006-2015. Hierin zijn het aantal personen weergegeven dat verhuisde van een specifieke gemeente (met een sterke verhuisrelatie met de gemeente Doesburg van meer dan 100 verhuisbewegingen over die periode) naar de gemeente Doesburg en vice versa. In de tabel valt op dat er sterke verhuisrelaties zijn met de gemeenten Rheden, Arnhem, Doetinchem en Zevenaar.

Tabel 2.3: Sterke verhuisrelaties (2006-2015)

Van ... naar Doesburg (>100 verhuisbewegingen)		Van Doesburg naar... (> 100 verhuisbewegingen)	
Rheden	701	Arnhem	750
Arnhem	662	Doetinchem	535
Zevenaar	357	Rheden	554
Bronckhorst	294	Zevenaar	381
Doetinchem	293	Bronckhorst	287
Nijmegen	152	Montferland	172
Montferland	144	Nijmegen	155
Duiven	110	Zutphen	137
		Duiven	130
		Apeldoorn	117

Bron: CBS, 2017

2.2 Inkomensverdeling

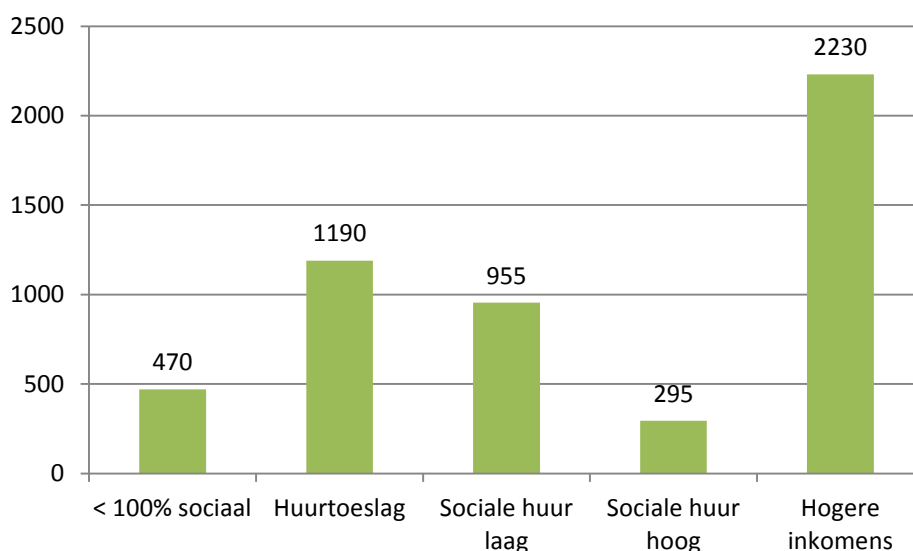
Onderstaande grafiek laat de verdeling zien van inkomensgroep naar woonsituatie. Daarbij worden de volgende inkomensgroepen onderscheiden (op basis van de inkomensgrenzen voor sociale huur in 2014¹):

- Sociaal minimum, huishoudens met een inkomen rond het bijstandsniveau;
- Inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. De hoogte van het inkomen dat recht geeft op huurtoeslag is afhankelijk van de huishoudenssamenstelling;
- Sociale huur laag, huishoudens met een bruto inkomen tot € 34.678,- per jaar;
- Sociale huur hoog, huishoudens met een bruto inkomen tussen € 34.678,- en € 38.690,- per jaar (aan wie woningcorporaties 10% van de vrijkomende huurwoningen mogen toewijzen);
- Hogere inkomens, huishoudens met een bruto inkomen boven € 38.690,- per jaar.

In deze onderverdeling zijn de inkomens die in de regel worden gezien als 'middeninkomens' vertegenwoordigd in de categorie 'sociale huur hoog' (lage middeninkomens, oftewel rond het modaal inkomen van € 35.000,- in 2014) en 'hogere inkomens' (hoge middeninkomens, boven modaal tot ongeveer €50.000,- per jaar in 2014).

In Doesburg is in 2014 de groep 'lagere inkomens', huishoudens met een inkomen dat recht geeft tot een sociale huurwoning inclusief *lage* middeninkomens, ongeveer 57%. De hogere inkomens, inclusief de hoge middeninkomens, maken ongeveer 43% uit van de bevolking.

Figuur 2.5: Verdeling inkomensgroepen in Doesburg



Bron: Waarstaatjegemeente.nl, 2017

Onderstaande tabel en grafiek laten zien hoe de verschillende inkomensgroepen in 2014 gehuisvest waren. Daarbij valt op dat zo'n 15% van de huishoudens met een inkomen rond het sociaal minimum in een koopwoning woont en zo'n 13% van de hogere inkomens juist in een woningcorporatiewoning woont. In aantallen gaat het echter in beide gevallen om een heel beperkte groep. De verdeling van huishoudens in de verschillende inkomensgroepen over de woningvoorraad is daarmee in principe passend.

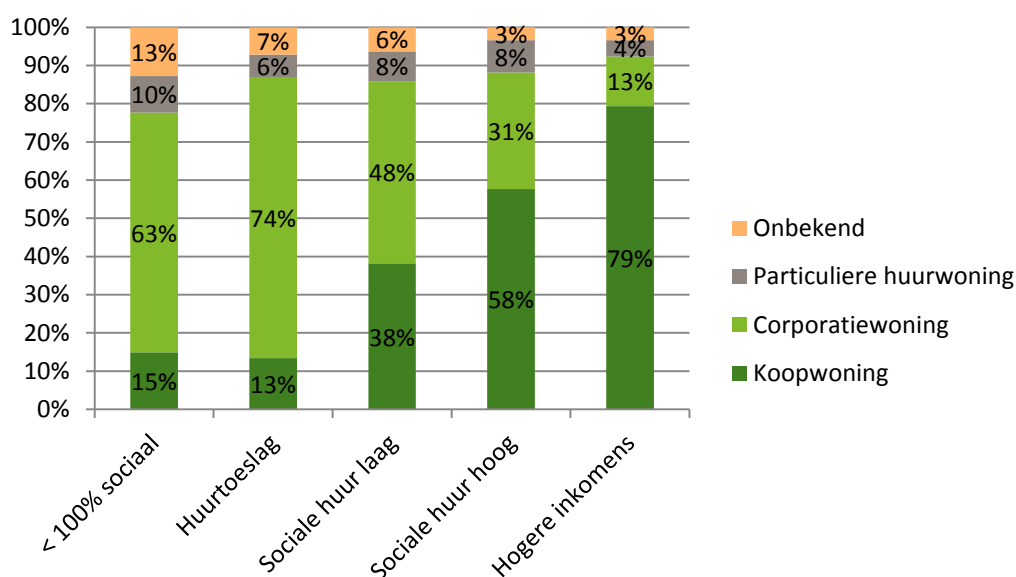
¹ 2014 is ten tijde van dit onderzoek het laatst beschikbare jaar voor inkomensgegevens.

Tabel 2.4: Inkomensgroepen verdeeld naar woonsituatie. Gemeente Doesburg, 2014

	Koopwoning	Corporatiewoning	Particuliere huurwoning	Onbekend	Totaal	Totaal (%)
< 100% sociaal	70	295	45	60	470	9%
Huurtoeslag	160	875	70	85	1.190	23%
Sociale huur laag	365	455	75	60	955	19%
Sociale huur hoog	170	90	25	10	295	6%
Hogere inkomens	1.770	290	95	75	2.230	43%

Bron: Waarstaatjegemeente.nl, 2017

Figuur 2.6: Inkomensgroepen in percentages verdeeld naar woonsituatie. Gemeente Doesburg, 2014



Bron: Waarstaatjegemeente.nl, 2017

2.3 Samenstelling huidige woningvoorraad

In de gemeente Doesburg staan in totaal 5.175 woningen. De verdeling over de wijken is als volgt:

- Doesburg Zuid (Beinum): 1.685 woningen
- Doesburg West (Centrum): 1.255 woningen
- Doesburg Noord (Molenveld): 1.175 woningen
- Doesburg Oost (De Ooi): 1.010 woningen
- Doesburg Noord-Oost (Buitengebied): 50 woningen.

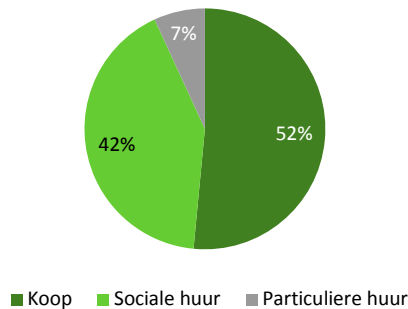
Woningvoorraad naar eigendom

In Doesburg staan een kleine 2.700 koopwoningen en 2.150 sociale huurwoningen. Dit betekent dat 52% koopwoning is en 40% sociale huurwoning. De overige 350 woningen zijn particuliere huurwoningen. Dit is 7% van de totale woningvoorraad. In de verdeling over de wijken valt het volgende op:

- In de wijken Doesburg West (Centrum) en Doesburg (Zuid) staan relatief veel koopwoningen. Ongeveer twee derde van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. Voor heel Doesburg is dit de helft. In het buitengebied zijn bijna alle woningen een koopwoning.

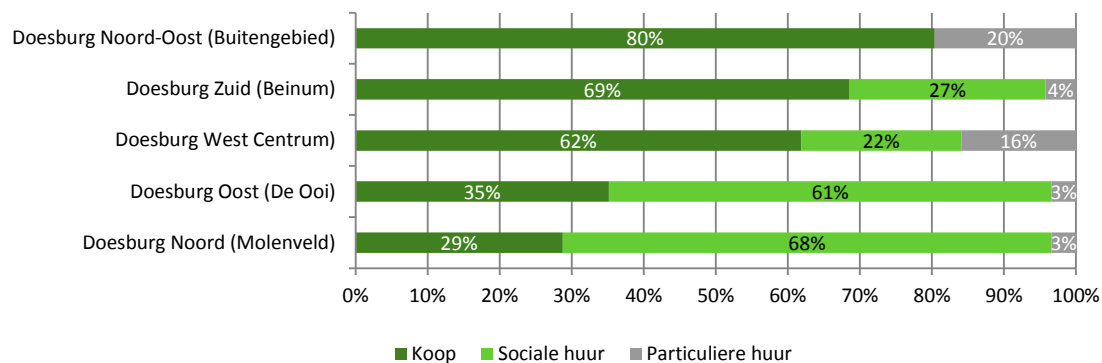
- Sociale huurwoningen staan voornamelijk in Doesburg Noord (Molenveld) en Doesburg Oost (De Ooi). In deze wijken is rond twee derde van de woningvoorraad een sociale huurwoning, voor heel Doesburg is dit vier op de tien.
- In de wijk Doesburg Noord-Oost (Buitengebied) staan relatief gezien de meeste particuliere huurwoningen (zo'n 20%), maar doordat dit gebied slechts 50 woningen telt is dit een bijna verwaarloosbaar aantal. In het Centrum bestaat 16% uit particuliere huur, wat zo'n 200 woningen betreft. In verhouding staan hier dus de meeste particuliere huurwoningen.

Figuur 2.7: Gemeente Doesburg. Huidige woningvoorraad naar eigendom



Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Figuur 2.8: Gemeente Doesburg. Huidige woningvoorraad naar eigendom en wijk

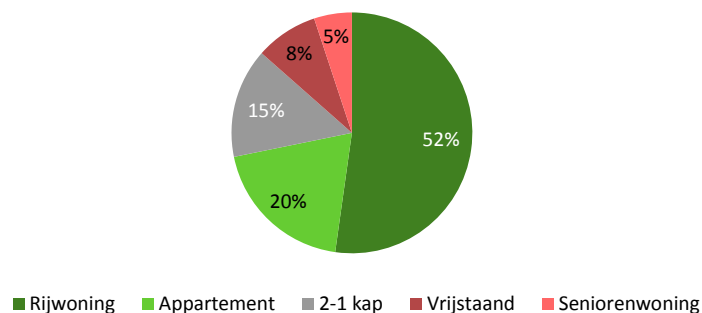


Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Woningvoorraad naar woningtype

De helft van de woningvoorraad bestaat uit een rijwoning (circa 2.700 woningen). Dat is dan ook de grootste groep in Doesburg. Hieronder vallen 'standaard doorzon rijwoningen', maar ook de 'rijenwoningen', zoals de aan elkaar geschakeld gebouwde woningen in het historisch centrum zijn gelabeld in de woningvoorraadgegevens van de gemeente Doesburg (op basis van het BAG, januari 2017). De op een na grootste groep vormen de appartementen (circa 1.000 woningen). 15% van de woningen is een tweekapper (ruim 750) en 8% is vrijstaand (ruim 400). Woningen die in de woningvoorraadgegevens van de gemeente specifiek zijn aangewezen als 'seniorenwoningen' vormen met 5% de kleinste groep (ruim 250). Dat betekent echter niet dat een groter deel van de woningvoorraad niet geschikt is voor bewoning door senioren. In hoofdstuk 5 gaan we daar verder op in.

Figuur 2.2: Gemeente Doesburg. Huidige woningvoorraad naar woningtype

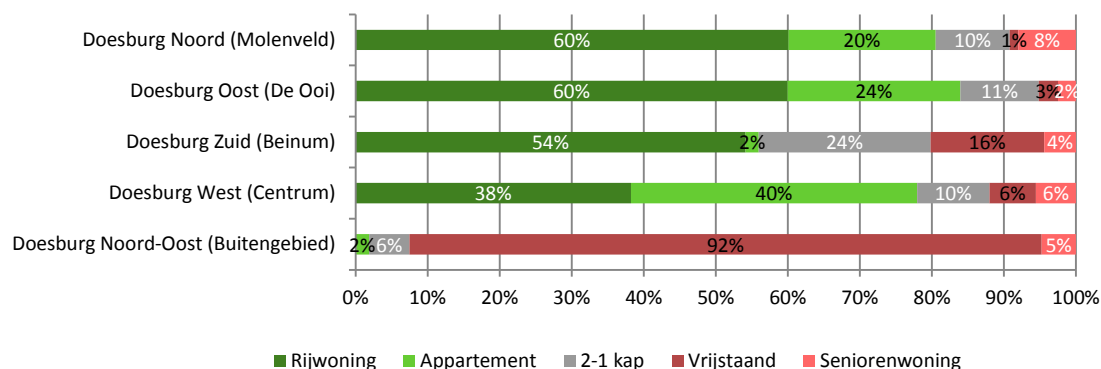


Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

In de verdeling over de wijken valt het volgende op:

- In de wijken Doesburg Noord (Molenveld) en Doesburg (De Ooi) staan relatief de meeste rijwoningen. In de wijk Doesburg Zuid (Beinum) ligt het aandeel rijwoningen iets lager. Dit komt omdat het aandeel tweekapper in deze wijk een stuk hoger ligt, dit aandeel is namelijk met 24% het hoogst van Doesburg.
- In de wijk Doesburg West (Centrum) staan verhoudingsgewijs de meeste appartementen. Hier is vier op de tien woning een appartement. 38% van de woningen in het centrum is een 'rijenwoning' en is daarmee tot de rijwoningen gerekend.
- Vrijstaande woningen staan grotendeels in Doesburg Noord-Oost (Buitengebied). In deze wijk zijn bijna alle woningen vrijstaand. Ook in Doesburg Zuid (Beinum) staan relatief veel vrijstaande woningen (16% tegenover 8% voor Doesburg gemiddeld).

Figuur 2.9: Gemeente Doesburg. Huidige woningvoorraad naar woningtype en wijk

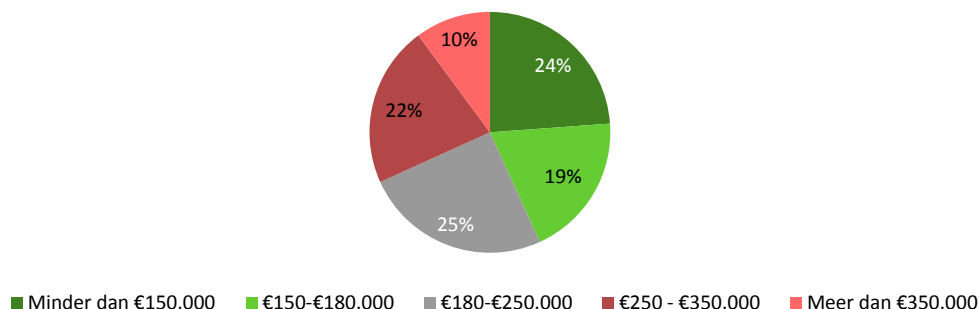


Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Verdeling van de koopwoningvoorraad naar woningwaarde

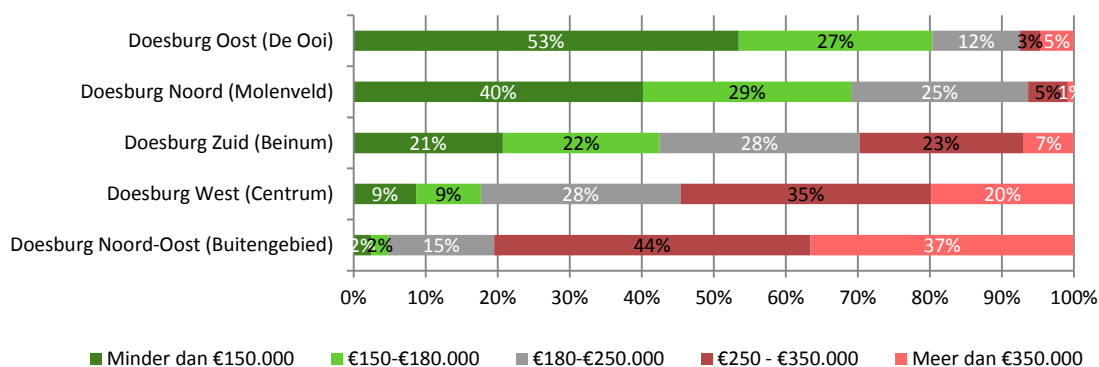
Vervolgens hebben gekeken naar de woningwaarde van de koopwoningen. Koopwoningen in Doesburg hebben een gemiddelde woningwaarde van €225.000. Een kwart van de woningen heeft woningwaarde van €150.000 of minder. Ook heeft een kwart een waarde tussen de €180.000 en €250.000. Een op de vijf heeft een woningwaarde tussen de €150.000 en €180.000. Ook heeft een vijfde een woningwaarde tussen de €250.000 en €350.000. Een op de tien is meer dan €350.000 waard.

Figuur 2.10: Gemeente Doesburg. Huidige koopvoorraad naar woningwaarde



Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Figuur 2.11: Gemeente Doesburg. Huidige koopvoorraad naar woningwaarde en wijk



Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

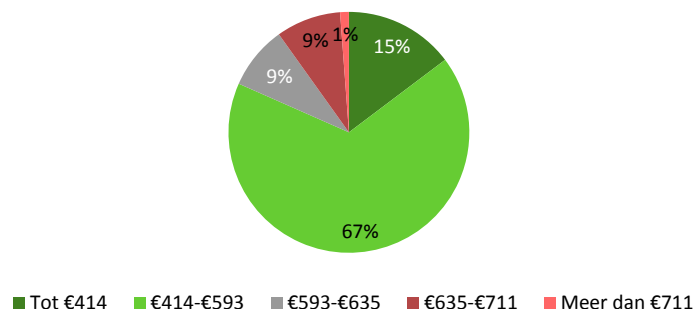
In de verdeling over de wijken valt het volgende op:

- De goedkoopste koopwoningen staan in de wijken Doesburg Oost (De Ooi) en Doesburg Noord (Molenveld). Ongeveer de helft van de koopwoningen heeft een waarde onder de €150.000. Tussen de 20% en 30% is meer dan €180.000 waarde. Dit is te verklaren door het relatief hoge aandeel rijwoningen en het lage aandeel tweekappers en vrijstaande woningen in deze wijken.
- De duurste koopwoningen staan in Doesburg Noord-Oost (Buitengebied), alhoewel het in totaal maar om een beperkt aantal woningen gaat. In Doesburg Noord-Oost heeft 37% een woningwaarde boven de €350.000. Vier op de vijf is meer dan €250.000 waard. Dit komt door het hoge aandeel vrijstaande woningen in deze wijk. Ook in Doesburg-West (Centrum) staan verhoudingsgewijs veel dure woningen.

Verdeling van de sociale woningvoorraad naar huurprijsklasse

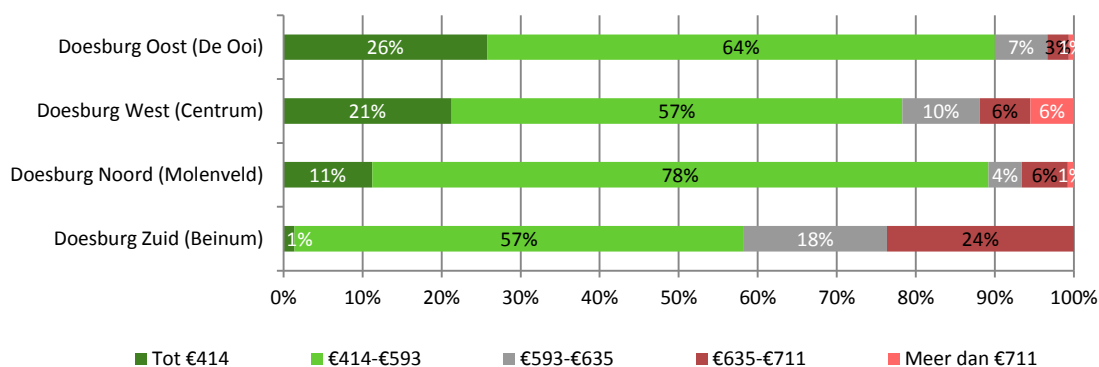
De sociale huurvoorraad, in bezit van Woonservice IJsselland en een drietal kleine woningaanbieders, hebben we uitgesplitst naar huurprijsklasse. De huurprijsgrenzen zijn gebaseerd op het prijspeil van 2017. Het merendeel van de sociale huurwoningen in Doesburg heeft een netto huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens (€414) en de 1^e aftoppingsgrens (€593). 15% heeft een netto huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (€414). Een op de vijf heeft een netto huurprijs boven de 1^e aftoppingsgrens. Hiervan heeft de helft een huurprijs tussen de beide aftoppingsgrenzen (€593-€635), de andere helft heeft een huurprijs tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens (€635-€711). Sociale huurwoningen in bezit van Woonservice IJsselland met een huurprijs boven de liberalisatiegrens zijn er in Doesburg nauwelijks.

Figuur 2.12: Gemeente Doesburg. Huidige sociale huurvoorraad naar netto huurprijs



Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg en Woonservice IJsselland, bewerking Companen, 2017.

Figuur 2.3: Gemeente Doesburg. Huidige sociale huurvoorraad naar netto huurprijs*



*In de wijk Doesburg Noord-Oost (Buitengebied) staan geen sociale huurwoningen.

Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg en Woonservice IJsselland, bewerking Companen, 2017.

In de verdeling over de wijken valt het volgende op:

- In de wijk Doesburg Oost (De Ooi) staan relatief de meeste sociale huurwoningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (26%). Ook in Doesburg West (Centrum) hebben relatief veel woningen een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (21%).
- In de wijk Doesburg Noord (Molenveld) bestaat de sociale huurvoorraad grotendeels uit woningen tussen de kwaliteitskortingsgrens en 1^e aftoppingsgrens.
- De wijk Doesburg Zuid (Beinum) heeft verhoudingsgewijs de duurste sociale huurwoningen. In deze wijk staan relatief de meeste woningen met een huurprijs tussen de 2^e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Een op de vijf heeft een huurprijs tussen de beide aftoppingsgrenzen.

2.4 Ontwikkeling slaagkans woningzoekenden voor sociale huurwoning

Om te achterhalen of verschillende doelgroepen in Doesburg gemakkelijk aan een passende sociale huurwoning kunnen komen, is de slaagkans voor woningzoekenden in beeld gebracht. Daarbij is in beeld gebracht hoe de slaagkans zicht heeft ontwikkeld over de periode 2014 t/m 2016, voor verschillende wijken, inkomensgroepen en woningtypen.

In tabel 2.5 en figuur 2.13 is het aantal woningzoekenden, het aantal vrijkomende huurwoningen en de slaagkans voor verschillende wijken in beeld gebracht. Het valt op dat de slaagkans relatief gezien

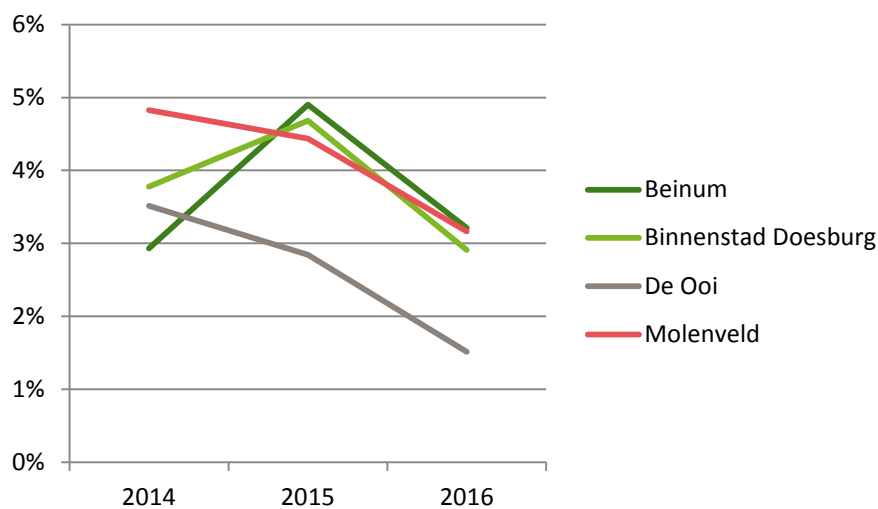
afneemt in heel de gemeente. Het aantal actief woningzoekenden neemt toe, en het aantal vrijkomende woningen dat in een jaar opnieuw verhuurd wordt neemt af. Vooral in De Ooi is de slaagkans voor een woning relatief laag.

Tabel 2.5: Ontwikkeling slaagkans in de Gemeente Doesburg, 2014-2016

Gemeente Doesburg	2014	2015	2016
Sociale huurwoningen	2.120	2.040	2.085
Actief	3.400	3.717	4.215
Verhuurd	133	147	106
Slaagkans	3,9%	4,0%	2,5%

Bron: Enserve informatie verhuringen, 2017; CBS, 2017

Figuur 2.13: Slaagkansen gemeente Doesburg verdeeld naar wijk, 2014-2016



Bron: Enserve informatie verhuringen, 2017

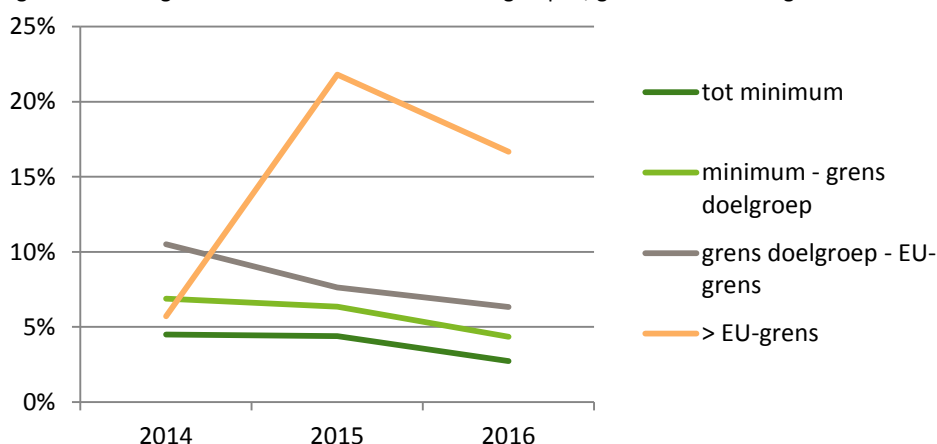
In tabel 2.6 en figuur 2.14 is in beeld gebracht hoe de slaagkans zich ontwikkelt voor mensen uit verschillende inkomensgroepen. Daarbij valt op dat de slaagkans voor alle doelgroepen afneemt (zoals ook te verwachten is als de slaagkans in z'n geheel afneemt). De inwerkingtreding van de Woningwet 2015 heeft een behoorlijk effect op de slaagkans voor woningzoekenden uit verschillende inkomenscategorieën. Vanaf 2015 mogen mensen met een inkomen boven de EU-grens (het maximale inkomen waarmee men in de basis nog recht heeft op een sociale huurwoning, zie paragraaf 2.2) nog maar in beperkte aantallen een sociale huurwoning krijgen toegewezen. Omdat er echter maar heel weinig mensen uit deze inkomensgroep actief een woning zoeken is de slaagkans van deze groep echter nog steeds relatief hoog. De slaagkans neemt af naar mate het inkomen lager ligt. Dit effect is versterkt sinds het invoeren van het 'passend toewijzen'. Op grond van de regels voor passend toewijzen moeten huishoudens een woning toegewezen krijgen die past bij hun inkomensniveau. Wanneer er echter minder woningen in lage huurprijsklassen vrijkomen en huishoudens met een laag inkomen alleen voor die woningen in aanmerking komen, neemt hun slaagkans dus af ten gunste van de slaagkans van de iets hogere inkomensgroepen (tussen de grens voor de huurtoeslag en de EU-grens bijvoorbeeld).

Tabel 2.6: Actief zoekenden, verhuurde woningen en slaagkans, inkomensgroepen 2016

	Actief	Verhuurd	Slaagkans
tot minimum	1.763	48	2,7%
minimum - grens doelgroep	713	31	4,3%
huurtoeslag			
grens doelgroep huurtoeslag - EU-grens	332	21	6,3%
> EU-grens	36	6	16,7%

Bron: Enserve informatie verhuringen, 2017

Figuur 2.14: Slaagkans van verschillenden inkomensgroepen, gemeente Doesburg 2014-2016



Bron: Enserve informatie verhuringen, 2017

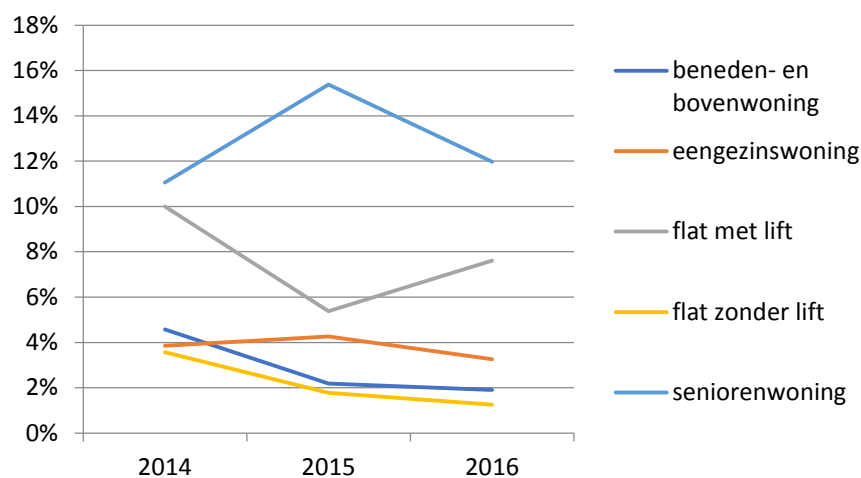
In tabel 2.7 en figuur 2.15 is de slaagkans voor verschillende woningtypen uitgewerkt. Daarbij valt op dat de slaagkans voor 'seniorenwoningen' het hoogst is (12%). Van dit type woningen komt relatief gezien vaak een woning vrij en er zijn relatief weinig mensen die actief zoeken voor dit type woning. Voor beneden- en bovenwoningen en flats zonder lift is de slaagkans in verhouding het kleinst (1,9% en 1,3%). Alhoewel de meeste vrijkomende woningen een gezinswoning betreft, ligt de slaagkans voor dit type woning 'in de middenmoot' met 3,3% omdat er heel veel mensen op zoek zijn naar dit soort woning. De flat zonder lift blijkt heel populair te zijn bij actief woningzoekenden, waardoor de slaagkans lager is. Daarbij dient de kanttekening gemaakt te worden dat de manier van aanbieden van deze woningen, die sinds 2,5 jaar gehanteerd wordt, interessant is voor starters. Dit gaat door middel van een loting in plaats van op basis van de meettijd van inschrijving. Doordat dit voor juist deze specifieke groep interessant is, neemt het animo toe en de slaag kans af.

Tabel 2.7: Actief woningzoekenden, verhuurde woningen en slaagkans, woningtypen gemeente Doesburg 2016

	Actief	Verhuurd	Slaagkans
beneden- en bovenwoning	262	5	1,9%
eengezinswoning	1.568	51	3,3%
flat met lift	92	7	7,6%
flat zonder lift	1.280	16	1,3%
seniorenwoning	217	26	12,0%

Bron: Enserve informatie verhuringen, 2017

Figuur 2.15: Slaagkansen per type woning, Gemeente Doesburg 2014-2016



Bron: Enserve informatie verhuringen, 2017

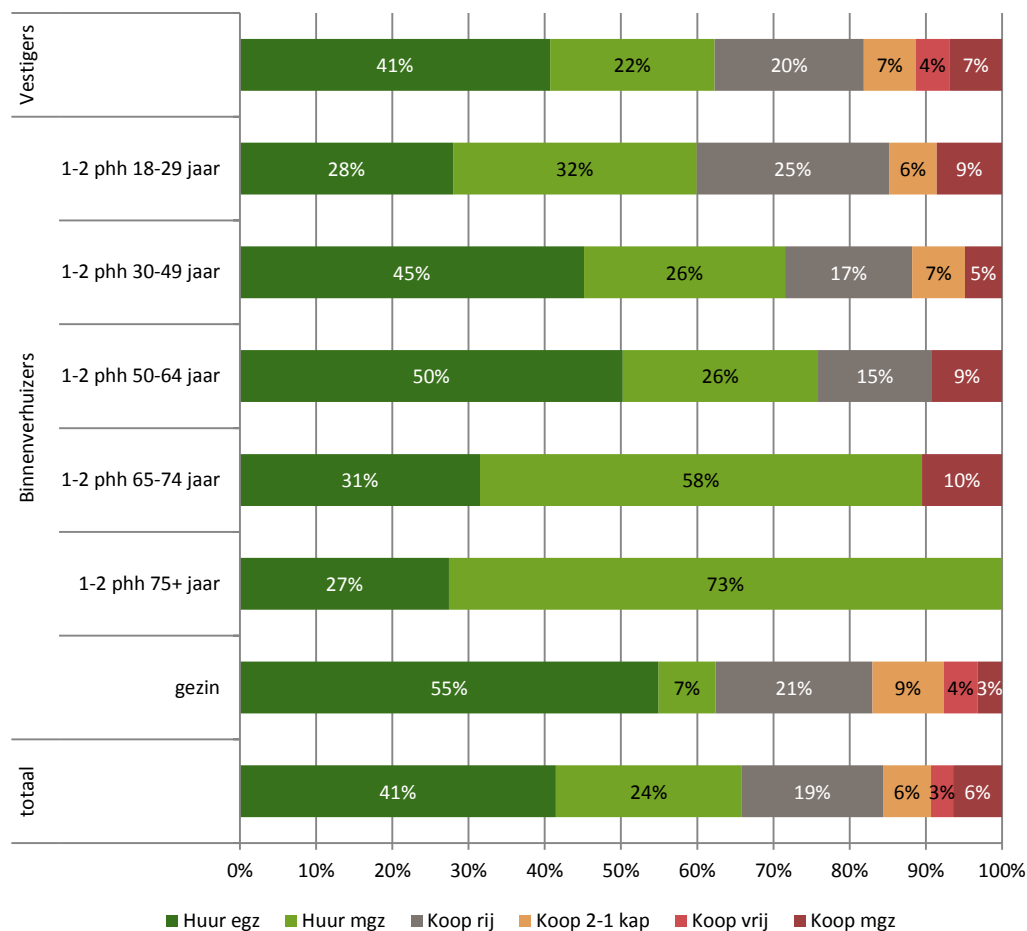
2.5 Verhuizingen in de afgelopen periode

Om de kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen, zijn de verhuisbewegingen van de afgelopen jaren in beeld gebracht. Dit geeft inzicht in de huishoudentypen die in vrijgekomen woningen komen, en waar vestigers zich op richten. Hierdoor ontstaat een realistisch beeld van de voorkeuren van verschillende doelgroepen op de woningmarkt en de mogelijkheden die ze benutten.

Van de in totaal 2223 huishoudens die zich in de periode 2006-2015 nieuw in Doesburg vestigen heeft het grootste gedeelte (63%) een huurwoning betrokken. Van de vestigers die een koopwoning kochten, kocht in verhouding het grootste deel een rijwoning.

Bij de 2289 huishoudens die in de zelfde periode binnen de gemeente zijn verhuisd, de binnenverhuizers of doorstromers, valt op dat oudere huishoudens relatief vaker gaan huren (zowel eengezinswoningen als appartementen). Ook bij de jongere huishoudens en gezinnen betreft het grootste deel een huurwoning, maar het aandeel dat naar een koopwoning verhuist is onder hen wel duidelijk hoger.

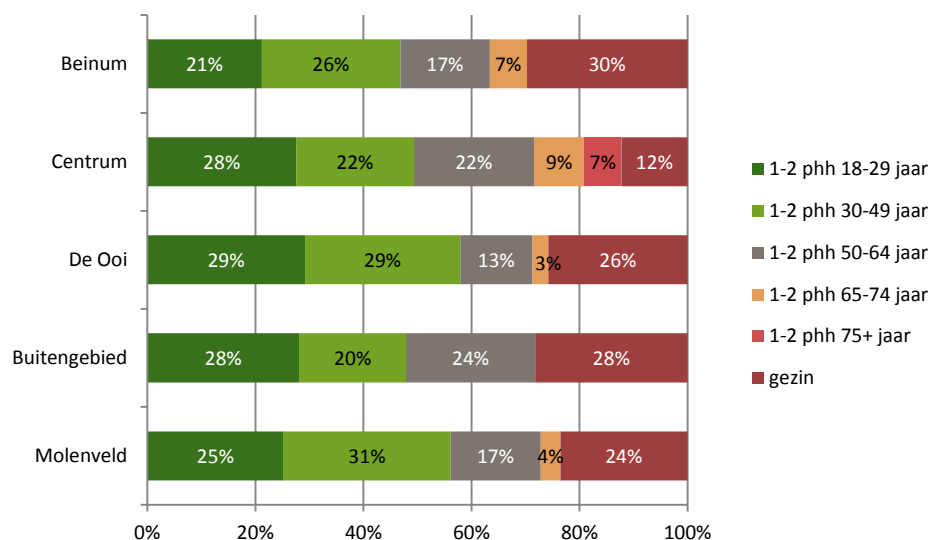
Figuur 2.16: Gemeente Doesburg. Betrokken woning door verhuizers naar woningtype en huishoudenssamenstelling, 2006 - 2015



Bron: CBS microdata, 2017

Wanneer we kijken naar het leeftijdsprofiel en huishoudenstype van huishoudens die zich vestigen in de verschillende wijken in Doesburg valt in figuur 2.17 op dat een vrij gemêleerd beeld ontstaat. In het centrum vestigden zich in de periode 2006-2015 zo'n 700 huishoudens. In verhouding vestigen zich in het centrum relatief gezien de meeste ouderen, maar ook juist jongeren. In totaal hebben zich in dezelfde periode zo'n 550 huishoudens gevestigd in Beinum. Deze wijk is het meest in trek bij gezinnen. In de Ooi hebben zich over de periode 2006-2015 zo'n 450 huishoudens gevestigd en in Molenvelden 426 in totaal. Het buitengebied, met relatief weinig woningen, trok in totaal 97 huishoudens aan die zich vestigden.

Figuur 2.17: Vestigers per wijk in de periode 2006-2015. Gemeente Doesburg



Bron: CBS microdata, 2017

2.6 Ontwikkeling doelgroepen en kernvoorraad

Voor het maken van prestatieafspraken op basis van de woonvisie is het belangrijk om goed zicht te hebben op de verwachte ontwikkeling van verschillende inkomensgroepen in Doesburg, in het bijzonder de doelgroep die voor een sociale huurwoning in aanmerking komt. In deze paragraaf zoomen wij specifiek in op de ontwikkeling van de corporatiedoelgroep en op de ontwikkeling van de behoefte aan woningen in de kernvoorraad. Op basis van een tweetal economische scenario's (een gematigd positief scenario en een scenario waarin economische groei uitblijft) rekenen wij de behoefte aan sociale huurwoningen door (in tabel 2.9 voor de periode 2016-2022, in tabel 2.10 voor de periode 2016-2032). We gaan er daarbij vanuit dat de scheefheid stabiel blijft op het huidige niveau, rond 20%. De doorrekening gaat uit van de doorontwikkeling van de corporatiedoelgroep zoals deze zich nu in Doesburg voordoet, en houdt geen rekening met een eventuele forse aanvullende migratiestroom die de omvang van de doelgroep behoorlijk kan beïnvloeden.

Tabel 2.9: ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huur en de benodigde kernvoorraad in 2022

Aantal woningen van woningcorporaties in 2016	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning in 2016	Omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% scheefheid) 2016	Ontwikkeling 2016 - 2022 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Prognose omvang corporatievoorraad 2022 (o.b.v. ontwikkeling doelgroep)
2.085	1.674	411 20%	- 92 tot +27	1.970 tot 2.118

Bron: waarstaatjegemeente.nl, CBS 2017, bewerking Companen

Tabel 2.10: ontwikkeling van de doelgroep voor sociale huur en de benodigde kernvoorraad in 2032

Aantal woningen van woningcorporaties in 2016	Omvang < € 34.911 in corporatiewoning in 2016	Omvang > € 34.911 in corporatiewoning (% scheefheid) 2016	Ontwikkeling 2016 - 2032 doelgroep in sociale huur in aantal huishoudens	Prognose omvang corporatievoorraad 2032 (o.b.v. ontwikkeling doelgroep)
2.085	1.674	411 20%	- 292 tot +3	1.722 tot 2.089

Bron: waarstaatjegemeente.nl, CBS 2017, bewerking Companen

De huidige woningvoorraad sociale huurwoningen in Doesburg bedraagt 2.085 woningen. Van deze woningen worden er zo'n 1.674 bewoond door huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep. De overige 411 woningen worden bewoond door huishoudens met een midden- of hoger inkomen. De goedkope scheefheid bedraagt daarmee ongeveer 20%.

Bij een negatief economisch scenario (0% groei de komende 15 jaar) zal de doelgroep die op grond van inkomen in aanmerking komt voor een sociale huurwoning licht toenemen, met 27 huishoudens in de periode 2016-2022. Doorgerekend over de langere periode van 2016-2032 is die groei minder, namelijk slechts 3 huishoudens, vanwege de verwachte afname van het aantal huishoudens in Doesburg (zie paragraaf 2.7). Op basis van deze ontwikkeling varieert de gewenste omvang van de kernvoorraad aan sociale huurwoningen voor het jaar 2022 tussen 1.970 woningen bij een positief economisch scenario en 2.118 woningen bij een negatief economisch scenario.

Bij een positief economisch scenario (1,2% groei de komende 15 jaar) zal de doelgroep die op grond van inkomen in aanmerking komt voor een sociale huurwoning afnemen met ongeveer 92 huishoudens in de periode 2016-2022. Over de langere periode van 2016-2032 neemt de afname van de doelgroep nog verder toe met ongeveer 292 huishoudens (ook weer mede onder invloed van de verwachte huishoudenskrimpt). Op basis van deze ontwikkeling varieert de gewenste omvang van de kernvoorraad aan sociale huurwoningen voor het jaar 2032 tussen 1.722 woningen bij een positief economisch scenario en 2.089 woningen bij een negatief economisch scenario.

2.7 Ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte

Het aantal huishoudens in de gemeente Doesburg zal volgens de huishoudensprognose van de provincie Gelderland in de periode 2017 tot 2022 nog toenemen met 41 huishoudens (tot 5.284 huishoudens in 2022). Dit betekent een groei van ongeveer 8 huishoudens per jaar. In de tien jaar daarna zal het aantal huishoudens gaan afnemen tot 5.210 huishoudens in 2032 (een afname van zo'n 7-8 huishoudens per jaar). Aangenomen dat ieder bijkomend huishouden een woning nodig heeft, is de kwantitatieve woningbehoefte voor de komende 5 jaar licht positief (ongeveer 8 woningen per jaar) en daarna licht negatief (wederom zo'n 7-8 woningen per jaar). De huishoudensprognose van de provincie gaat uit van een beperkte migratiestroom, op basis van de gerealiseerde migratie over de afgelopen jaren. De prognose houdt geen rekening met een groter migratie-effect dat op kan treden doordat Doesburg bij (additioneel) vrijkomend woningaanbod een aantrekkende werking vanuit de regio kan hebben binnen specifieke woningsegmenten. In de volgende paragraaf gaan we daar verder op in.

Tabel 2.11: Gemeente Doesburg. Ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte 2017 - 2037

	2017	2022	2027	2032	2037
Doesburg	5.243	5.284	5.255	5.210	5.138

Bron: provincie Gelderland, 2017.

Tabel 2.12: Gemeente Doesburg. Saldo ontwikkeling kwantitatieve woningbehoefte 2017 - 2037

	2017 - 2022	2022 - 2027	2027 - 2032	2032 - 2037
Doesburg	41	-29	-45	-72

Bron: provincie Gelderland, 2017.

2.8 Ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte

Demografische ontwikkelingen

Voor het in beeld brengen van de kwalitatieve woningbehoefte (het soort woningen waar behoefte aan is), speelt de ontwikkeling van de huishoudensopbouw een belangrijke rol. Het toenemende aandeel ouderen (zie tabel 2.13 en figuur 2.18) betekent een grotere vraag naar voor ouderen geschikte woningen. Vooral de relatieve toename van het aandeel huishoudens in de leeftijdscategorie 75+ zal aanzienlijk zijn, van 14% in 2017 naar 22% in 2032.

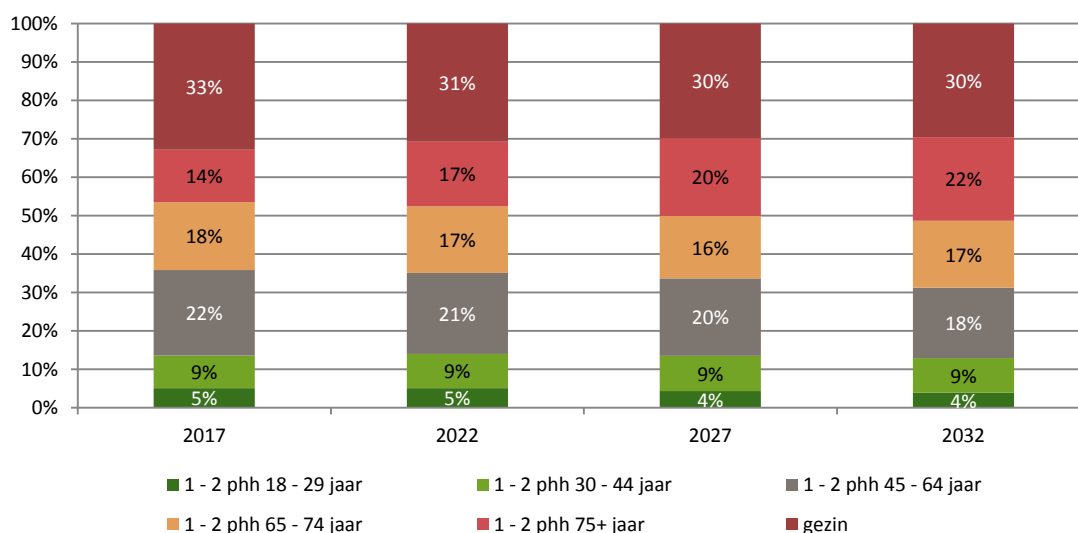
De tendens dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen speelt een grote rol in de ontwikkeling van de woningbehoefte. Ouderen wonen tevens steeds vaker in een koopwoning ten opzichte van voorgaande generaties. Dit 'generatie - effect' hangt samen met het feit dat er de komende jaren meer mensen oud worden in hun koopwoning en er zo lang mogelijk zelfstandig in willen blijven wonen, en met het feit dat ouderen als ze verhuizen vaker dan in het verleden de voorkeur geven aan een koopwoning boven een huurwoning. Dit betreft overigens met name de 'jongere senioren' (tot 75). De ouder senior (75+) geeft doorgaans nog steeds de voorkeur aan een huurwoning wanneer zij verhuizen.

Tabel 2.13 Gemeente Doesburg. Huishoudensontwikkeling naar huishoudenstype en leeftijd, 2017 - 2032

	2017	2022	2027	2032
1 - 2 phh 18 - 29 jaar	5%	5%	4%	4%
1 - 2 phh 30 - 44 jaar	9%	9%	9%	9%
1 - 2 phh 45 - 64 jaar	22%	21%	20%	18%
1 - 2 phh 65 - 74 jaar	18%	17%	16%	17%
1 - 2 phh 75+ jaar	14%	17%	20%	22%
gezin	33%	31%	30%	30%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Provincie Gelderland, 2017

Figuur 2.18 Gemeente Doesburg. Aandeel huishoudens naar huishoudtype en leeftijd, 2017-2032



Bron: Provincie Gelderland, 2017

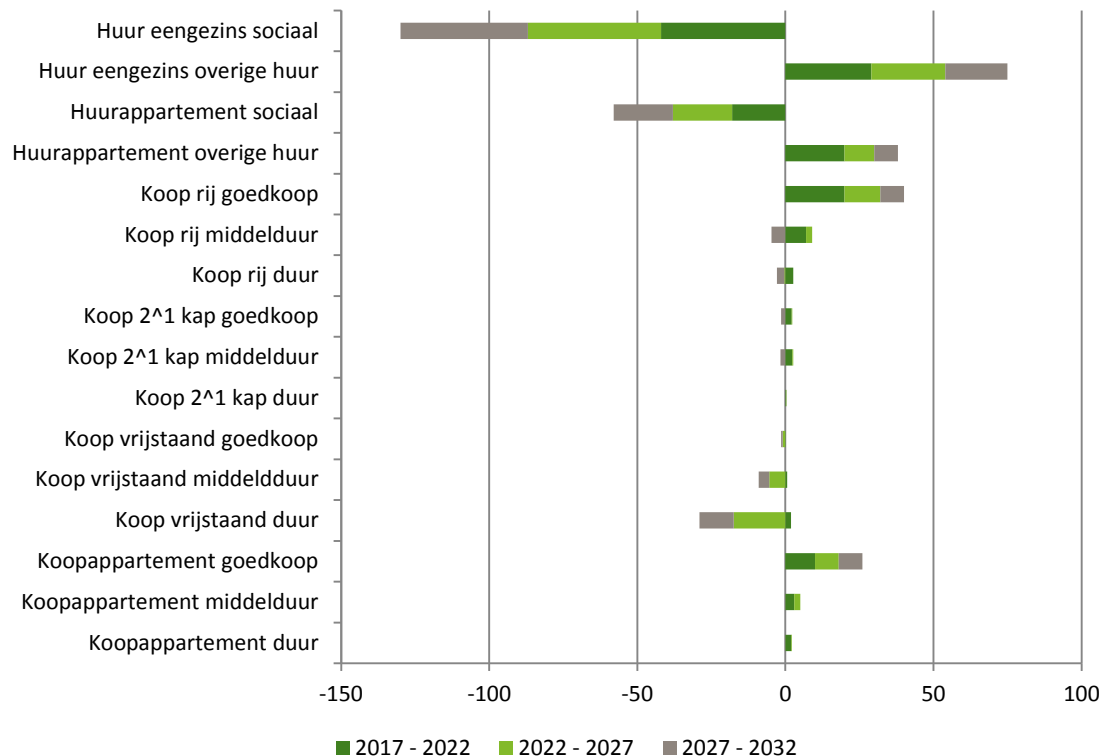
Kwalitatieve woningontwikkeling (autonome behoefteontwikkeling)

In onderstaande grafiek lichten we de ontwikkeling van de woningvoorraad toe voor de periode tot 2032. Daarbij geven we per woningsegment aan welke additionele behoefte er in de basis bestaat vanuit de verwachte demografische ontwikkeling, de werkelijke verhuisbewegingen/migratie over de afgelopen 8 jaar en de woonwensen van de huidige verhuiscapabele inwoners die zijn geuit in het woonwensenonderzoek. De vraagontwikkeling in figuur 2.19 is in beeld gebracht op basis van de volgende uitgangspunten:

- De prognose voor de huishoudensontwikkeling van de provincie Gelderland is aangehouden. Hierin is, zoals reeds beschreven, naast de autonome ontwikkeling van de huishoudens in de gemeente rekening gehouden met een beperkte migratie op basis van de werkelijke migratiestroom van de afgelopen jaren. In de jaren van economische crisis is men echter minder verhuisd dan in de jaren daarvoor, wat een licht dempend effect kan hebben op de aangehouden migratiecijfers binnen de provinciale prognose. Daarbij komt dat Doesburg een regionale functie heeft op de woningmarkt. Vrijkomend additioneel aanbod in specifieke segmenten kan daarmee een aantrekkende werking hebben en additionele huishoudensgroei met zich meebrengen.
- Er wordt in de doorrekening van het benodigde aantal woningen geen rekening gehouden met een eventueel huidig tekort of overschot in bepaalde segmenten. Er wordt gekeken naar de toekomstige vraagontwikkeling op basis van de huishoudensontwikkeling uit de prognose.
- We laten de vraagontwikkeling zien bij een positief economisch scenario dat uitgaat van een doorgaande 1,2% economische groei;
- De huidige (strikte) beleidsmatige regels voor toelating tot de sociale huursector zijn aangehouden. De aangehouden inkomensgrens die recht geeft op een sociale huurwoning is in principe € 36.165. Aanvullend daarop is rekening gehouden met dat er voor 10-20% van het bijkomende aanbod in de sociale huur ruimte is voor toewijzing aan de wat hogere inkomens. Op basis hiervan is de gewenste omvang van de kernvoorraad bepaald en is bepaald welk (overig) deel van de vraag neerslaat in de vrije sector huur en (goedkope) koop;
- Voor de koopsector houden we de volgende prijssegmenten aan op basis van de huidige verdeling van WOZ - waarden in de gemeente:
 - Goedkope koop, op dit moment 30% van de koopwoningvoorraad:
 - Appartement en rij-/hoekwoning: tot € 129.000 WOZ waarde;

- 2-1 kap en vrijstaande woningen: tot € 215.000 WOZ waarde;
- Middeldure koop, op dit moment 40% van de koopwoningvoorraad:
 - Appartement en rij-/hoekwoning: vanaf € 129.000 tot 159.000 WOZ waarde;
 - 2-1 kap en vrijstaande woningen: vanaf € 215.000 tot 304.000 WOZ waarde;
- Dure koop, op dit moment 30% van de koopwoningvoorraad:
 - Appartement en rij-/hoekwoning: vanaf € 159.000 WOZ waarde;
 - 2-1 kap en vrijstaande woningen: vanaf € 304.000 WOZ waarde.

Figuur 2.19 Gemeente Doesburg. Kwalitatieve woningontwikkeling bij een positief economisch scenario, 2017-2032



Bron: Provincie Gelderland 2017, CBS 2017, woonwensen enquête Doesburg 2017, bewerking Companen 2017

Figuur 2.19 laat zien dat er, op basis van bovenbeschreven uitgangspunten, de komende periode minder behoefte is aan sociale huurwoningen en meer behoefte is aan vrije sector huurwoningen. Dit beeld ontstaat doordat er op basis van doorgaande economische groei in principe minder mensen een inkomen zullen hebben dat recht geeft op een sociale huurwoning, waardoor de vraag naar huurwoningen zich verlegt naar het vrije segment.

Een deel van deze vraag zal terecht komen in de vrije huursector, vooral in het prijssegment tussen € 711 en € 850 - € 900. Als mensen huren, willen zij graag zo goedkoop mogelijk huren. Aangezien er in het goedkopere koopsegment een behoorlijk aanbod bestaat in Doesburg, zal men anders relatief snel kiezen voor een (goedkope) koopwoning. Ook in dat segment zien we op basis van bovenbeschreven uitgangspunten dus een aanvullende behoefte ontstaan, ten koste van sociale huurwoningen.

Deze geschetste vraagontwikkeling is in hoge mate het gevolg van de huidige strenge toelatingseisen in de sociale huursector, de gehanteerde migratiestromen vanuit de prognose van de provincie en de woonwensen zoals die zijn geuit vanuit de *huidige* bewoners van Doesburg (dus niet van bewoners uit andere delen van de regio die mogelijk naar Doesburg zouden willen verhuizen). Onderstaand werken we enkele alternatieven uit voor een mogelijk verloop van de vraagontwikkeling op basis van andere uitgangspunten.

Alternatieve vraagontwikkeling

- *Negatief economisch scenario:* bij een economische terugval naar 0% economische groei die aanhoudt de komende 15 jaar, zal de vraagontwikkeling er heel anders uitzien. Dan zal de doelgroep die in aanmerking komt voor een sociale woning toenemen, wat een grotere benodigde kernvoorraad met zich meebrengt. Het benodigde aantal sociale huurwoningen zal in dat geval, wanneer de overige uitgangspunten ongewijzigd blijven, tot 2022 licht toenemen met zo'n 35 woningen in totaal. Deze toename gaat ten koste van de vrije sector huur en goedkope koop (substitutie). De periode daarna, van 2022 tot 2032, zal het aantal benodigde sociale huurwoningen onder invloed van huishoudenskrimp alsnog licht gaan afnemen met ongeveer 30 woningen in deze tien jaar periode.
- *Toewijzingseisen minder strikt:* wanneer de Rijksoverheid besluit om de inkomensgrens voor toetreding tot de sociale huur weer te verlagen (wat overigens niet aannemelijk is de komende jaren) dan zal de vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente toenemen. Mensen willen immers graag zo goedkoop mogelijk wonen. Deze toenemende vraag zal in dat geval ten koste gaan van de vraag naar (duurdere) vrije sector huurwoningen en goedkope koopwoningen. Kanttekening is wel dat wanneer bijvoorbeeld de hypotheekmogelijkheden ook weer ten gunste veranderen, zodat ook mensen met lagere inkomens eerder een goedkope woning kunnen kopen, dit weer ten koste zal gaan van de vraag naar sociale woningen omdat huishoudens dan meer geneigd zijn te kopen. Als de regels in een bepaald segment versoepelen, neemt de vraag toe. Daarbij is echter altijd sprake van substitutie. Dit effect is moeilijk te kwantificeren.
- *Extra instroom van buitenaf in relatie tot de sociale huur voorraad:* de doorrekening van het benodigde aantal sociale huurwoningen voor de komende 15 jaar is in figuur 2.19 gebaseerd op de beperkte migratiestromen die in de prognose van de provincie zijn opgenomen en het uitgangspunt dat er bij het vertrekpunt van de doorrekening (2017) geen sprake is van een tekort aan sociale huurwoningen onder invloed van een woningvraag die niet ingevuld kan worden met de huidige voorraad.

De sociale huurvoorraad in Doesburg kent echter een regionale aantrekkende werking omdat er elders in de regio (bijvoorbeeld Arnhem-Nijmegen, Rheden) veel druk op dit marktsegment staat. Hierdoor wijken mensen die afhankelijk zijn van het sociale aanbod ook naar Doesburg uit wanneer zij in een naburige gemeente geen woning kunnen vinden. Doesburg kent daarmee niet alleen een lokale markt, maar heeft een regionale oriëntatie.

Wanneer we vervolgens, op basis van de gegevens van ENSERVE, kijken naar de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden over de periode 2014-2016 dan zien we een toename van ongeveer 25% woningzoekenden. Op basis van ervaringsgegevens is bekend dat ongeveer 30% van de toewijzingen plaatsvindt aan huishoudens van buiten de gemeente. Wanneer we uitgaan van ongeveer 130 woningtoewijzingen per jaar in Doesburg gemiddeld, dan zijn dit ongeveer 40 woningen per jaar die aan huishoudens van buiten de gemeente worden toegewezen. In combinatie met de 25% toename in actief woningzoekenden, waarvan dus ook weer een aandeel van 30% van buiten de gemeente verwacht mag worden, dan betekent dit dat er een aanvullende vraag van buiten de gemeente aan de orde kan zijn van ongeveer 10 sociale huurwoningen per jaar (*additioneel* op de vraagontwikkeling zoals deze geschetst is in figuur 2.19).
- *Extra instroom van buitenaf in relatie tot de duurdere koopvoorraad bij nieuwbouwonstwikkeling op aantrekkelijke locaties:* de doorrekening van het aantal benodigde koopwoningen in het duurdere segment gaat uit van de beperkte migratiestromen zoals die in de prognose van de provincie zijn opgenomen en de woonwensen van de *huidige* inwoners van Doesburg (zoals die uit de enquête naar voren zijn gekomen). Doesburg biedt echter een aantrekkelijk woonmilieu

voor mensen *vanuit de omliggende regio* die georiënteerd zijn op het hogere segment in de koopsector. De gemeente heeft immers veel te bieden in de rust aan de rand van de Veluwezoom, nabij het water en met een mooie kleinschalige historische stadskern. In het verleden is, bijvoorbeeld met het IJsselkade project, gebleken dat kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw met een bovenlokale uitstraling mensen aantrekt van buiten de gemeente. Doesburg heeft momenteel een aantal van deze locaties in het aanbod voor ontwikkeling die tevens voldoen aan de ladder voor duurzame verstedelijking (bijvoorbeeld aan de Koppelweg waar zo'n 90 woningen in het hogere segment zijn voorzien, zie bijlage 1 voor een overzicht). Dit soort ontwikkelingen kunnen een additionele migratiestroom op gang brengen waardoor, in relatie tot de beperkte behoefte in het duurdere koopsegment zoals geschetst in figuur 2.19, duidelijk een *additionele* woningvraagontwikkeling van enkele tientallen tot 100 woningen plaats kan vinden de komende jaren. Zeker wanneer de A15 doorgetrokken wordt, mag Doesburg door een verbeterde bereikbaarheid een aantrekkende werking voorzien. Op dit moment zien we al dat de marktontwikkelingen in Doesburg wijzen op een aantrekkende werking in het prijssegment boven € 300.000 in vergelijking met de omliggende regio. Zo is in de Achterhoek en in Doesburg het aandeel woningen dat momenteel via Funda te koop staat in het prijssegment boven € 300.000 in verhouding tot alle te koop staande woningen rond 30%. De verkoopverhouding ligt echter behoorlijk anders. In de gehele Achterhoek valt momenteel rond 22% van de recent verkochte woningen in het prijssegment boven € 300.000. In Doesburg is dat ruim 32%. De duurdere woningen verkopen dus relatief gemakkelijk.

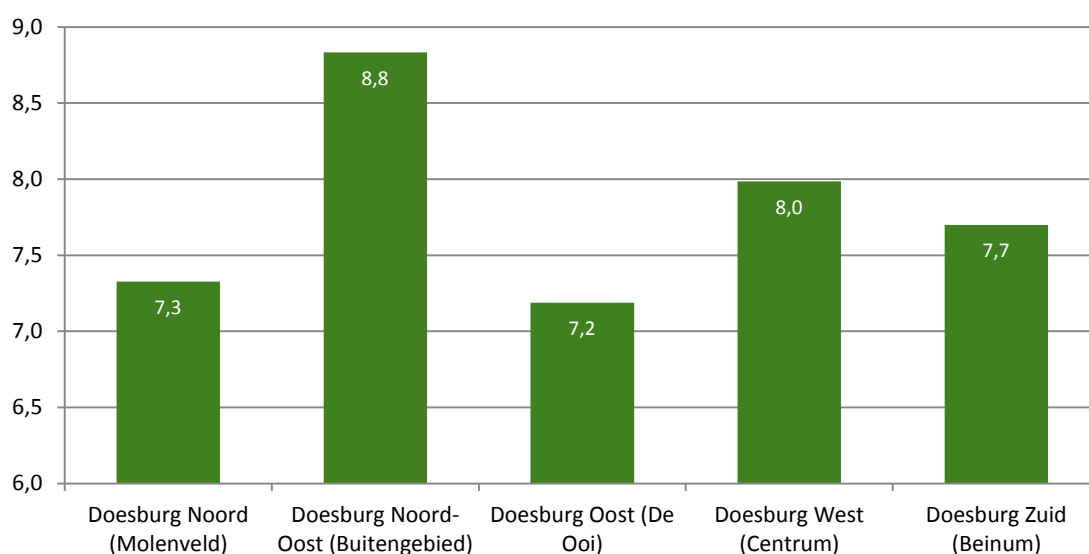
3 Woontevredenheid

In dit hoofdstuk geven we de uitkomsten van het woonwensenonderzoek weer voor wat betreft de woontevredenheid in Doesburg. Daarbij gaan we in op de tevredenheid van de bewoners over hun woning en over de woonomgeving.

3.1 Tevredenheid met de woning

De inwoners van Doesburg zijn over het algemeen tevreden over hun woning. Gemiddeld geeft men een 7,8 als rapportcijfer voor hun woning.

Figuur 3.1: Gemeente Doesburg. Rapportcijfer voor woning per wijk



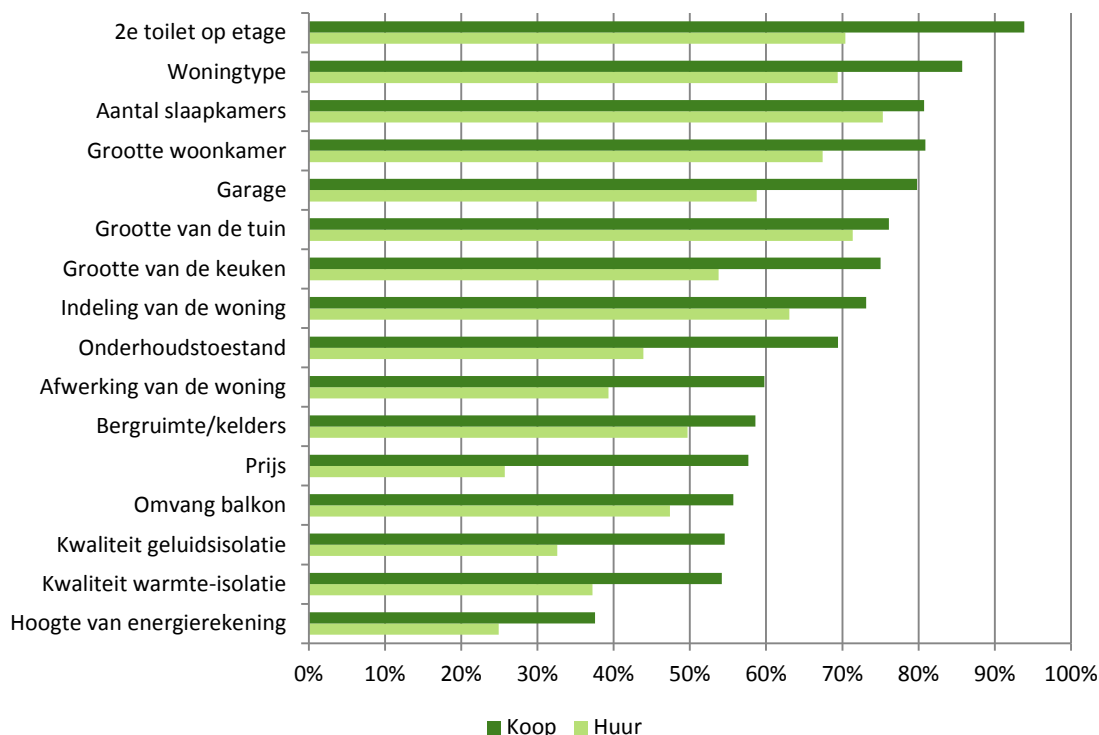
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

- In elke wijk geeft men een voldoende voor hun woning. Wel zie je verschillen tussen de wijken. In de wijken Doesburg Noord-Oost (Buitengebied) en Doesburg West (Centrum) is de tevredenheid het hoogst. Bewoners uit Doesburg Noord (Molenveld) en Doesburg Oost (De Ooi) geven een lager rapportcijfer voor hun woning. De hoge score voor Noord-Oost (Buitengebied) hangt samen met het beperkt aantal respondenten.
- Er is een duidelijk verschil in waardering tussen huurders en woningeigenaren. Woningeigenaren zijn het meest tevreden met hun woning en geven deze gemiddeld een 7,9. Huurders geven een 7,1. Dit verklaart ook waarom de wijken Doesburg Noord (Molenveld) en Doesburg Oost (De Ooi) wat lager scoren. Over het algemeen is de tevredenheid echter hoog.

Tevredenheid naar aspecten van de woning

In de enquête is gevraagd om aan te geven over welke aspecten van hun woning mensen meer of minder tevreden zijn. In onderstaande figuur is aangegeven waar mensen vaker en minder vaak tevreden over zijn, zowel voor eigenaar-bewoners als voor huurders.

Figuur 3.2: Gemeente Doesburg. Aandeel huishoudens dat specifieke aspecten van de woning als 'positief' beoordeelt (naar huur en koop)



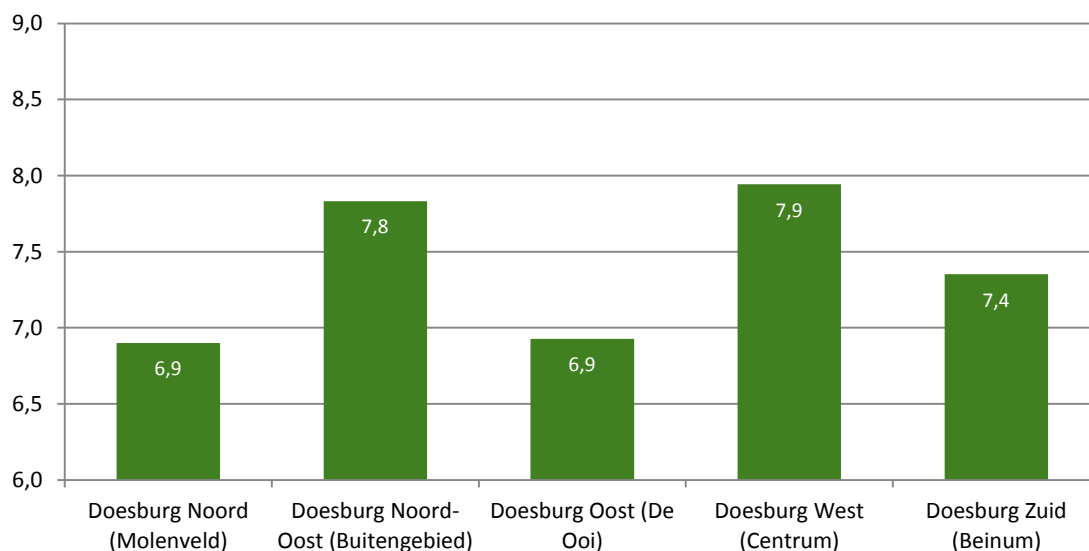
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

- De inwoners van Doesburg zijn het meest tevreden over specifieke aspecten die gerelateerd zijn aan de omvang van hun woning (2^e toilet op etage, woningtype, grootte woonkamer, garage, aantal slaapkamers, grootte van de tuin en grootte van de keuken). De isolatie van de woning (warmte en geluid) en de hoogte van de energierekening scoren wat minder hoog met betrekking tot de tevredenheid.
- Tussen huurders en woning-eigenaren zijn er ook hier verschillen te zien. Zo is 25% van de huurders tevreden over de prijs/maandelijkse lasten (huur/hypotheek) die zij betalen voor hun woning tegenover 57% van de woning-eigenaren. Ook is er een groot verschil met betrekking tot de onderhoudstoestand en de afwerking van de woning. Deze elementen scoren beter bij eigenaar-bewoners. Ook zijn huurders in verhouding minder tevreden over de isolatie van hun woning (zowel warmte als geluid) en over de grootte van de keuken.

3.2 Tevredenheid met de woonomgeving

In de enquête is gevraagd naar de mate van tevredenheid met de woonomgeving van de inwoners van Doesburg. Ook hier is men tevreden over. De inwoners geven gemiddeld een 7,4 als rapportcijfer voor de woonomgeving.

Figuur 3.3: Gemeente Doesburg. Rapportcijfer woonomgeving per wijk



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

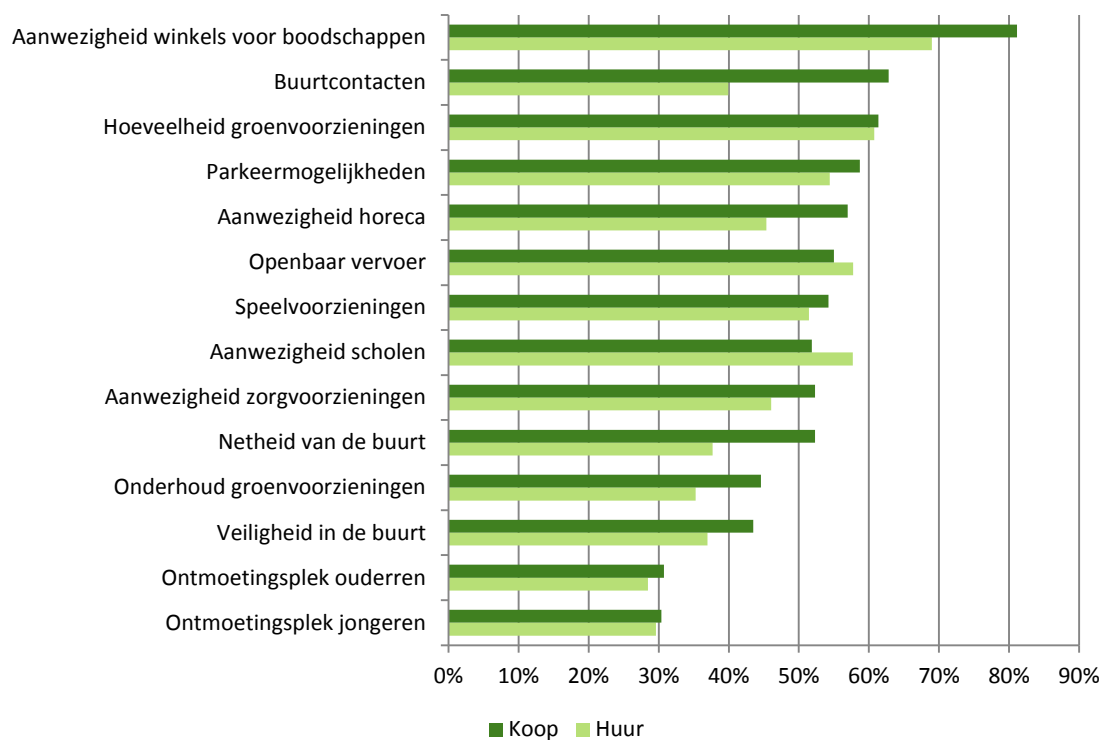
- In elke wijk geeft men een ruime voldoende voor de woonomgeving. Wel zijn er verschillen tussen de wijken. In Doesburg Noord-Oost (Buitengebied) en Doesburg West (Centrum) is men het meest tevreden. In Doesburg Noord (Molenveld) en Oost (De Ooi) ligt de tevredenheid het laagst.
- Woning-eigenaren zijn vaker tevreden over de woonomgeving dan huurders. Woning-eigenaren geven gemiddeld een 7,5. Huurders geven gemiddeld een 7,1 voor de woonomgeving.

Tevredenheid naar aspecten van de woonomgeving

In de enquête is gevraagd om aan te geven over welke aspecten van de woonomgeving mensen meer of minder tevreden zijn. In figuur 3.4 is aangegeven waar mensen vaker en minder vaak tevreden over zijn, zowel voor eigenaar-bewoners als voor huurders.

- De inwoners van Doesburg zijn het meest positief over het voorzieningenniveau (winkels, parkeermogelijkheden, openbaar vervoer, scholen, speelvoorzieningen en horeca). Ook over buurtcontacten is de tevredenheid groot. Het minst tevreden is men over ontmoetingsplekken voor jongeren en ouderen en de veiligheid in de buurt.
- De verschillen tussen woning-eigenaren en huurders zijn over het algemeen klein. Wel zijn huurders wat minder vaak positief over de veiligheid en netheid van de buurt en buurtcontacten. Verder zijn huurders wat minder tevreden over de aanwezigheid van horeca en van winkels voor boodschappen. Huurders zijn wel juist wat vaker tevreden over de aanwezigheid van scholen en het openbaar vervoer.

Figuur 3.4: Gemeente Doesburg. Aandeel huishoudens dat specifieke aspecten van de woonomgeving als 'positief' beoordeelt (naar huur en koop).



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

4 Woonwensen

In dit hoofdstuk geven we de uitkomsten van het woonwensenonderzoek weer voor wat betreft de woonwensen van de inwoners van Doesburg. Daarbij gaan we in op de verhuisgeneigdheid van huishoudens, hun woonwensen en hun verhuismotieven.

4.1 Verhuisgeneigdheid en verhuisrichting

Aan alle huishoudens is in de woonwensen enquête gevraagd of zij van plan zijn om binnen 5 jaar te verhuizen. Op die manier zijn de 'verhuisgeneigden' onderscheiden van de groep die van plan is om in de huidige woning te blijven wonen. Aan de verhuisgeneigden is vervolgens gevraagd welke specifieke woonwensen zij hebben en wat hun motieven zijn om te willen verhuizen.

Tabel 4.1: Gemeente Doesburg. Aandeel huishoudens dat in de komende 5 jaar denkt te verhuizen

		Verhuisgeneigdheid		
		Ja	Misschien	Nee
Doorstromers	1-2 phh tot 29 jaar	51%	27%	22%
	1-2 phh 30-49 jaar	11%	24%	65%
	1-2 phh 50-64 jaar	16%	16%	67%
	1-2 phh 65-74 jaar	15%	14%	72%
	1-2 phh 75+ jaar	6%	10%	85%
	gezin	17%	14%	69%

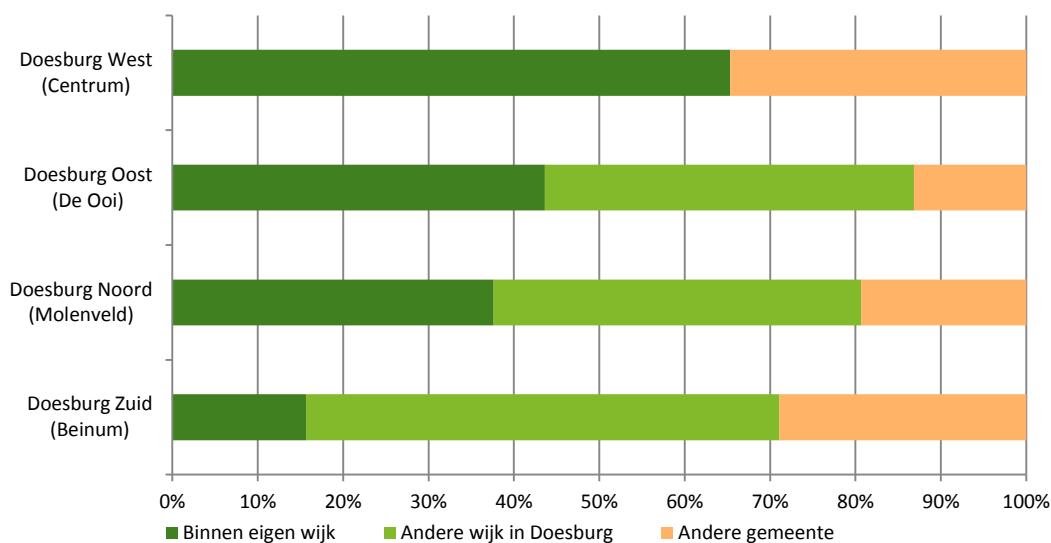
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

Huishoudens tot 29 jaar zijn het meest verhuisgeneigd, gevolgd door de gezinnen, huishoudens van 50 tot 64 jaar en de huishoudens in de leeftijdscategorie 65-74 jaar. Boven de 75 jaar is de verhuisgeneigdheid het laagst. Ruim een kwart van de 1-2 persoonshuishoudens tot 49 jaar twijfelt of ze de komende 5 jaar gaat verhuizen. Op basis van ervaringsgegevens weten we dat ongeveer de helft van hen waarschijnlijk toch voor een verhuizing zal kiezen.

Aan de verhuisgeneigde huishoudens is gevraagd of zij in Doesburg willen blijven wonen en in welke wijk zij bij voorkeur willen wonen. Bij de uitkomsten valt het volgende op:

- De in totaal 1015 huishoudens met een verhuiswens willen hoofdzakelijk binnen Doesburg blijven wonen. Dit geldt voor driekwart van deze totale groep huishoudens.
- De binding met de eigen wijk is in Doesburg groot (zie figuur 4.1). Ruim vier op de tien van de verhuisgeneigde huishoudens willen in hun eigen wijk blijven wonen. Wel zijn er verschillen tussen de wijken. De wijkbinding is het grootst in Doesburg West (Centrum) en het kleinst in Doesburg Zuid (Beinum).
- Een kwart wil naar een andere gemeente verhuizen. Het grootste deel daarvan wil verhuizen naar omliggende gemeenten als Rheden, Duiven of Zutphen. Ook Apeldoorn, Arnhem en Nijmegen zijn gewilde woonplaatsen. Een klein deel wil verhuizen naar grotere steden als Den Haag, Tilburg of Utrecht.

Figuur 4.1: Gemeente Doesburg. Gewenste wijk verhuiscandidate huishoudens (naar huidige wijk)



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

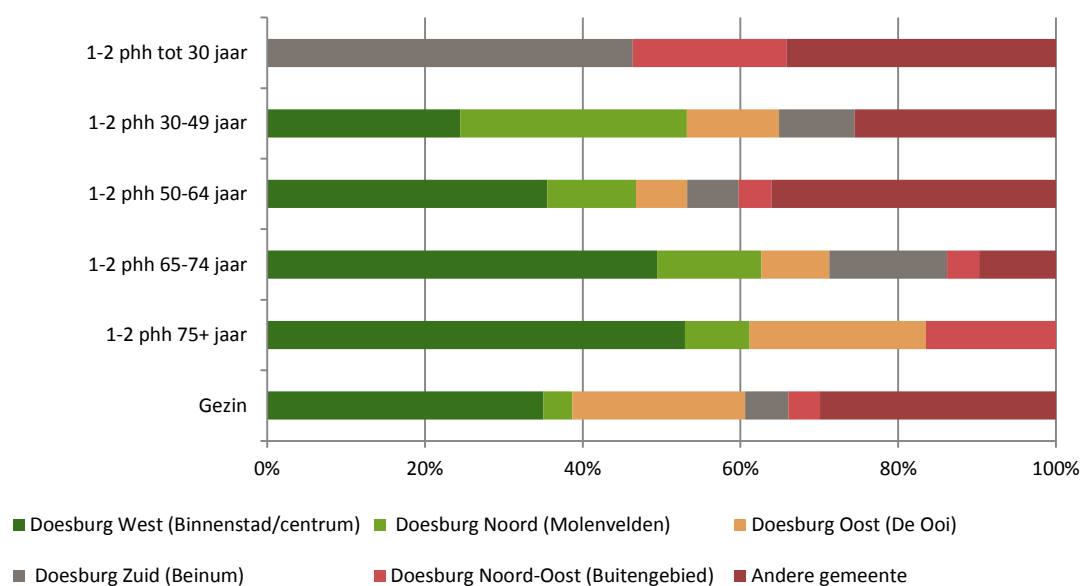
Van de totale groep van 1015 verhuiscandidate huishoudens is de verdeling als volgt over de huishoudentypen en leeftijdsgroepen:

- 1-2 persoons huishoudens tot 30 jaar: 80 verhuiscandidate huishoudens
- 1-2 persoons huishoudens tussen 30 en 49 jaar: 108 verhuiscandidate huishoudens
- 1-2 persoons huishoudens tussen 50 en 64 jaar: 207 verhuiscandidate huishoudens
- 1-2 persoons huishoudens tussen 65 en 74 jaar: 213 verhuiscandidate huishoudens
- 1-2 persoons huishoudens 75+ jaar: 72 verhuiscandidate huishoudens
- Gezinnen: 337 verhuiscandidate huishoudens

In figuur 4.2 is de gewenste wijk die verhuiscandidate aangeven uitgesplitst naar verschillende soorten huishoudens. Daarbij valt het volgende op:

- Tussen de doelgroepen zijn er verschillen in de gewenste woonplaats. Jongeren tot 30 jaar hebben een wat afwijkend profiel ten opzichte van de andere huishoudentypen. Ongeveer 35% wil verhuizen naar een andere gemeente. Binnen Doesburg is Doesburg Zuid (Beinum) het meest in trek.
- Naast jongeren tot 30 jaar willen ook gezinnen en kleine huishoudens tussen 50 en 64 jaar relatief vaak Doesburg verlaten.
- De wijk Doesburg Noord (Molenveld) is het meest in trek bij één- tot tweepersoonshuishoudens tussen de 30 en 50 jaar. De wijk Doesburg West (Centrum) is relatief het meest in trek bij gezinnen en huishoudens van 50 jaar en ouder. De wijk Oost (De Ooi) is relatief het meest gewild bij gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijdsgroep 75+.

Figuur 4.2: Gemeente Doesburg. Gewenste wijk verhuisgeneigde huishoudens (naar doelgroep)



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

4.2 Woonwensen per doelgroep

Aan de verhuisgeneigden is in de enquête gevraagd welk soort woning men zoekt bij verhuizing. Daarbij is gevraagd naar het woningtype, eigendomsvoorkeur (huurvoorkeur bij 480 huishoudens, koopvoorkeur bij ongeveer 535 huishoudens) en de prijsklasse. Per huishoudenstype worden de belangrijkste woonwensen benoemd in tabel 4.2.

Tabel 4.2: Gemeente Doesburg. Woonwensen verhuisgeneigde huishoudens naar doelgroep

			1+2 phh < 50 jaar	Gezinnen	1+2 phh > 50 jaar
Huur	Huurwoning		30%	34%	74%
	Prijsklasse	Tot € 414,-	14%	3%	5%
		€ 414,- tot € 467,-	0%	3%	9%
		€ 467,- tot € 528,-	8%	10%	16%
		€ 528,- tot € 592,-	8%	11%	18%
		€ 592,- tot € 635,-	0%	8%	17%
		€ 635,- tot € 710,-	0%	0%	9%
		Meer dan € 710,-	0%	1%	2%
	Woningtype	Eengezinswoning	11%	16%	5%
		Appartement	19%	16%	42%
		Grondgebonden seniorenwoning	0%	1%	13%
Zelfstandige woning bij woonzorgcomplex		0%	1%	5%	
Beneden- / bovenwoning		0%	0%	10%	
Koop	Koopwoning		70%	66%	26%
	Prijsklasse	< €150.000	0%	3%	0%
		€150.000 tot € 180.000	18%	9%	3%
		€180.000 tot € 250.000	35%	21%	11%
		€250.000 tot €350.000	15%	20%	9%
		> €350.000	3%	13%	3%
	Woningtype	Rij of hoekwoning	35%	16%	3%
		2-onder-1 kap	14%	18%	1%
		Vrijstaand	21%	22%	15%
		Appartement	0%	10%	5%
		Grondgebonden seniorenwoning	0%	0%	0%
Zelfstandige woning bij woonzorgcomplex		0%	0%	0%	
Beneden- / bovenwoning		0%	0%	1%	
Totaal			100%	100%	100%

Bron: Woningmarktonderzoek Comanen (2017).

1+2 persoonshuishoudens tot 50 jaar

Deze groep van in totaal ongeveer 185 verhuisgeneigde huishoudens zoekt hoofdzakelijk een koopwoning. Ze hebben voorkeur voor een grondgebonden woning boven de €150.000. Een Rij- of hoekwoning of vrijstaande woning heeft de voorkeur. In de huur gaat de voorkeur uit naar een appartement of gezinswoning in de lagere prijsklassen.

Gezinnen

Deze groep van in totaal 330 verhuisgeneigde huishoudens is sterk georiënteerd op de koopsector. Ze zoeken overwegend in het segment vanaf €180.000. Gezinnen richten zich in verhouding het sterkst op het dure segment boven de €350.000. Ze zijn het vaakst op zoek naar een vrijstaande woning of een tweekapper. De vraag naar tweekappers is grotendeels afkomstig van gezinnen. Een kleine groep zoekt een appartement, wellicht omdat de kinderen binnenkort het huis verlaten. In de huursector zoeken gezinnen vooral een gezinswoning of appartement tussen de 2 aftoppingsgrenzen.

1+2 persoonshuishoudens vanaf 50 jaar

Deze groep van in totaal ongeveer 500 verhuisgeneigde huishoudens richt zich in verhouding het sterkst op de huursector (gaat vooral op voor de hogere leeftijdsklassen, 75+). Deze huishoudens is het vaakst georiënteerd op huurwoningen in alle prijsklassen. Vanwege hun levensfase zoeken zij relatief vaak naar een appartement of een grondgebonden seniorenwoning. In de koopsector richten ze zich op vrijstaande woningen of appartementen met een woningwaarde tussen de €180.000 en €350.000.

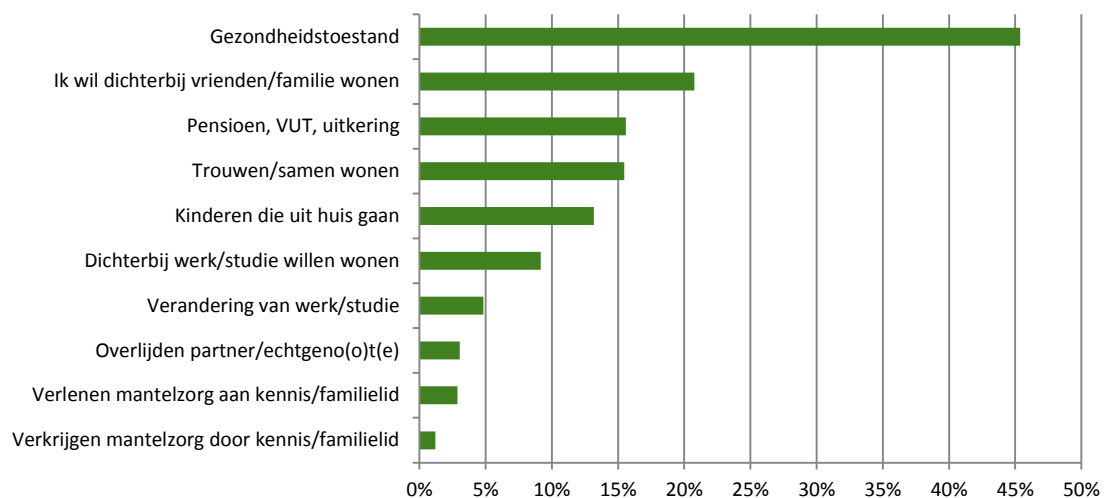
4.3 Verhuismotieven

Aan de verhuisgeneigde huishoudens is gevraagd welke motieven er zijn om te verhuizen. We hebben gevraagd naar persoonlijke redenen om te willen verhuizen en naar redenen met betrekking tot de woning en woonomgeving.

Persoonlijke verhuismotieven

Redenen met betrekking tot het ouder worden spelen een belangrijke rol bij de wens om te verhuizen (gezondheidstoestand, pensioen, VUT, uitkering of kinderen die het huis uit gaan). Ook wil men veel verhuizen om dichterbij familie/vrienden te wonen of om te trouwen of samen te gaan wonen.

Figuur 4.3: Gemeente Doesburg. Persoonlijke verhuismotieven

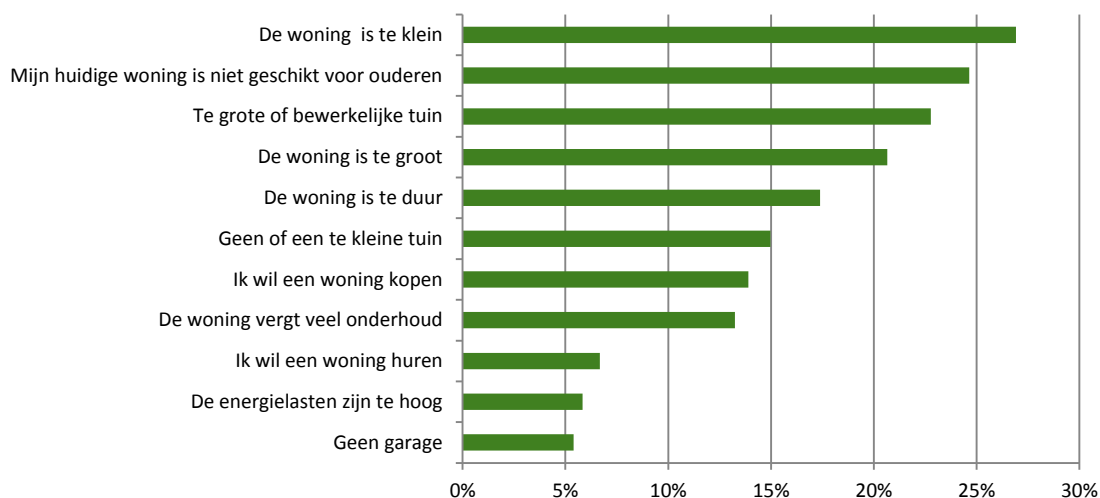


Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

Verhuismotieven met betrekking tot de woning

Een andere belangrijke reden om te willen verhuizen is dat de woning te klein is. Ook bij de verhuismotieven met betrekking tot de woning zien we echter dat de inwoners van Doesburg vaak willen verhuizen omdat ze ouder worden en de huidige woning niet meer aansluit bij hun wensen in deze levensfase (bijvoorbeeld: de huidige woning is niet geschikt voor ouderen, heeft een te groter of bewerkelijke tuin, of de woning is te groot).

Figuur 4.4: Gemeente Doesburg. Verhuismotieven met betrekking tot woning

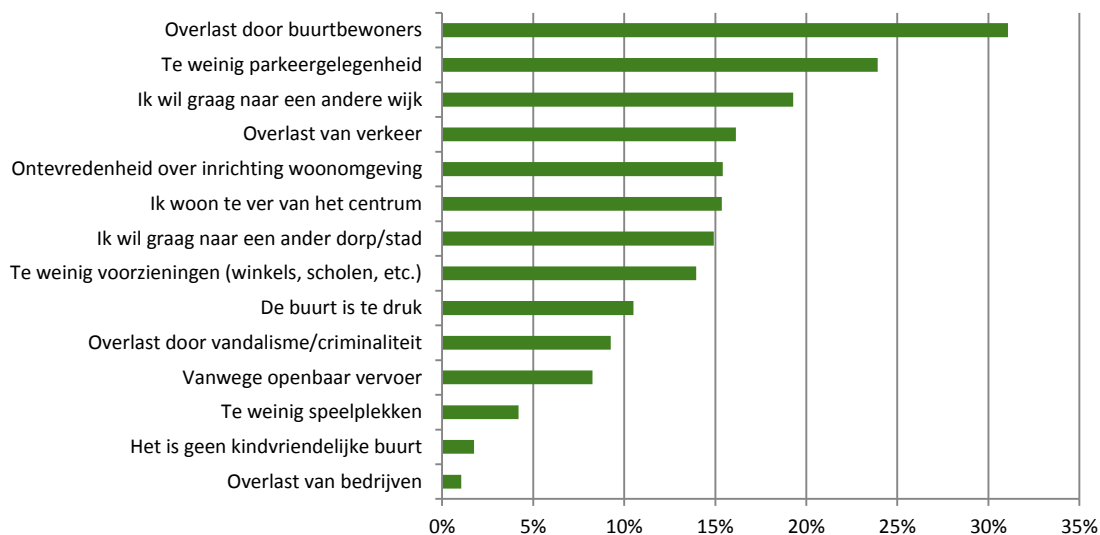


Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

Verhuismotieven met betrekking tot de woonomgeving

Bij de verhuismotieven met betrekking tot de woonomgeving speelt overlast door buurtbewoners een belangrijke rol om te willen verhuizen. Tevens willen de inwoners van Doesburg vaak verhuizen vanwege een gebrek aan parkeergelegenheid en omdat ze naar een andere wijk willen verhuizen.

Figuur 4.5: Gemeente Doesburg. Verhuismotieven met betrekking tot woonomgeving



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

5 Wonen en zorg

5.1 Geschiktheid van de woningvoorraad

Het huidige rijksbeleid is erop gericht dat ouderen en mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen vertrouwde omgeving. Hierdoor wordt het steeds belangrijker dat de woning waarin men woont ook daadwerkelijk geschikt is om te bewonen voor mensen met een fysieke beperking. Op basis van een aantal kenmerken is de woningvoorraad van de gemeente Doesburg getoetst op de geschiktheid van de woningen voor mensen met een lichte fysieke beperking. Daarbij zijn de volgende definities gehanteerd.

Geschikte woning

Alle primaire voorzieningen (slaapkamer, woonkamer, toilet, badkamer en keuken) liggen gelijkvloers of zijn zonder traplopen bereikbaar. De woning is geschikt voor bewoners met geringe beperkingen bij het lopen, die als hulpmiddelen eventueel wandelstok of kruk(ken) gebruiken.

De woningen voldoen aan tenminste één van de volgende kenmerken:

- woning is aangemerkt als seniorenwoning of nultredenwoning;
- appartementen / (galerij)flats (aangenomen is dat deze over een lift beschikken);
- (semi)bungalows, woonboerderijen.

Potentieel geschikte woning

Potentieel geschikte woningen zijn woningen die met relatief beperkte middelen geschikt te maken zijn (eenvoudig aanpasbaar). Deze woningen voldoen aan de volgende criteria:

- eengezinswoning, is gebouwd na 1998;
- inhoud² bij koop is groter dan 350 m³ en gebouwd na 1965;
- inhoud bij huur is groter dan 300 m³ en gebouwd na 1980;
- geschakelde woningen.

Niet geschikte woning

De overige woningen zijn als niet geschikt aangemerkt en die woningen zijn vermoedelijk ook niet (eenvoudig) geschikt te maken.

De beoordeling van de woningvoorraad op geschiktheid op basis van woz - gegevens is een inschatting. Bezoek aan de woning zelf moet uitwijzen of de inschatting ook juist is. Daarnaast geeft de analyse inzicht in de kenmerken van de woning. Het is denkbaar dat ouderen de woning niet meer geschikt vinden omdat bijvoorbeeld het onderhoud van de woning of de tuin teveel wordt, of dat men dichter bij voorzieningen wil wonen. Daar wordt in deze analyse geen rekening mee gehouden.

Op basis van de genoemde criteria is 23% van de woningvoorraad in Doesburg geschikt voor mensen met een lichte fysieke beperking. Dit zijn een kleine 1.200 woningen. Daarnaast is 29% (ongeveer 1.500 woningen) van de woningvoorraad met een (beperkte) woningaanpassing geschikt te maken. De overige 48% (ongeveer 2.500 woningen) zijn niet geschikt voor mensen met een lichte fysieke beperking.

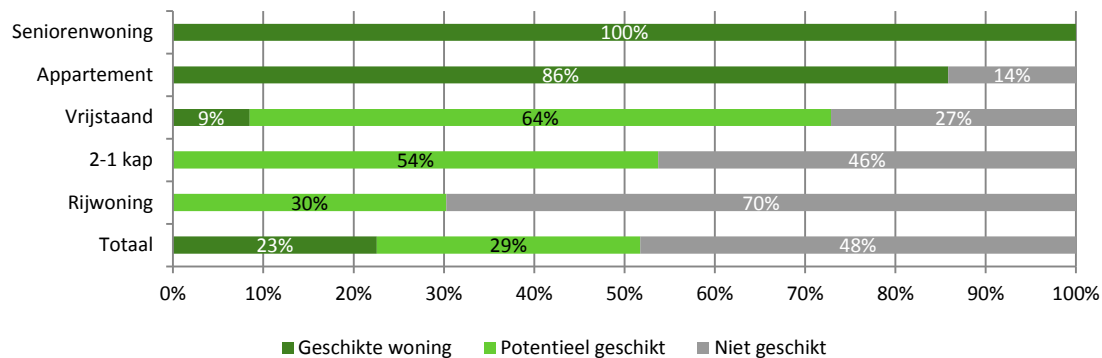
Geschiktheid van de woningvoorraad naar woningtype

In figuur 5.1 is te zien dat veel seniorenwoningen en appartementen geschikt zijn, omdat ze doorgaans gelijkvloers zijn of een lift hebben. Rijwoningen en tweekappers zijn doorgaans niet geschikt vanwege het kleine woonoppervlakte en de beperkte inhoud. Daardoor is het vaak lastig om alle woonvoorzieningen bijvoorbeeld gelijkvloers toegankelijk te maken.

² Uit landelijk onderzoek is gebleken dat er een relatie is tussen de inhoud en de potentiële geschiktheid van woningen.

Twee derde van de vrijstaande woningen, een derde van de rijwoningen en de helft van de tweekappers is met beperkte ingrepen (denk bijvoorbeeld aan een traplift of aanpassing van de badkamer, etc.) geschikt te maken.

Figuur 5.1: Gemeente Doesburg. Geschiktheid woningvoorraad naar woningtype



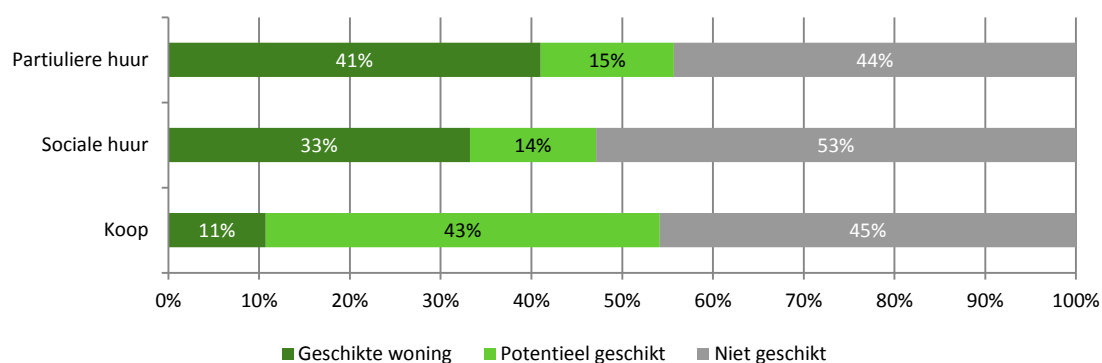
Bron: WOZ-registratie Gemeente Doesburg (2017), bewerkt door Companen.

Geschiktheid van de woningvoorraad naar eigendom

Indien het doel gesteld zou worden om de geschiktheid van de woningvoorraad te bevorderen voor mensen met een lichte fysieke beperking, dan ligt de grootste opgave in de koopsector. Vier op de tien koopwoningen zijn met een beperkte aanpassing geschikt te maken. De opgave in de particuliere en sociale huursector ligt een stuk lager. In de huursector is een groter deel van de woningvoorraad reeds geschikt (onder andere doordat dit verhoudingsgewijs meer appartementen zijn), en een groot deel van de voorraad (rond 50%) is niet geschikt te maken.

In de particuliere huurvoorraad ligt de geschiktheid op dit moment met 41% het hoogst (wederom door het hoge aandeel appartementen). Woonservice IJsselland heeft relatief veel rijwoningen in haar bezit, waardoor de geschiktheid lager is (33%). De koopsector heeft momenteel de laagste geschiktheid (11%).

Figuur 5.2: Gemeente Doesburg. Geschiktheid woningvoorraad naar eigendom



Bron: WOZ-registratie Gemeente Doesburg (2017), bewerkt door Companen.

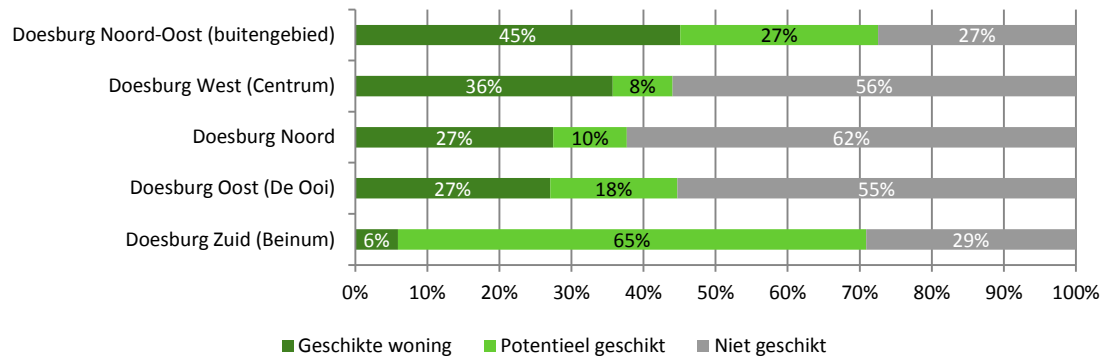
Geschiktheid van de woningvoorraad naar wijk

Ook tussen de wijken zijn er verschillen in de geschiktheid. In Doesburg Noord-Oost is de geschiktheid het hoogst (45%). In het buitengebied staan relatief veel grote vrijstaande woningen. In Doesburg-Zuid ligt de geschiktheid met 6% het laagst. Dit komt omdat er in deze wijk verhoudingsgewijs weinig appartementen staan.

In de wijk Doesburg-Zuid zijn wel relatief de meeste woningen (65%) met een kleine ingreep geschikt te maken omdat er relatief veel gezinswoningen (2-1 kap en vrijstaand, vaak van na 1997) staan die

voldoende potentieel hebben voor de benodigde aanpassingen. In de andere wijken ligt het potentieel om de woningvoorraad geschikt te maken een stuk lager.

Figuur 5.3: Gemeente Doesburg. Geschiktheid woningvoorraad naar wijk



Bron: WOZ-registratie Gemeente Doesburg (2017), bewerkt door Companen.

Geschiktheid woningvoorraad naar leeftijd en eigendom

In onderstaande tabel is uitgewerkt welk deel van de woningvoorraad (koop, particuliere huur en sociale huur) geschikt is voor mensen met een lichte fysieke beperking. Deze informatie is afgezet tegen het aandeel mensen in de leeftijdsklassen tot 65 jaar en boven 65 jaar dat in deze woningen woont. Daarmee ontstaat een beeld van de potentiële knelpunten die kunnen ontstaan wanneer een groot aandeel oudere/ouder wordende mensen in woningen woont die niet geschikt (te maken) zijn wanneer zij lichte fysieke beperkingen krijgen. Dit betekent dat deze groep dus mogelijk zou moeten verhuizen om in hun behoeften te kunnen voorzien.

Tabel 2.4: Gemeente Doesburg. Geschiktheid woningvoorraad naar leeftijd en eigendom

		Geschikte woning	Potentieel geschikt	Niet geschikt	Totaal
Koop	Jonger dan 65 jaar	85	845	825	1.755
	65+ jaar	190	290	350	830
	Onbekend	35	20	45	100
Sociale huur	Jonger dan 65 jaar	275	220	730	1.225
	65+ jaar	400	60	340	800
	Onbekend	5	5	10	20
Particuliere huur	Jonger dan 65 jaar	105	40	125	270
	65+ jaar	70	20	70	165
	Onbekend	5	-	5	10
Totaal		1.170	1.510	2.495	5.175

Bron: WOZ - registratie en BRP - registratie gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Over het algemeen wonen 65-plussers relatief vaak in een niet-geschikte woning (42%). Vier op de tien woont in een geschikte woning en een vijfde in een potentieel geschikte woning.

Indien het doel gesteld zou worden om de geschiktheid van de woningvoorraad te bevorderen voor mensen met een lichte fysieke beperking, dan ligt de grootste opgave in de koopsector. Dit niet alleen zo als we puur alleen naar de woningvoorraad kijken, maar ook wanneer we in acht nemen waar op dit moment de meeste huishoudens in de leeftijdscategorie 65+ wonen. In de koopsector is een kwart van de op dit moment door 65-plussers bewoonde woningen geschikt voor mensen met een lichte fysieke beperking. De opgave zal in dit licht bezien in de sociale huursector een stuk kleiner zijn, omdat hier relatief gezien de meeste 65-plussers reeds in een geschikte woning wonen (50%).

In de fact-sheets per wijk achterin deze rapportage is met behulp van kaartbeelden inzichtelijk gemaakt hoe de woningvoorraad is opgebouwd met betrekking tot geschiktheid voor mensen met een lichte fysieke beperking.

5.2 Geschiktheid volgens bewoners

In de enquête zijn er aan de zelfstandig wonende huishoudens vragen gesteld over de geschiktheid van hun woning in relatie tot hun fysieke gesteldheid. Er zijn vragen gesteld over de geschiktheid van de huidige woning en over de woonwensen met betrekking tot geschiktheid indien mensen zouden willen verhuizen.

Geschiktheid huidige woning

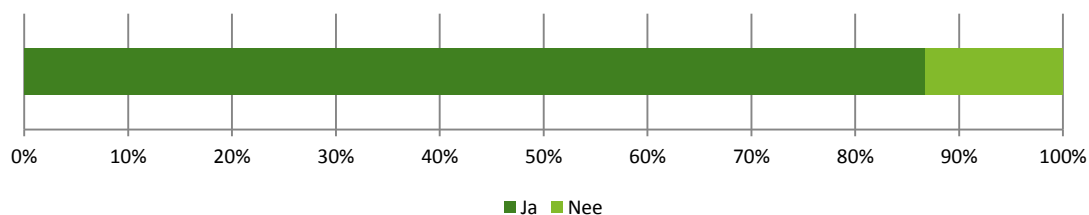
In het kader van geschiktheid van de huidige woning zijn vragen gesteld over de toegankelijkheid van de woning en of men gebruik maakt van hulp/ondersteuning/zorg aan huis. Tevens is gevraagd of men belemmering ervaart omtrent het zelfstandig wonen in de eigen woning en of men behoefte heeft aanpassingen in de woning.

Toegankelijkheid van de woning

In de enquête is gevraagd naar de toegankelijkheid van de woning, oftewel of de bewoners zonder dat ze trappen te hoeven lopen in hun woning kunnen komen (zie figuur 5.4). Daarbij valt het volgende op:

- De meeste inwoners kunnen zonder trappen te hoeven lopen in hun woning komen. Bij 14% is dit niet het geval.
- De toegankelijkheid van de woning neemt toe met de leeftijd van de bewoner. Woningen waar een 65- tot 74- jarige of een 75-plusser woont zijn het vaakst zonder een trap bereikbaar.

Figuur 5.4: Gemeente Doesburg. Kunt u uw woning in komen zonder trappen te hoeven lopen?

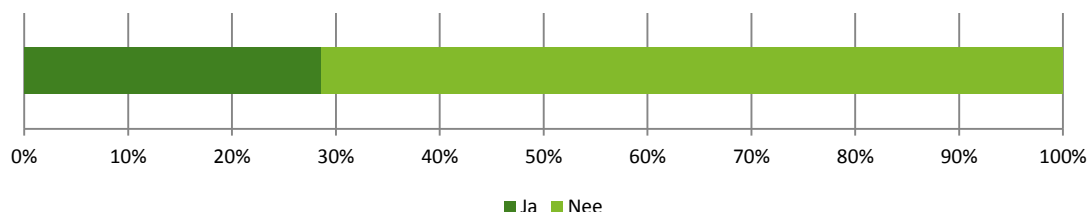


Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

In de enquête is tevens gevraagd of alle woonruimten in de woning gelijkvloers liggen (zie figuur 5.5):

- Het merendeel van de woningen in Doesburg is niet gelijkvloers (72%). Drie op de tien woningen is dus wel gelijkvloers.
- Huurwoningen hebben vaker alle woonruimten op een verdieping gelegen dan koopwoningen. Van de huurwoning is vier op de tien gelijkvloers, van de koopwoningen is dit twee op de tien.
- Opvallend wonen een- tot tweepersoonshuishoudens tot 30 jaar het vaakst in een gelijkvloerse woning. Een verklaring hiervoor kan zijn dat jongeren hun wooncarrière vaker starten in een appartement (gelijkvloers of toegankelijk met trap). Ouderen wonen relatief gezien vaker in een gelijkvloerse woning.

Figuur 5.5: Gemeente Doesburg. Zijn in uw woning alle woonruimten (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en tenminste 1 slaapkamer) op dezelfde verdiepen gelegen?

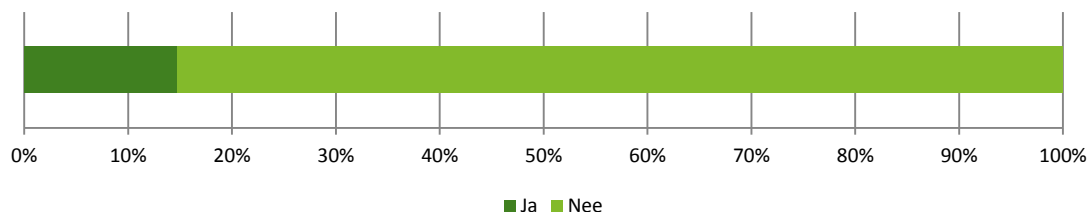


Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

Huishoudelijke hulp/ondersteuning/zorg aan huis

Aan de bewoners van Doesburg is gevraagd of ze op dit moment gebruik maken van huishoudelijke hulp/ondersteuning/zorg aan huis. 15% van de huishoudens maakt op dit moment gebruik van een vorm van huishoudelijke hulp of zorg aan huis.

Figuur 5.6: Gemeente Doesburg. Maakt u op dit moment gebruik van een vorm van huishoudelijke hulp/ondersteuning/zorg aan huis?



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

Belemmeringen om zelfstandig te blijven wonen

In de enquête is tevens aan bewoners gevraagd of ze belemmeringen ervaren die het zelfstandig wonen in hun huidige woning bemoeilijken. Daarbij valt het volgende op:

- 13% ervaart belemmeringen die het zelfstandig wonen bemoeilijken. Het vaakst wordt genoemd dat de huidige woning onvoldoende toegankelijk is (niet gelijkvloers of de trap is te steil).
- Twee op de vijf ervaart onvoldoende sociale contacten in de directe omgeving.
- Opvallend groot is de groep die andere belemmeringen ervaart. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de volgende belemmeringen die benoemd zijn: een lastig trapje bij de voor- of achterdeur, een te grote tuin om te onderhouden, een traplift nodig hebben, op te grote afstand moeten parkeren, een te hoge stoep voor het huis, moeilijk kunnen bewegen en naar buiten kunnen, een algemeen achteruit gaande gezondheid die het zelfstandig wonen bemoeilijkt, een badkamer waar men niet meer goed uit de voeten kan omdat men in het bad moet douchen, etc. Een groot deel van deze groep verwacht belemmeringen om in de huidige woning te kunnen blijven wonen in de nabije toekomst.

Figuur 5.7: Gemeente Doesburg. Ervaart u op dit moment belemmering die het zelfstandig wonen in uw huidige woning bemoeilijken?



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

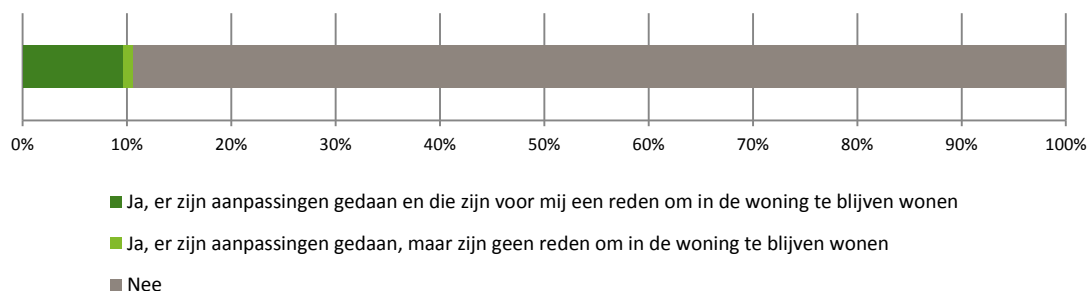
Aanwezigheid van aanpassingen in de woning

In de enquête is gevraagd of er in de woning op dit moment aanpassingen aanwezig zijn die de toegankelijkheid verbeteren. In negen van de tien woningen zijn geen aanpassingen aanwezig die de toegankelijkheid van de woning verbeteren. Een op de tien heeft dus wel een aanpassing. Dit is voor het merendeel van deze bewoners een reden om in de woning willen blijven wonen.

Huurwoningen hebben vaker aanpassingen dan koopwoningen. In ongeveer 12% van de huurwoningen is een aanpassing aanwezig, bij de koopwoningen ligt dit op ongeveer 5%.

Hoe hoger de leeftijd van de bewoner, hoe vaker er reeds aanpassingen in de woning aanwezig zijn. In woningen van 75-plussers is er het vaakst een aanpassing aanwezig.

Figuur 5.8: Gemeente Doesburg. Zijn er in uw woning op dit moment aanpassingen aanwezig die voor u de toegankelijkheid van uw woning verbeteren?

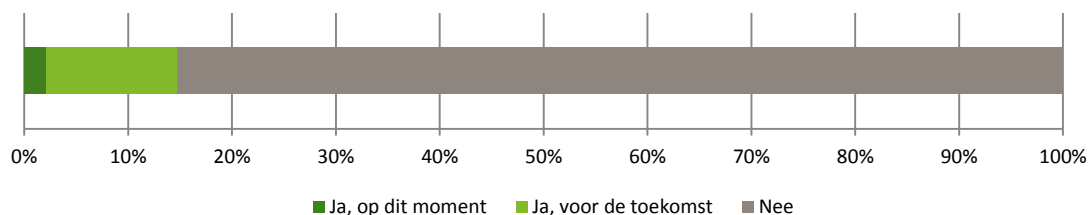


Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

Behoefte aan aanpassingen in de woning

Aansluitend is in de enquête gevraagd of men behoefte heeft aan aanpassingen in de woning om deze meer toegankelijk te maken. Het merendeel van de inwoners van Doesburg heeft geen behoefte aan aanpassing in zijn woning (85%). Een zeer klein deel (zo'n 3%) heeft op dit moment wel behoefte aan aanpassingen, ongeveer 12% verwacht in de toekomst behoefte te hebben aan aanpassingen in de woningen om deze meer toegankelijk te maken.

Figuur 5.9: Gemeente Doesburg. Heeft u behoefte aan aanpassingen in uw woning om deze meer toegankelijk te maken?



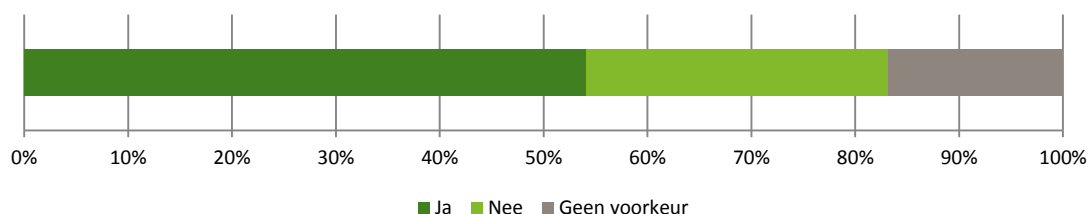
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

Woonwensen en geschiktheid

Aan de verhuiscapabele huishoudens is gevraagd of het voor hun woonsituatie noodzakelijk is dat ze in een woning (komen te) wonen die zonder traptreden toegankelijk is. Daarbij valt het volgende op:

- Ongeveer de helft van de verhuiscapabele huishoudens geeft aan een woning nodig te hebben/te wensen die zonder trappen lopen toegankelijk is.
- Tweederde van de vraag naar dit soort woningen komt van inwoners die een huurwoningen wensen. Een derde van de vraag naar toegankelijke woningen is afkomstig van inwoners die een koopwoningen wensen.

Figuur 5.8: Gemeente Doesburg. Is het voor u noodzakelijk dat u een woning heeft die u binnen kan gaan zonder trappen te hoeven lopen?

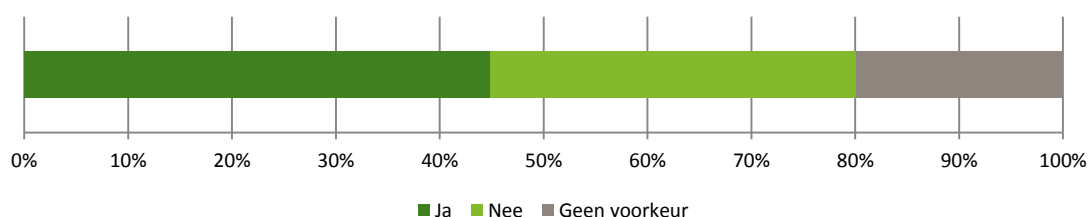


Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

Aan de verhuiscapabele huishoudens is gevraagd of ze behoefte hebben aan een gelijkvloerse woning. Daarbij valt het volgende op:

- Een aanzienlijke groep van ongeveer 45% heeft behoefte aan een gelijkvloerse woning (woonkamer, keuken, toilet, badkamer en tenminste één slaapkamer op dezelfde verdieping).
- De vraag naar gelijkvloerse woningen is voor driekwart afkomstig van huishoudens die een huurwoning wensen. Ook is deze vraag vooral afkomstig van huishoudens in de leeftijd van 50 tot 74 jaar. Dit zijn empty-nesters en jonge senioren die voor toekomst op zoek zijn naar een woning die geschikt is voor de komende levensfase.

Figuur 5.9: Gemeente Doesburg. Heeft u behoefte aan een gelijkvloerse woning?



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

5.3 Vraag naar wonen en zorg voor ouderen

Trends en ontwikkelingen in de vraag naar wonen met zorg

Zoals in paragraaf 2.8 reeds is beschreven neemt het aandeel ouderen in de gemeente de komende vijftien jaar behoorlijk toe. Deze demografische ontwikkeling is zeer bepalend voor de vraag naar Beschermd Wonen (intramuraal) en Verzorgd Wonen (extramuraal, de voormalige verzorgingstehuizen, serviceflats en aanleunwoningen) voor ouderen. Een strikt demografische doorrekening van de ontwikkeling van de vraag doet geen recht aan de invulling van de behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg. Er zijn diverse trends en ontwikkelingen te benoemen die van invloed zijn op de wijze waarop kwetsbare ouderen met een zorgbehoefte wonen en de mate waarin zij afhankelijk zijn van professionele zorg.

Mogelijkheden om intramurale indicaties extramuraal in te vullen (VPT en MPT)

Mensen met een intramurale WLZ-indicatie (ZZP4 of hoger) kunnen hieraan invulling geven in een extramurale situatie door gebruik te maken van een Volledig-Pakket-Thuis (VPT) of een Modulair-Pakket-Thuis (MPT). De indicatie verandert daardoor niet, de plek waar de zorg wordt afgenomen wel. De verwachting is dat het VPT een grote vlucht gaat nemen in de komende jaren, wat forse consequenties heeft voor de vraag naar de traditionele intramurale plekken.

Generatiewissel ouderen na 2024

Vanaf 2024 begint de generatie van de babyboomers de leeftijd van 80 jaar te bereiken. Dit leidt naar verwachting tot een relatieve afname van de vraag naar zorg met verblijf. De babyboomgeneratie is meer welvarend en zelfredzaam dan de generatie voor hen. Het beeld is dat deze generatie zo lang mogelijk zelfstandig wil blijven wonen en ook beter in staat is te regelen dat dit kan. Ook is men veel meer dan de voorgaande generatie in staat de zorg zelf te organiseren. Dat heeft een dempend effect op de vraag naar Beschermd Wonen.

Technologische ontwikkelingen leiden tot meer zelfredzaamheid

De opkomst van steeds meer technologische mogelijkheden betekent (op termijn) dat mensen langer thuis kunnen blijven wonen en pas later een beroep doen op zorg met verblijf. Mensen kunnen ook langer thuis worden verzorgd. Zo is het mogelijk om op afstand op de medische situatie van cliënten te monitoren, is het mogelijk via een beeldschermverbinding op gezette tijden of als dat nodig is contact te hebben met cliënten, is het mogelijk cliënten op afstand de juiste hoeveelheden medicijnen aan te bieden en te monitoren of deze worden ingenomen etc. Dit zijn ontwikkelingen waarop ook zorgverzekeraars inspelen.

Cultuuromslag van verzorgingsstaat naar participatiemaatschappij

Er wordt in de samenleving in toenemende mate een beroep gedaan op de zelfredzaamheid van mensen die te maken krijgen met beperkingen en op het invullen van de zorgbehoefte door mantelzorgers. Dat betekent een verschuiving van professionele zorg naar informele zorg en heeft daardoor een dempend effect op de vraag naar professionele zorg.

Vraagprognose wonen met zorg

Beschermd Wonen

Onder Beschermd Wonen voor ouderen verstaan we de intramurale plaatsen waar ouderen 24-uurs zorg ontvangen. De ontwikkeling dat het in toenemende mate mogelijk is ook zwaardere zorg en verpleging in de eigen woning te ontvangen, is van grote invloed op de vraag naar plaatsen Beschermd Wonen. Om het effect hiervan te duiden, brengen wij twee vraagprognoses in beeld:

1. Basisprognose: een vraagprognose die is gebaseerd op de demografische vraagontwikkeling gecombineerd met ontwikkeling in wet- en regelgeving die bepalend is voor de toegang tot intramurale plaatsen (extramuralisering)
2. Prognose inclusief enkele aannames: een vraagprognose die volgt uit het meewegen van de hiervoor beschreven (maatschappelijke) trends en ontwikkelingen.

Basisaannames

Bij de doorrekening van de vraagprognoses (zowel de basisprognose als de prognose die rekening houdt met maatschappelijke trends en ontwikkelingen) zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

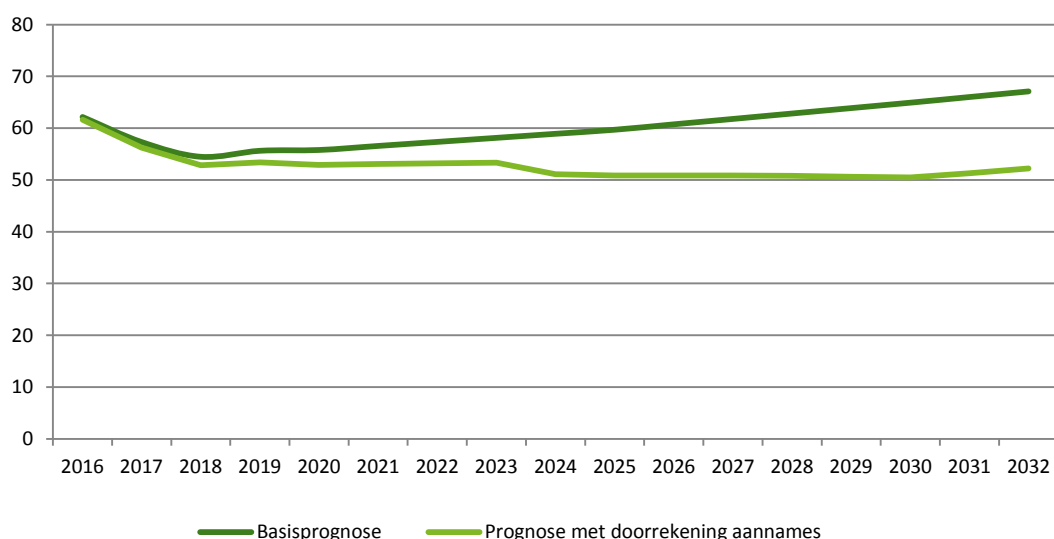
- Ouderen met een naar verhouding lichte zorgvraag (de voormalige Zorg-Zwaarte-Pakketten (ZZP's) 1 tot en met 3 hebben geen toegang meer tot intramurale zorg. De extramuralisering van deze groepen is gaande en in 2019 wonen geen ouderen met deze lichte ZZP's meer in Beschermd Wonen.
- Van de geëxtramuraliseerde ouderen met ZZP4 blijft een deel extramuraal wonen. In 2020 is deze ontwikkeling voltooid.

Aanvullende aannames

Bij de prognose die rekening houdt met de genoemde trends en ontwikkelingen zijn voorts de volgende aanvullende aannames gedaan:

- Door de verbetering van de kwaliteit van de thuiszorg, wijkverzorging, wijkverpleging en de beschikbaarheid van wijkbehandeling voor somatische ouderen neemt de omvang van de groep ouderen met ZZP6 die in Beschermd Wonen woont af in de periode 2016 – 2032.
- Door de mogelijkheden om intramurale indicaties extramuraal te verzilveren (VPT en MPT) neemt de vraag naar intramurale plaatsen voor ZZP5 (psychogeriatrische klachten) en ZZP6 (somatische klachten) af in de periode 2016 – 2031.
- Door de generatiewissel neemt de vraag naar intramurale plaatsen voor ZZP6 licht af in de periode tot 2024 en aanzienlijk af in de periode tot 2032. Die ontwikkeling is er ook voor de vraag naar intramurale plaatsen voor ZZP5, zij het in mindere mate. De afname van de vraag naar intramurale plaatsen na 2024 is ingegeven door de aanname dat de babyboomgeneratie meer middelen en zelfregie heeft om zelf verzorging te organiseren.
- Door technologische ontwikkelingen neemt de vraag naar intramurale plaatsen voor ZZP5 en ZZP6 licht af.

Figuur 5.10: Gemeente Doesburg. Vraagprognose Beschermd Wonen voor ouderen, basisprognose en bijgestelde prognose op basis van aannames ten aanzien van de effecten van trends en ontwikkelingen, 2016-2032



Bron: WoonZorgWeter Companen 2017.

De vraag naar Beschermd Wonen in Doesburg neemt in de eerste periode af als gevolg van de extramuralisering van de lichte ZZP's. Vervolgens neemt de vraag weer toe onder invloed van de demografische ontwikkeling; als gevolg van de sterke toename van het aantal oudere senioren in de gemeente en regio. Als de beschreven aanvullende aannames worden meegerekend, is na de

vraagdaling door de extramuralisering in de eerste periode sprake van een evenwicht in de vraagontwikkeling. Na 2020 neemt de vraag naar Beschermd Wonen licht toe om na 2023, als de babyboomgeneratie 80 wordt en andere keuzes maakt dan de generatie ervoor, weer wat af te nemen. In de jaren na 2024 dempt de veranderende vraag van de nieuwe generatie ouderen de door de demografie ingegeven vraagontwikkeling naar Beschermd Wonen en is per saldo sprake van een lichte groei van de vraag in Doesburg. Op dit moment is er een aanbod van 64 plaatsen intramuraal Beschermd Wonen in de Hexengracht. In Doesburg zal echter in toenemende mate worden ingezet op extramuraal wonen in de reguliere woonwijk.

Tabel 5.1: Gemeente Doesburg. Vraagprognose Beschermd Wonen voor ouderen, basisprognose en bijgestelde prognose op basis van aannames ten aanzien van de effecten van trends en ontwikkelingen, 2017-2032

Prognosejaar	Basisprognose	Prognose incl. aannames
2017	55	55
2022	55	55
2027	55	55
2032	60	50

Bron: WoonZorgWeter Companen 2017.

In absolute zin ramen wij de vraag naar Beschermd Wonen op dit moment (peiljaar 2017) in Doesburg op zo'n 55 plaatsen. De behoefte neemt nog iets af doordat de lichte ZZP's uit de instellingen verdwijnen en er geen instroom meer is van deze groepen. Rekening houdend met de beschreven trends en ervan uitgaande dat in toenemende mate ouderen met een zwaardere zorgvraag in staat zijn en ook wensen zo lang mogelijk thuis blijven wonen, neemt de vraag naar intramurale plaatsen in Beschermd Wonen de komende tien tot vijftien jaar in absolute zin niet toe tot boven het huidige niveau. Dat zegt niets over het aantal ouderen dat zwaardere zorg nodig heeft, maar komt dus voort uit de verwachte woonsituatie van ouderen in de toekomst en de wijze waarop zorg wordt geleverd. De stabiele vraag naar plaatsen Beschermd Wonen in combinatie met een toenemend aantal ouderen met een zwaardere zorgbehoefte heeft naar verwachting wel gevolgen voor de vraag naar Verzorgd Wonen. De woonvormen die hieronder vallen en de doorgaans geconcentreerde ligging van deze woningen rond zorgsteunpunten, maakt ze in de basis zeer geschikt voor ouderen die zorg ontvangen via een VPT of MPT. Wij gaan er in onze raming dan ook vanuit dat de vraag naar de extramurale verzilvering van intramurale indicaties met deze pakketten leidt tot een verhoogde vraag naar Verzorgd Wonen. In zekere zin is hierbij dus sprake van communicerende vaten.

Verzorgd Wonen

Verzorgd Wonen heeft betrekking op zelfstandige woningen waar naar wens zorg kan worden geleverd. Het betreft doorgaans voormalige verzorgingstehuizen, aanleunwoningen en serviceflats. Zoals in de vorige paragraaf beschreven leidt de mogelijkheid zorg af te nemen in vorm van een VPT of MPT naar verwachting tot een toename in de vraag naar woningen die gelabeld zijn als Verzorgd Wonen. Een belangrijk vraagpunt hierbij hangt samen met de generatiewissel. De verwachting is dat woningen die traditioneel geschaard worden onder Verzorgd Wonen vaak niet de kwaliteit hebben die aansluit bij de woonwensen van de babyboomgeneratie die op leeftijd geraakt. Huishoudens die behoren tot deze generatie hebben ook vaak de financiële mogelijkheden om andere keuzes te maken. Dit maakt deze woningen op termijn kwetsbaar.

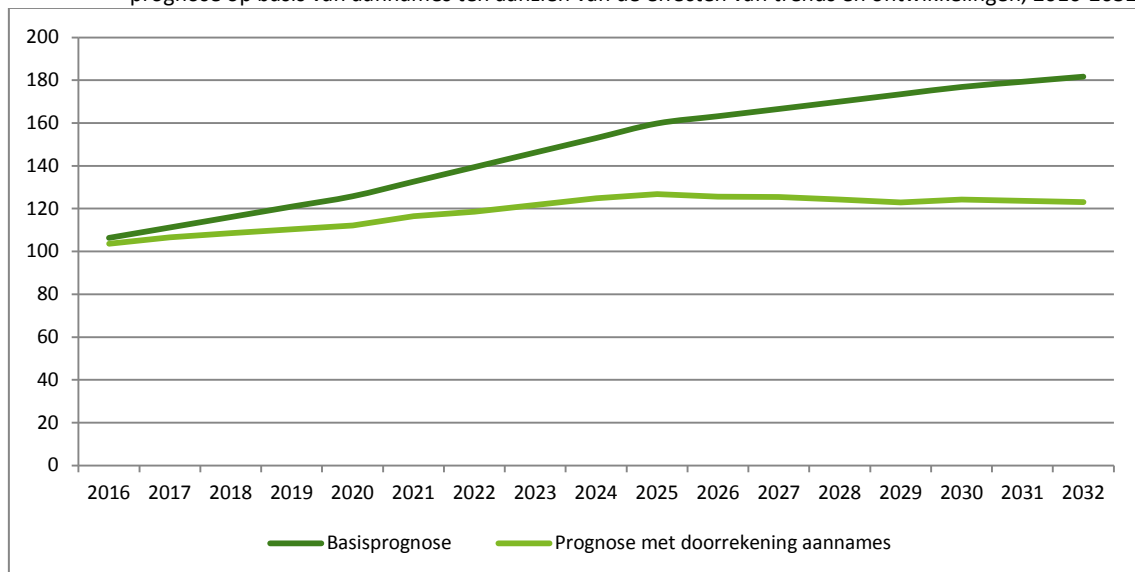
Basisaannames

- Als gevolg van de extramuralisering van de lichte ZZP's neemt de vraag naar Verzorgd Wonen toe; de ZZP's 1 en 2 blijven zelfstandig wonen, een deel van ZZP3 en van de geëxtramuraliseerde groep ZZP4 kiest voor Verzorgd Wonen.

Aanvullende aannames

- De mogelijkheid om intramurale indicaties extramuraal te verzilveren middels VPT of MPT leidt tot een toename van de vraag naar Verzorgd Wonen. De achtergrond hiervan is dat VPT en MPT goed in te zetten zijn in woonvormen Verzorgd Wonen en de verwachting is dat zorgaanbieders hier op sturen. De aanname is dat een aanzienlijk deel van de extramuraal verzilverde indicaties voor ZZP5 en ZZP6 leidt tot een vraag naar Verzorgd Wonen.
- Door de opkomst van de participatiesamenleving vlakkt de vraag naar verzorgd wonen wat af in de komende vijf jaar.
- Als gevolg van de generatiewissel neemt de vraag naar Verzorgd Wonen licht af in de periode na 2024.

Figuur 5.11: Gemeente Doesburg. Vraagprognose Verzorgd Wonen voor ouderen, basisprognose en bijgestelde prognose op basis van aannames ten aanzien van de effecten van trends en ontwikkelingen, 2016-2032



Bron: WoonZorgWeter Companen 2017.

De extramuralisering die in eerste instantie zorgt voor een afname van de vraag naar Beschermd Wonen, leidt in de eerste jaren tot een stijging van de vraag naar Verzorgd Wonen omdat een deel van de geëxtramuraliseerde cliënten met ZZP 3 en 4 zal kiezen voor Verzorgd Wonen. Daarom is over de hele prognoseperiode sprake van een groei van de vraag naar deze vorm van wonen met zorg. De stijging van de vraag hangt hoofdzakelijk samen met het toenemende aantal senioren in de regio. De inzet van zorg en verpleging in reguliere woningen door VPT en MPT leidt zoals beschreven naar verwachting tot een toename in de vraag naar Verzorgd Wonen. Daar staat tegenover dat de overgang van de verzorgingsstaat naar een participatiemaatschappij naar verwachting een dempend effect heeft op de vraag naar Verzorgd Wonen. Omdat ouderen met een zorgbehoefte vaker informele zorg ontvangen van mantelzorgers, wordt de stap naar een woning in de nabijheid van het formele zorgaanbod uitgesteld, wat betekent dat er minder vraag is naar deze woningen. Ook de aanstaande generatiewissel heeft zoals beschreven een dempend effect op de vraag naar Verzorgd Wonen. Deze nieuwe generatie ouderen is vermogender en is meer gewend zelf zaken te regelen wat voor een deel van hen zal beteken dat zij andere keuzes maken rond wonen en zorg als de generatie voor hen.

Tabel 5.2: Gemeente Doesburg. Vraagprognose Verzorgd Wonen voor ouderen, basisprognose en bijgestelde prognose op basis van aannames ten aanzien van de effecten van trends en ontwikkelingen, 2017-2032

Prognosejaar	Basisprognose	Prognose incl. aannames
2017	110	105
2022	140	120
2027	165	125
2032	180	125

Bron: WoonZorgWeter Companen.

De huidige vraag naar Verzorgd Wonen in Doesburg wordt geraamd op tussen de 105 en 110 woningen. Deze vraag neemt onder invloed van de vergrijzing in Doesburg gestaag toe tot 180 woningen over vijftien jaar. Echter, rekening houdend met de geschatte maatschappelijke ontwikkelingen, is de verwachte toename van de vraag beduidend lager. Wij gaan uit van een behoefte aan zo'n 125 woningen Verzorgd Wonen in 2032, nog altijd een toename van bijna 20% ten opzichte van het huidige niveau.

5.4 Vraag naar Wonen en zorg voor de GGZ doelgroep

Achtergronden

Ambulantisering klinische GGZ

In de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) zijn in de afgelopen periode verschillende ingrijpende transitieën in gang gezet. De rijksoverheid streeft naar ambulantisering en naar hervorming van de langdurige GGZ. Ambulantisering is een afbouwbeleid van de intramurale zorg. Dit wil zeggen dat het aantal zorgplaatsen in (klinische) instellingen stapsgewijs wordt afgebouwd. De intramurale voorziening wordt alleen maar ingezet als er geen alternatieven meer zijn.

Zorgdoelgroepen binnen de GGZ

Binnen de GGZ-sector kunnen twee zorgdoelgroepen onderscheiden worden op basis van hun zorgzwaarte:

- Cliënten met een indicatie voor **Verblijf met Behandeling (GGZ-B)**; zij verblijven in een intramurale instelling waarbij ze behandeling ontvangen. Deze woonvorm wordt gefinancierd vanuit de Wet Langdurige Zorg (WLZ) en betreft langdurige instellingszorg. Cliënten hebben veelal continu zorg nodig.
- Cliënten met een indicatie voor **Beschermd Wonen (GGZ-C)**; zij verblijven eveneens in een intramurale setting (Beschermd Wonen). Cliënten hebben minder intensieve zorg en begeleiding nodig dan de GGZ-B doelgroep, maar zijn (nog) niet in staat zelfstandig te wonen. Verblijf in Beschermd Wonen is in principe tijdelijk. Financiering vindt plaats via de Wmo. Gemeenten hebben een wettelijke verantwoordelijkheid voor het bieden van Beschermd Wonen voor deze doelgroep.

Uit de marktscan van de Nederlandse zorgautoriteit en uit cijfers van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) blijkt dat zowel landelijk als in de gemeente Doesburg het aantal personen met een indicatie voor Verblijf met Behandeling (GGZ-B) tot 2013 ongeveer stabiel was en sindsdien afneemt.

De vraag naar Beschermd Wonen (GGZ-C) vertoont al jaren een stijgende trend die samenhangt met veranderingen in de maatschappij en in de zorg. Uit cijfers van het CIZ blijkt dat het aantal personen met een indicatie voor Beschermd Wonen (GGZ-C) in Doesburg steeg in de afgelopen periode. De laatste jaren vlakt deze groei enigszins af. Dit kan op gespannen voet staan met het (rijks)beleid dat ervan uitgaat dat het aantal plaatsen Beschermd Wonen de komende jaren afneemt.

Het perspectief voor de komende jaren is dat GGZ-cliënten meer moeten doorstromen naar thuis wonen met ambulante begeleiding. Een verschil tussen GGZ-B en GGZ-C is dat er bij de eerste groep sprake is van een langdurige zorgzwaarte. Zij zullen, ook in de toekomst, een beroep blijven doen op

verblijf in een instelling. Zelfstandig wonen is voor hen vaak geen optie. Een deel van de mensen met een GGZ-C indicatie zal daarentegen geacht worden op termijn naar een geclusterde woonvorm of zelfstandige woning te verhuizen, waarbij zij vanuit de Wmo zorg en ondersteuning ontvangen. Wel vraagt dit een uiterst zorgvuldige benadering, omdat de doelgroep (zeer) kwetsbaar is. Zo moet ambulante zorg beschikbaar zijn om bij crisissituaties snel passende begeleiding te bieden, is de woonomgeving van invloed op het risico van terugval en vraagt huisvesting draagvlak en acceptatie vanuit de wijk.

Ambulantisering lichte zorg

In de GGZ-sector worden lage verblijfsindicaties niet langer afgegeven. Lichte zorgvragers (voormalige zorgzwaartepakketten 1 en 2) maakten tot 2013 aanspraak op zorg met verblijf in een instelling. Als gevolg van de ambulantisering kunnen zij niet langer terecht in een instelling en moeten zij zelfstandig blijven wonen. Zij blijven wonen in een zelfstandige woning of in een (extramurale) geclusterde woonvorm waar zij de benodigde zorg aan huis ontvangen.

Trends en ontwikkelingen in de GGZ-sector

Beddenreductie in de klinische GGZ en zwaardere zorg in Beschermd Wonen

De ambulantisering van de klinische GGZ leidt ertoe dat minder plaatsen (bedden) beschikbaar zijn in de GGZ-instellingen voor zware en langdurige zorg. Zelfstandig wonen is voor de GGZ-B doelgroep vaak geen optie. Dit leidt er in de praktijk toe dat zij doorstromen naar andersoortige geclusterde woonvormen, waaronder Beschermd Wonen. Uitgaande van het beleid dat het aantal Beschermd Wonen plekken in de komende jaren afneemt, betekent het dat de zorgvraag in Beschermd Wonen gemiddeld zwaarder is. Aan de onderkant moeten cliënten met een lichtere zorgvraag uitstromen of worden zij niet langer toegelaten. Zij moeten zelfstandig wonen met ambulante begeleiding.

Zorg aan huis

De verwachting voor de komende jaren is dat zorg aan huis een grote vlucht neemt. De mogelijkheden om intramurale indicaties extramuraal te verzilveren nemen toe, ook in de GGZ-sector. Via een Volledig Pakket Thuis (VPT) of met een Persoonsgebonden Budget (PGB) worden GGZ-cliënten geacht, met de juiste ambulante begeleiding, in toenemende mate zelfstandig te wonen. Vooral de lichte zorgvragers (ZZP's 1 en 2) worden in staat geacht zelfstandig te kunnen wonen. Met de verhoogde uitstroom uit Beschermd Wonen, zoals bovenstaand beschreven, zal dat de komende jaren ook gaan gelden voor de zwaardere indicaties (ZZP's 3 en 4). Het huisvesten van deze laatstgenoemde doelgroep vraagt echter een uiterst zorgvuldige benadering en weloverwogen locatiekeuze.

Cultuuromslag van verzorgingsstaat naar participatiemaatschappij

Er wordt in de samenleving in toenemende mate een beroep gedaan op de zelfredzaamheid van mensen. Uitgaande van het feit dat wederzijdse zorg en ondersteuning (mantelzorg door familie en naasten) toeneemt, kan de vraag vanuit Beschermd Wonen deels in de wijk worden opgevangen. Met het oog op de toenemende ambulantisering vergt dit de komende jaren extra aandacht. Het huisvesten van de GGZ-doelgroep in de wijk is een onderwerp dat momenteel hoog op de maatschappelijke agenda staat.

Vraagprognose GGZ

Op dit moment hebben 10 personen in Doesburg een indicatie voor Beschermd Wonen. Een deel van hen verzilvert deze indicatie in één van de instellingen voor Beschermd Wonen in de regio. Een deel van hen ontvangt ambulante zorg aan huis op basis van de indicatie (via VPT/PGB) of op andersoortige wijze. De vraag naar Beschermd Wonen en naar zelfstandig wonen voor GGZ-cliënten is sterk afhankelijk van

de beschreven (maatschappelijke) trends en ontwikkelingen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de mate waarin instanties erin slagen de uitstroom vanuit Beschermd Wonen naar zelfstandig wonen te realiseren of om de snelheid waarmee de beddenreductie in de klinische GGZ gerealiseerd wordt.

Invloed van trends en ontwikkelingen op de vraag naar zelfstandig wonen

Zelfstandig wonen door GGZ-cliënten met een lichte zorgvraag kan in een zelfstandige (huidige) woning, waar zij ambulante begeleiding ontvangen. Voor de zwaardere zorggevallen is zelfstandig wonen niet altijd realistisch. Zij zullen behoefte houden aan geclusterde woonvormen met begeleiding. De mate waarin de behoefte aan zelfstandig wonen, al dan niet geclusterd, zich in de komende jaren gaat ontwikkelen wordt sterk beïnvloed door de beschreven trends en ontwikkelingen. Om het effect hiervan te duiden, brengen wij twee vraagprognoses in beeld:

1. Basisprognose: een vraagprognose die is gebaseerd op de demografische vraagontwikkeling, gecombineerd met ontwikkelingen in wet- en regelgeving die bepalend zijn voor de toegang tot intramurale zorg (ambulantisering van de lichte zorgvragers ZZP's 1 en 2).
2. Prognose inclusief aannames: een vraagprognose die volgt uit het meewegen van de hiervoor beschreven (maatschappelijke) trends en ontwikkelingen.

Basisaanname

- Door de ambulantisering in de GGZ-sector wonen in de toekomst meer mensen met een lichte zorgvraag zelfstandig. De lichte zorgvragers (voormalige ZZP 1 en 2) maken geen aanspraak op Beschermd Wonen. Zij blijven met ambulante begeleiding zelfstandig wonen in een reguliere woning.

Aanvullende aannames

Bij de prognose die rekening houdt met de genoemde trends en ontwikkelingen zijn voorts de volgende aanvullende aannames gedaan:

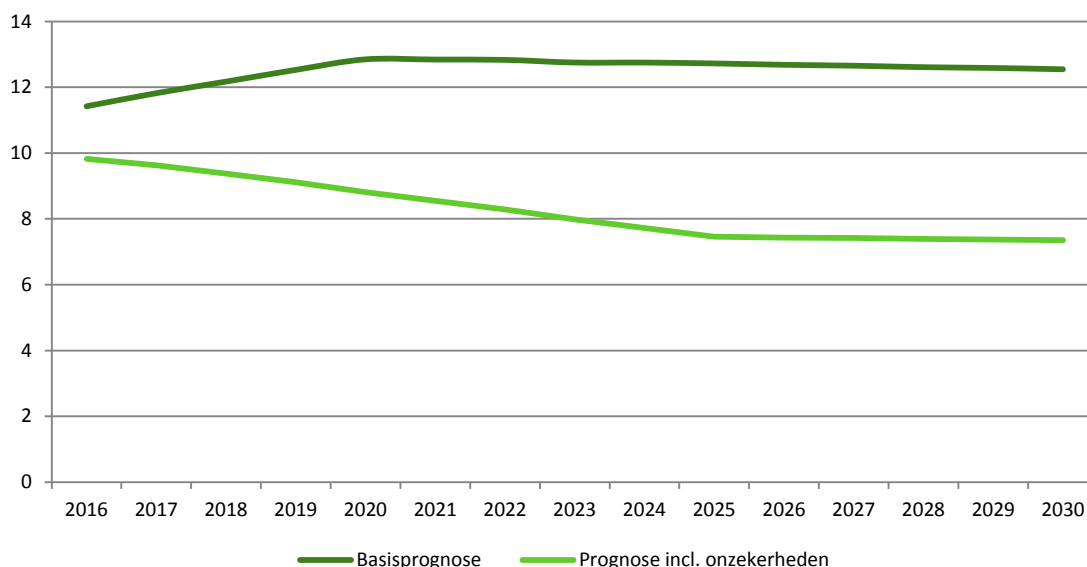
- Ambulantisering in de klinische GGZ leidt ertoe dat er doorstroom plaatsvindt. Zware zorgvragers die voorheen in de klinische GGZ terecht kwamen, doen in toenemende mate een beroep op Beschermd Wonen. Dit betekent dat aan de onderkant de instroom beperkt wordt en dat wordt ingezet op het stimuleren van uitstroom naar zelfstandig wonen. Dit sluit aan op het beleid om meer mensen te laten wonen met ambulante begeleiding. Het effect van deze ontwikkeling op de vraag naar zelfstandig wonen is aanzienlijk.
- De mogelijkheden om ambulante zorg te organiseren nemen toe. Zorgdoelgroepen met een indicatie voor verblijf kunnen onder voorwaarden de keuze maken zorg thuis te ontvangen met een Volledig Pakket Thuis (VPT) of via een PGB. Omdat meer mensen zorg thuis kunnen ontvangen, blijven meer zorgvragers zelfstandig wonen en neemt de vraag naar Beschermd Wonen af.
- Er vindt een cultuuromslag plaats van 'verzorgingsstaat' naar 'participatiesamenleving'. Betere acceptatie vanuit de wijk en meer informele hulp van naasten (bij financiën, administratie, werk, etc.) moeten ertoe leiden dat meer zorgvragers zelfstandig blijven wonen. Zorginstanties in de regio geven aan dat in de praktijk blijkt dat vaak de acceptatie vanuit de wijk een knelpunt vormt bij het huisvesten van personen met psychiatrische problematiek. Ondanks dit knelpunt leidt de cultuuromslag tot een lichte extra behoefte aan zelfstandig wonen.

Op basis van de bovengenoemde aannames maken we een doorrekening van de vraag naar zelfstandige woonruimte ten behoeve van de GGZ-doelgroep in de komende jaren. Belangrijk hierbij te benoemen is dat de ontwikkeling van de vraag naar zelfstandige woonruimte sterk samenhangt met de vraag naar Beschermd Wonen. Als de doelgroep niet kan doorstromen naar zelfstandige woonruimte, zal de vraag naar Beschermd Wonen de komende jaren hoger uitvallen. Beide componenten vormen als het ware communicerende vaten.

Beschermd Wonen

De onderstaande figuur geeft een weergave van de vraagontwikkeling voor de periode 2016 tot 2030.

Figuur 5.12: Gemeente Doesburg. Vraag naar Beschermd Wonen GGZ 2016-2030



Bron: WoonZorgweter Companen 2017.

De vraag naar Beschermd Wonen in Doesburg is beperkt. In 2017 is de vraag 10 a 12 plaatsen. De basisprognose is gebaseerd op de demografische prognose. Deze laat in de komende drie jaar een lichte groei zien als gevolg van een lichte bevolkingsgroei. In 2022 is er behoefte aan ongeveer 13 plaatsen Beschermd Wonen. Als gevolg van de ambulantisering van de klinische GGZ zal de vraag na 2020 stabiliseren. In 2027 is de vraag daarmee naar verwachting nog altijd rond 13 plaatsen.

De prognose inclusief aannames voorziet een afname van de vraag naar Beschermd Wonen. Maatschappelijke trends als de participatiemaatschappij zorgen voor een afname van de vraag. Het wordt ook makkelijker om zorg op afstand te organiseren. Daarnaast wordt de vraag naar Beschermd Wonen als gevolg van ambulantisering opgevangen door het vergroten van de uitstroom naar zelfstandig wonen. Hierdoor neemt de vraag naar verwachting af naar ongeveer 8 plaatsen in 2027.

Tabel 5.3: Gemeente Doesburg. Vraag naar Beschermd Wonen GGZ 2017-2027

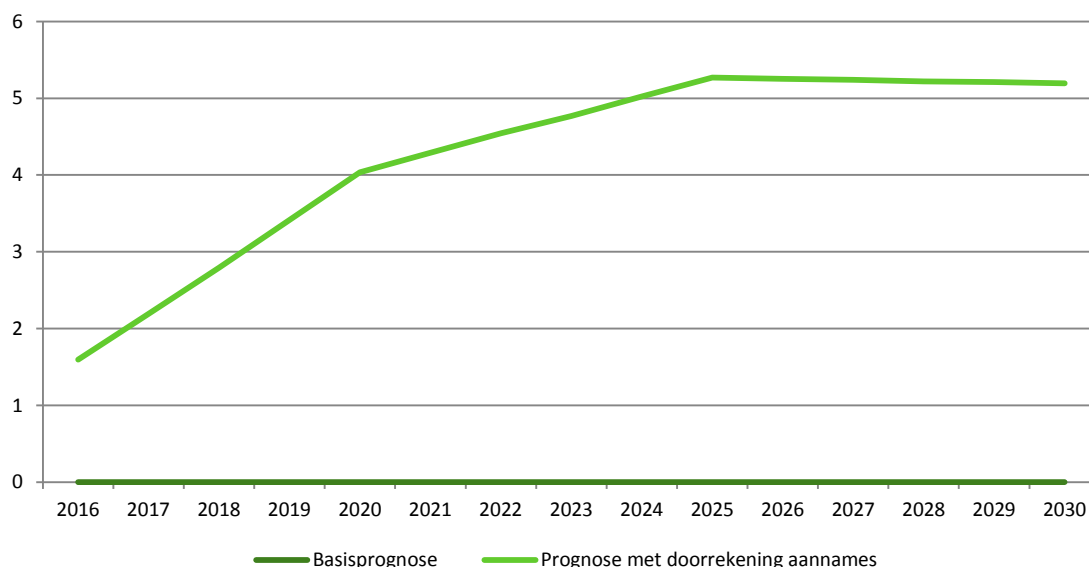
Prognosejaar	Basisprognose	Prognose incl. aannames
2017	12	10
2022	13	8
2027	13	7

Bron: WoonZorgweter Companen 2017.

Zelfstandig wonen als gevolg van uitstroom GGZ

De onderstaande figuur geeft een weergave van de vraagontwikkeling voor de periode 2015 tot 2030.

Figuur 5.13: Gemeente Doesburg. Vraag naar zelfstandig wonen als gevolg van uitstroom GGZ 2016-2030



Bron: WoonZorgweter Companen 2017.

De woningbehoefte in de basisprognose gaat uit van een demografische doorrekening waarin de lichte zorgvragers (voormalige ZZP's 1 en 2) zelfstandig wonen. Deze vraag blijft naar verwachting de komende jaren stabiel; ambulantisering van de lichte ZZP's dempt de groeiende vraag als gevolg van een licht stijgende bevolking (die met name een lichte huishoudensgroei betreft). In Doesburg is volgens de basisprognose de vraag naar zelfstandig wonen nihil omdat er nu ook geen aanbod in GGZ woonvormen is in Doesburg. Rekening houdend met de aannames over de toenemende ambulantisering, ramen we dat de vraag naar zelfstandig wonen voor GGZ-cliënten de komende jaren toeneemt. De meeste GGZ-cliënten zijn alleenstaand. Het aantal uitstromende personen stellen we daarom gelijk aan het benodigde aantal woningen. In 2017 is er behoefte aan 2 woningen per jaar voor deze doelgroep. Deze behoefte is in 2027 toegenomen naar 5 woningen per jaar.

Tabel 5.4: Gemeente Doesburg. Vraag naar zelfstandig wonen als gevolg van uitstroom GGZ 2017-2027

Prognosejaar	Prognose incl. onzekerheden
2017	10
2022	8
2027	7

Bron: WoonZorgweter Companen 2017.

5.5 Vraag naar wonen en zorg voor verstandelijk gehandicapten

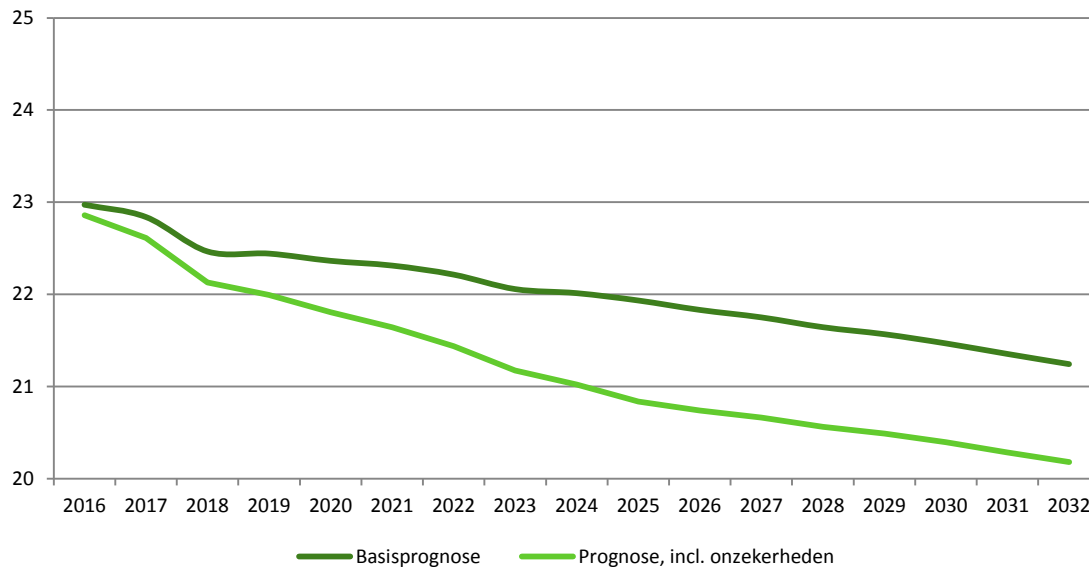
Aannames

Van de doelgroep verstandelijk gehandicapten zijn de categorieën VG ZZP 1 en 2 geëxtramuraliseerd; er worden dus geen nieuwe indicaties afgegeven voor verblijf. Dat geldt ook voor een deel van ZZP3. Bestaande indicaties blijven ongewijzigd, er is geen overgangstermijn zoals bij Beschermd Wonen. Wel worden instellingen gestimuleerd om bij bestaande indicaties scheiden wonen zorg toe te passen, dus indicaties om te zetten in VPT. Cliënten blijven dan meestal wonen in de instelling, maar moeten huur gaan betalen. Probleem daarbij is dat het vaak gaat om onzelfstandige wooneenheden, waardoor huurtoeslag niet mogelijk is. In de praktijk gaan de ontwikkelingen van extramuralisering in de VG-sector langzaam.

Vraagprognose verstandelijk gehandicapten

De onderstaande figuur geeft een weergave van de vraagontwikkeling in de periode 2016-2032.

Figuur 5.14: Gemeente Doesburg. Vraag naar intramurale plaatsen gehandicaptenzorg 2016-2032



Bron: WoonZorgweter Companen.

Momenteel is er behoefte aan 23 intramurale plaatsen in de gehandicaptenzorg. De basisprognose gaat uit van de demografische prognose. Hierin is de aanname verwerkt dat VG ZZP 1 en ZZP 2 geen indicaties meer krijgen. Hiervan stroomt 20% uit. Vervolgens is er uitstroom via de 'natuurlijke weg'. Volgens deze prognose zal de behoefte aan gehandicaptenzorg licht afnemen tot 21 plaatsen in 2032. De prognose inclusief onzekerheden gaat uit van de aanname dat als gevolg van de participatiemaatschappij de vraag naar geclusterd begeleid wonen zal afnemen tot 5% in 2025. Deze prognose voorziet dus in een sterkere afname van de vraag. Volgens deze prognose is er in 2032 behoefte aan ongeveer 20 plaatsen in de gehandicaptenzorg.

Tabel 5.5: Gemeente Doesburg. Vraag naar intramurale plaatsen gehandicaptenzorg 2017-2032

Prognosejaar	Basisprognose	Prognose incl. onzekerheden
2017	23	23
2022	22	21
2027	22	21
2032	21	20

Bron: WoonZorgweter Companen.

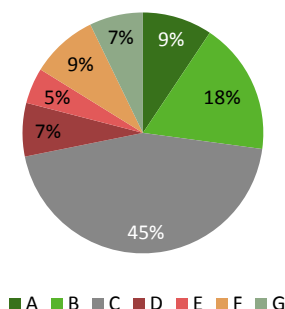
6 Betaalbaarheid en duurzaamheid

6.1 Energielabels

Het energielabel biedt een manier om de energetische kwaliteit van de woningvoorraad in beeld te brengen. Een woning met een groen label (label A, B of C) heeft een betere energetische kwaliteit dan een woning met een label D t/m G. Dit betekent dat in de woningen met een label A t/m C doorgaans al meer energiebesparende maatregelen zijn genomen, zoals isolatie, een zuinige verwarmingsketel, of duurzame energieopwekking zoals zonnepanelen.

Een groot deel van de woningen in Doesburg heeft een energielabel C, zo'n 45%. Ongeveer een kwart heeft een energielabel A of B. Drie op de tien woningen heeft energielabel D of lager. Hieruit is af te leiden dat in een behoorlijk deel van de woningvoorraad reeds energetische verbetermaatregelen zijn doorgevoerd, zeker gezien een behoorlijk deel van de voorraad historische gebouwen betreft (in het centrum).

Figuur 6.1: Gemeente Doesburg: Woningvoorraad naar energielabels

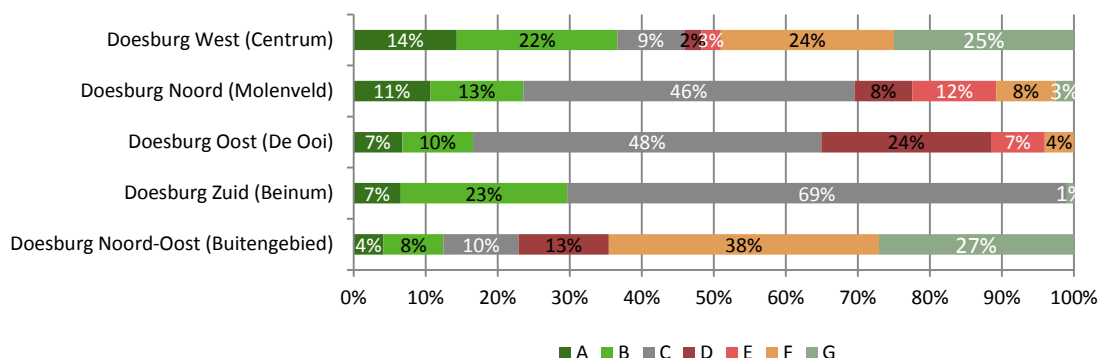


Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en WOZ-registratie gemeente Doesburg, 2017.

Wanneer we de energielabelverdeling uitsplitsen naar wijk valt het volgende op:

- In het Centrum is het aandeel 'groene' labels hoger dan je zou mogen verwachten in een historisch centrum. Dit geeft aan dat de woningeigenaren al relatief veel maatregelen hebben doorgevoerd, voor zover deze mogelijk zijn in historische panden. Het aandeel woningen met een 'slechter' label is hier ook relatief hoog. Dit kan zijn omdat in bepaalde historische panden het doorvoeren van verbetermaatregelen lastig of niet toegestaan is (monumenten) of omdat de eigenaren denken dat dit zo is en niet goed weten wat ze wel kunnen doen.
- In de Ooi, Molenvelden en Beinum is het aandeel C-labels hoog. Dit heeft te maken met het feit dat hier relatief veel sociale huurwoningen staan en de sociale huurwoningvoorraad voor een groot deel in label C valt (zie figuur 6.3).
- In de wijk Doesburg Noord-Oost (Buitengebied) staan verhoudingsgewijs relatief veel woningen met een energielabel F of G. Dit geldt voor twee derde van de woningvoorraad.

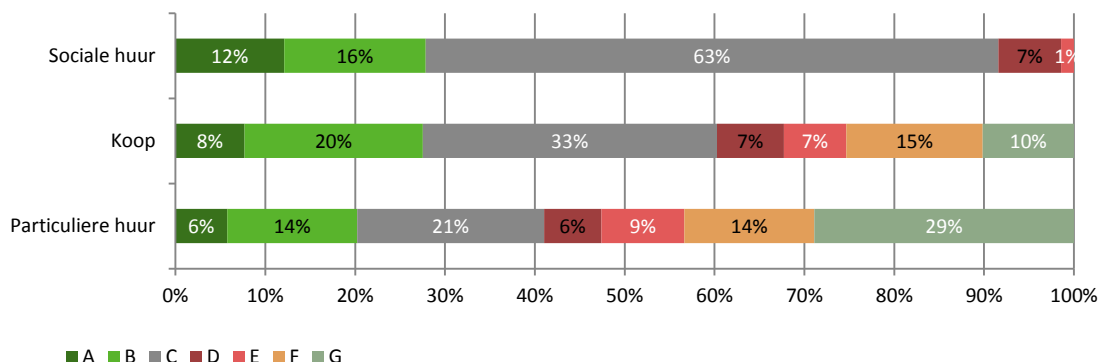
Figuur 6.2: Gemeente Doesburg. Woningvoorraad naar energielabels per wijk.



Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en WOZ-registratie gemeente Doesburg, 2017.

In onderstaand figuur zijn de energielabels uitgesplitst naar eigendom (koop, particuliere huur en sociale huur). De woningvoorraad van de woningcorporatie(s) bestaat voor 91% (!) uit labels a t/m C. Dat is in verhouding heel hoog en geeft aan dat er al behoorlijke investeringen gedaan zijn met betrekking tot duurzaamheid.

Figuur 6.3: Gemeente Doesburg. Woningvoorraad naar energielabels naar eigendom



Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en WOZ-registratie gemeente Doesburg, 2017.

In de fact sheets per wijk achterin deze rapportage is met behulp van kaartbeelden inzichtelijk gemaakt hoe de woningvoorraad is opgebouwd met betrekking tot energielabels.

6.2 Energielasten en duurzaamheid

Energielasten

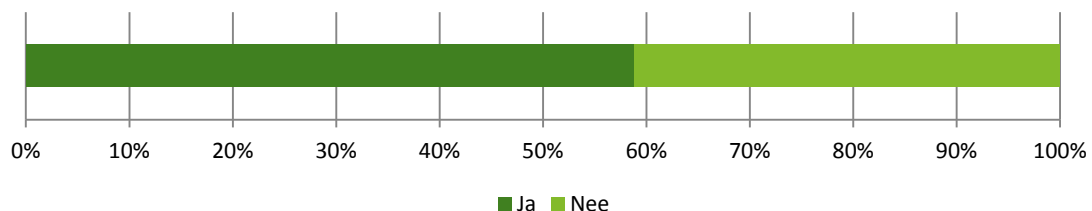
Het energielabel zegt iets over de energetische *kwaliteit* van de woning, maar niet zozeer over het energieverbruik. Het gebruikersgedrag kan een behoorlijke invloed hebben op het daadwerkelijke verbruik. In een woning met een energetisch matige kwaliteit kan het energieverbruik laag liggen als er heel zuinig wordt gestookt, gedoucht en met elektriciteit wordt omgegaan. Andersom kan in een woning met een goede energetische kwaliteit veel energie gebruikt worden door de leefstijl van de bewoners. Grip krijgen op energielasten in het kader van betaalbaarheid van de woonlasten heeft dus enerzijds een technische component (woningverbetering) en anderzijds een sociale component (gedragsbeïnvloeding). In de fact-sheets per wijk achterin deze rapportage is met behulp van kaartbeelden de verdeling van de energielasten per wijk inzichtelijk gemaakt op basis van gegevens uit

‘Energie in beeld’ van de netbeheerders (peiljaar 2017). Wanneer we deze kaartbeelden beschouwen in samenhang met de kaartbeelden waarin de energielabels zijn afgebeeld, ontstaat een beeld in welke delen van de woningvoorraad in het kader van de vermindering van energielasten beter kan worden ingezet op de technische kwaliteit van de woningen (bij een slecht energielabel en hoge energielasten) of op gedragsbeïnvloeding (bij een goed energielabel en hoge energielasten).

Duurzaamheid

In de enquête is aan alle huishoudens met een koopwoning gevraagd wat ze doen om de duurzaamheid van hun woning te verbeteren. Bijna 60% van de in totaal rond 2700 huishoudens met een koopwoning heeft al één of meer verduurzamingsmaatregelen, zoals isolatiemaatregelen of duurzame energieopwekking, in hun woning aangebracht. Bijna vier op de tien heeft dit nog niet gedaan.

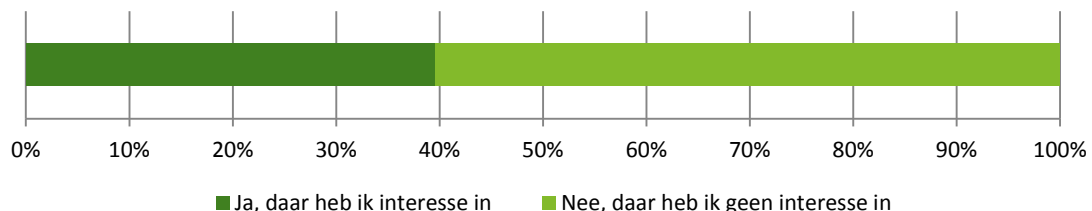
Figuur 6.4: Gemeente Doesburg. Heeft u reeds verduurzamingsmaatregelen in uw woning aangebracht?



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

De inwoners van Doesburg zijn op dit moment verdeeld geïnteresseerd in het verduurzamen van hun woningen. Ongeveer 40% heeft hier interesse in.

Figuur 6.5: Heeft u interesse om uw huidige woning te verduurzamen?



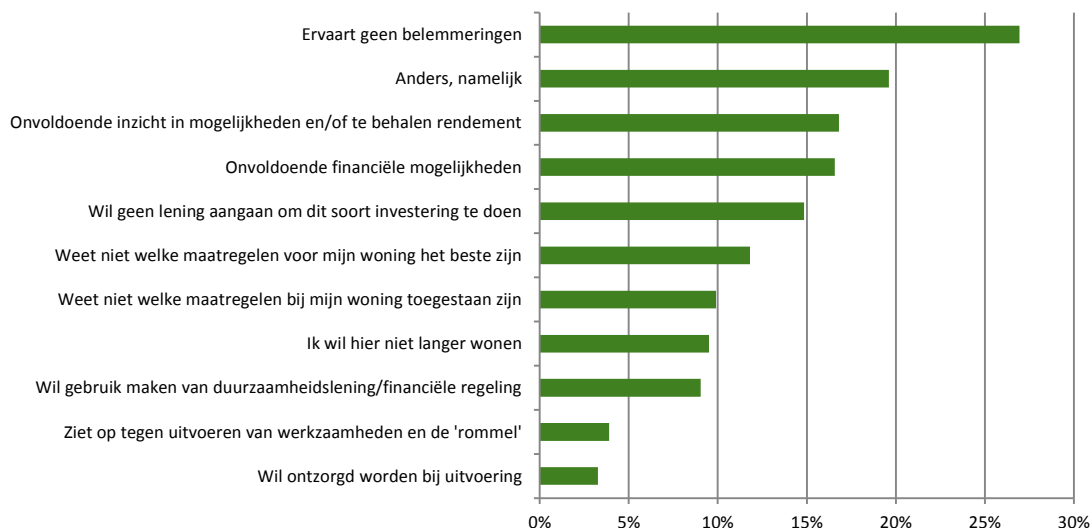
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

Belemmeringen

Aan de huishoudens is gevraagd welke belemmeringen ze ervaren om in de huidige woning te investeren in verduurzamingsmaatregelen. Daarbij valt het volgende op:

- Een groot deel van de eigenaren van koopwoningen ervaart belemmeringen om hun woning verder te verduurzamen (85%). De bewoners ervaren bijvoorbeeld belemmeringen omdat ze weinig bekend zijn met verduurzamen. Vaak genoemde belemmeringen zijn onvoldoende inzicht in de mogelijkheden en/of het te behalen rendement en weten niet welke maatregelen het beste zijn voor hun woning. Verder spelen financiële redenen een belangrijke rol. Een op de vijf wil geen lening aan gaan om dit soort investeringen te doen of heeft onvoldoende financiële mogelijkheden.
- Opvallend is de grote groep die ‘andere’ belemmeringen ervaart. Deze groep bewoners heeft vaak een woning dat een monument is of deel uit maakt van het beschermd stadsgezicht. Zij ervaren dat ze aan deze woningen niets mogen aanpassen. Ook woont een deel van respondenten in een appartement en zij vinden dat verduurzaming een zaak is van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Figuur 6.6: Gemeente Doesburg. Ervaren belemmeringen om in woning te investeren in verduurzamingsmaatregelen

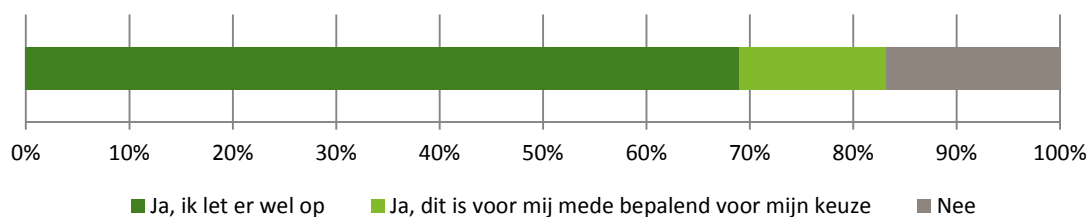


Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

Verhuisgeneigden

Aan de verhuisgeneigde huishoudens is gevraagd of ze bij het zoeken naar een woning rekening houden met de energetische prestatie (het energiegebruik) van de woning. Uit de enquête blijkt dat verhuisgeneigde huishoudens in Doesburg zeker rekening houden met het energiegebruik van hun toekomstige woning. Het merendeel let er wel op (68%). Voor een op de zes is het mede bepalend voor de woningkeuze. Echter houdt ook een op de zes geen rekening met het energiegebruik.

Figuur 6.7: Gemeente Doesburg. Houdt u bij het zoeken naar een woning rekening met de energetische prestatie van de woning?



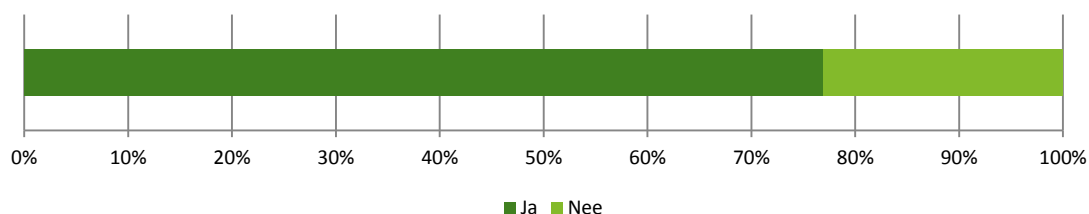
Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

Betaalbaarheid

Aan de zelfstandige wonende huishoudens zijn vragen gesteld in het kader van de inschatting in welke mate betaalbaarheidsproblemen spelen rondom het wonen in Doesburg.

Aan de inwoners van Doesburg is ten eerste gevraagd of ze makkelijk kunnen rondkomen. Het merendeel van de inwoners van Doesburg geeft aan gemakkelijk te kunnen rondkomen (75%). Een kwart heeft wel moeite om rond te komen.

Figuur 6.8: Gemeente Doesburg. Kunt u gemakkelijk rondkomen?

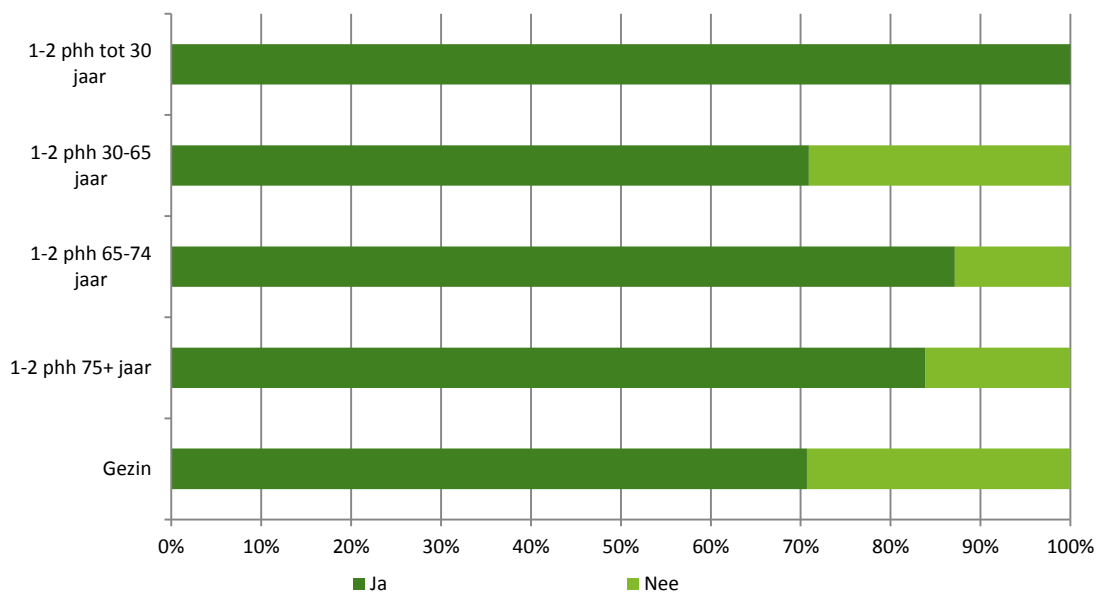


Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

Wanneer we vervolgens kijken welke typen huishoudens niet gemakkelijk rond kunnen komen, valt het volgende op:

- Alle een- tot tweepersoons huishoudens tot 30 jaar kunnen gemakkelijk rondkomen. Ook de ouderen komen relatief gezien gemakkelijker rond.
- Een derde van de gezinnen komt *niet* gemakkelijk rond. Voor de een- tot tweepersoonshuishoudens tussen de 30 en 65 jaar is dit drie op de tien. Deze doelgroepen komen overeen met de kwetsbare doelgroepen zoals die in landelijke betaalbaarheidsonderzoeken naar voren komen.

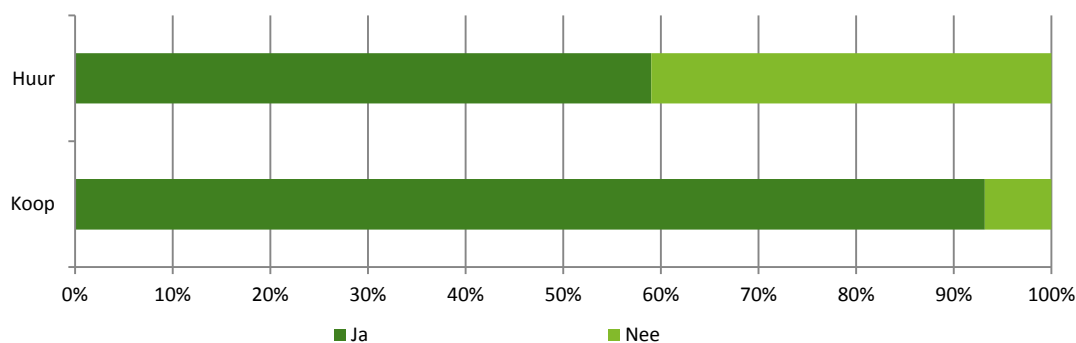
Figuur 6.9: Kunt u gemakkelijk rondkomen? (naar huishoudenstype)



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

Wanneer we kijken naar het verschil tussen mensen die wonen in een koop- of huurwoning dan valt op dat vooral een deel van de huurders moeite heeft om rond te komen (ruim 40%, zie figuur 6.10). Bij huishoudens in de koopsector ligt dat aandeel met ongeveer 7% beduidend lager.

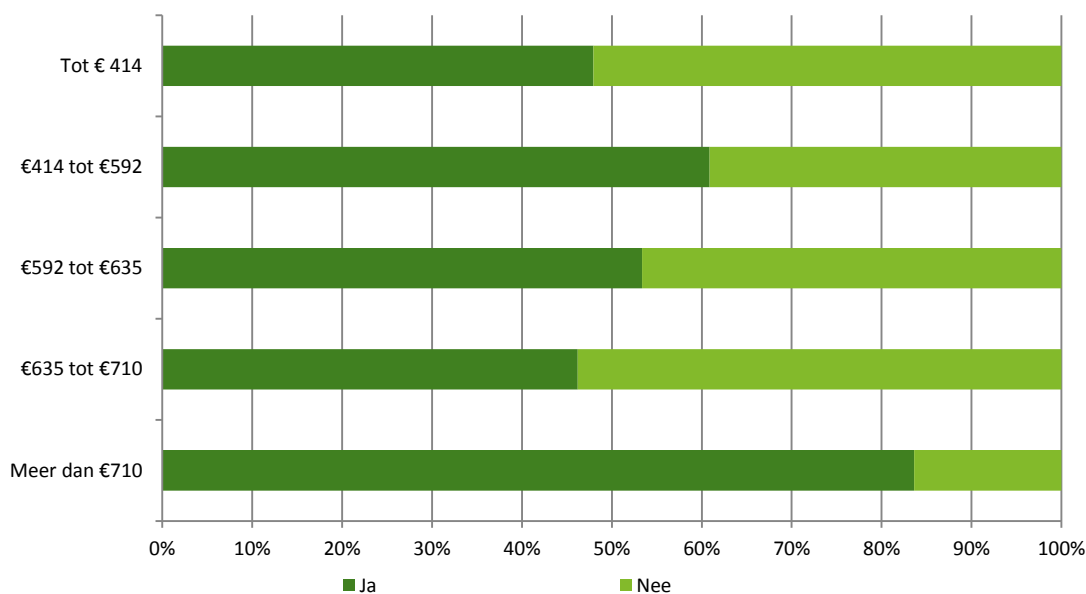
Figuur 6.10: Kunt u gemakkelijk rondkomen (naar huur/koop)?



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

In totaal hebben ongeveer 841 huishoudens met een huurwoning moeite om rond te komen. Wanneer we kijken bij welke huurprijsklassen de huishoudens in een huurwoning moeite hebben om rond te komen ontstaat het beeld dat voornamelijk huishoudens die wonen in een woning in de laagste huurprijsklasse (tot de kwaliteitskortingsgrens rond € 410 per maand moeite hebben om rond te komen (in totaal 102 huishoudens). In de klasse tussen de kwaliteitskortingsgrens en de tweede aftoppingsgrens hebben in totaal het grootste aantal van ongeveer 597 huishoudens moeite om rond te komen. Procentueel gezien hebben huurders in de klasse tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens weer relatief vaak moeite om rond te komen, maar in totaal maakt deze groep een beperkt deel uit van de totale groep die moeite heeft om rond te komen (113 huishoudens, maar procentueel 55% van de huishoudens in deze huurprijsklasse, zie figuur 6.11). De huurtoeslag zal waarschijnlijk een dempend effect hebben ten aanzien van het aandeel betaalbaarheidsproblemen in de groep huishoudens met een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste en tweede aftoppingsgrens. Huishoudens met een huur boven de liberalisatiegrens en/of in een huurwoning in de vrije sector lijken weinig problemen te hebben om rond te komen (slecht 29 huishoudens heeft daar wel moeite mee).

Figuur 6.11: Gemeente Doesburg. Kunt u gemakkelijk rondkomen (naar kale huur)?

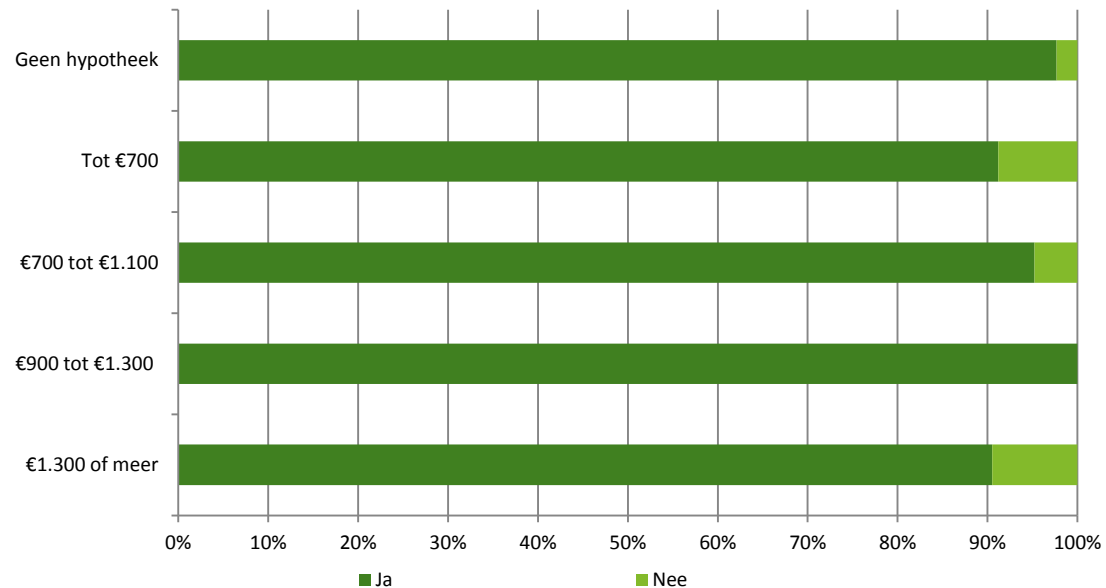


Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

Als we kijken naar huishoudens in een koopwoning, dan is er procentueel geen duidelijke relatie te zien tussen de hoogte van de maandelijkse hypotheeklasten en de mate van kunnen rondkomen. Ruim 90%

van de huishoudens in een koopwoning lijkt in alle hypotheekklassen gemakkelijk rond te kunnen komen. In totaal hebben ongeveer 150 huishoudens in een koopwoning moeite om rond te komen, waarvan het grootste deel (115 huishoudens) in de hypotheekklasse tot €700 per maand zit.

Figuur 6.12: Gemeente Doesburg. Kunt u gemakkelijk rondkomen (naar maandelijkse hypotheeklasten)?

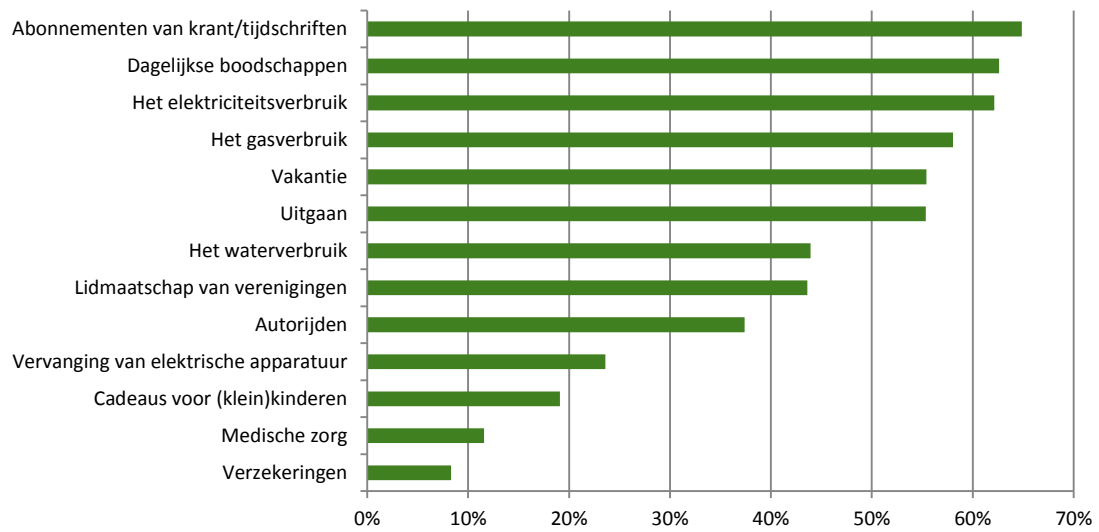


Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

Op welke aspecten bezuinigt men om rond te komen?

In de enquête is gevraagd op welke aspecten mensen bezuinigen wanneer zij moeite hebben om rond te komen. In die situatie bezuinigt men in de meeste gevallen op zaken als abonnementen van kranten en tijdschriften. Ook op essentiële zaken zoals de dagelijkse boodschappen en energieverbruik wordt door ruim 60% van de huishoudens die moeite hebben om rond te komen bezuinigd. Op noodzakelijke aspecten als medische zorg en verzekeringen wordt het minst vaak bezuinigd. Bezuinigt men toch op medische zorg, dan kiest men bijvoorbeeld alleen voor een basisverzekering of gaat men minder vaak naar een dokter.

Figuur 6.3: Gemeente Doesburg. Op welke aspecten bezuinigt u om rond te kunnen komen?



Bron: Woningmarktonderzoek Companen (2017).

7 Factsheets per wijk

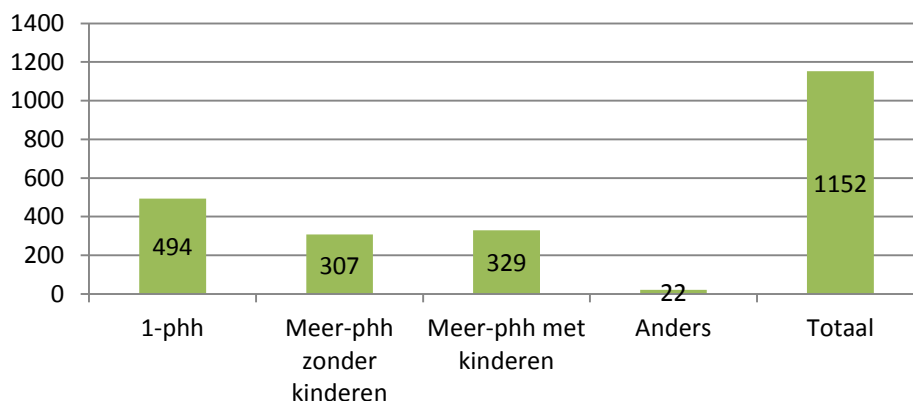
In de factsheets maken we per wijk een overzicht met de uitkomsten op wijkniveau. We gaan in op de huidige huishoudenssamenstelling, huidige woningvoorraad, geschiktheid van de woningvoorraad (met kaartbeelden) en energielabels en energiekosten (eveneens met kaartbeelden).

Enkele complexen zijn op de kaartjes niet in beeld gebracht omdat de gegevens ontbraken of omdat de gegevens vanwege technische redenen niet goed te koppelen waren aan de topografische achtergrond of individuele gebouwdelen (bijvoorbeeld bij meerder gebruikslagen, waarbij een deel woongebruik en een deel utiliteitsgebruik betreft). De kaartbeelden geven echter een goede indicatie van de verdeling van bepaalde kenmerken over de voorraad. Woonzorglocaties met een intramurale bestemming zijn buiten de reguliere woningvoorraad gehouden, en dus ook niet zichtbaar in de kaartbeelden.

7.1 Doesburg Noord (Molenveld)

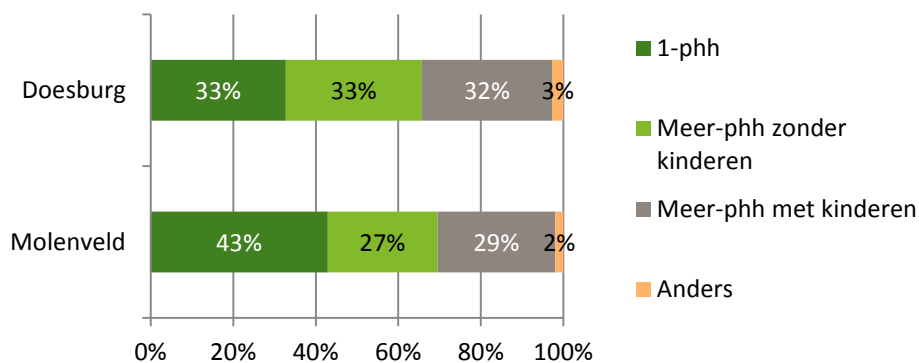
Huidige huishoudenssamenstelling

Figuur 7.1: Doesburg Noord (Molenveld), huishoudenssamenstelling



Bron: BRP gemeente Doesburg, 2017

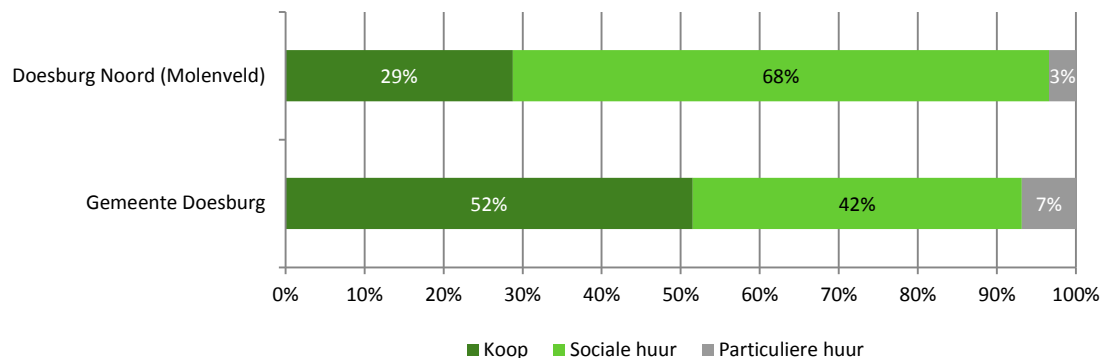
Figuur 7.2: Doesburg Noord (Molenveld), relatieve huishoudenssamenstelling



Bron: BRP gemeente Doesburg, 2017

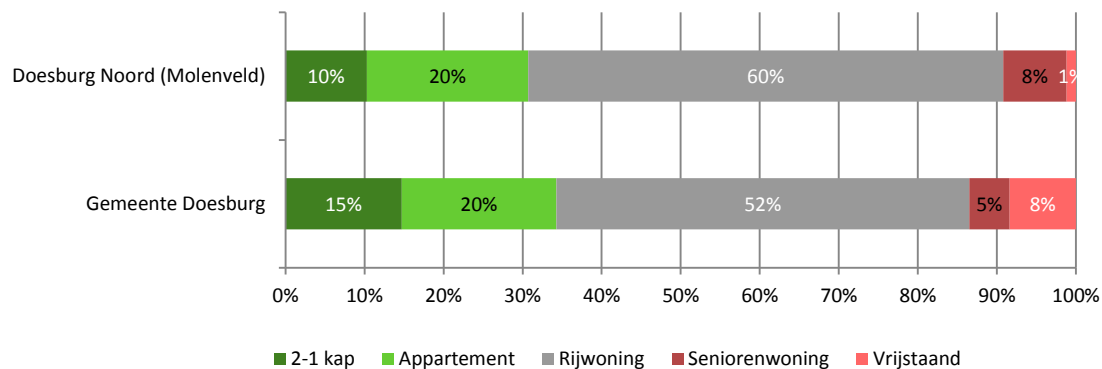
Huidige woningvoorraad

Figuur 7.3: Doesburg Noord (Molenveld). Huidige woningvoorraad naar eigendom



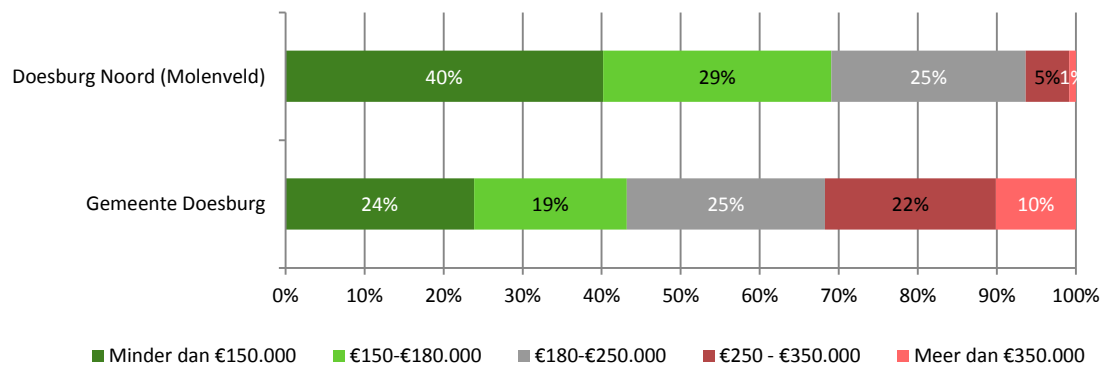
Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Figuur 7.4: Doesburg Noord (Molenveld). Huidige woningvoorraad naar woningtype



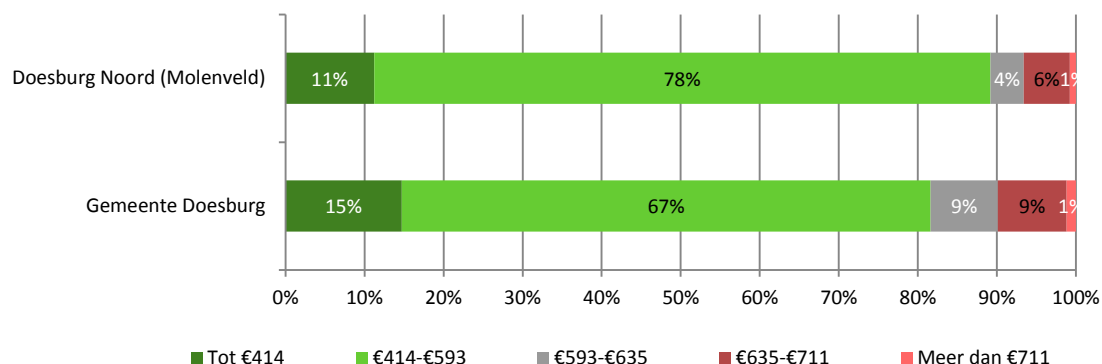
Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Figuur 7.5: Doesburg Noord (Molenveld). Huidige koopvoorraad naar woningwaarde



Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

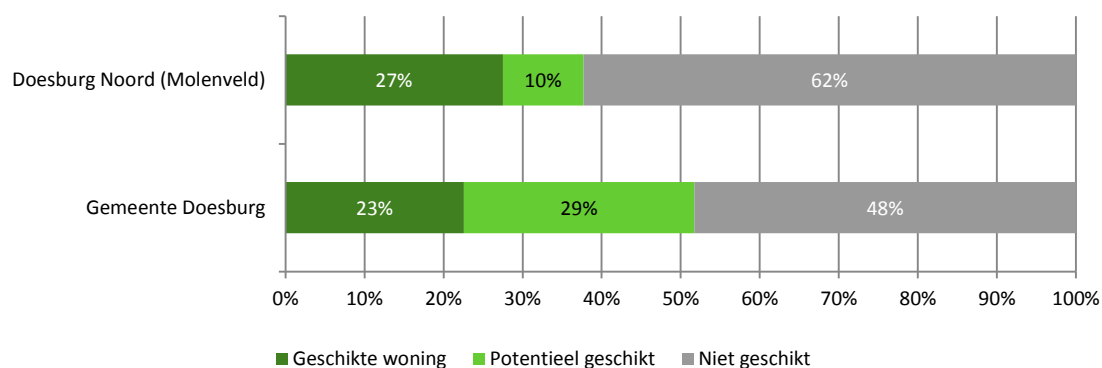
Figuur 7.6: Doesburg Noord (Molenveld). Huidige sociale huurvoorraad naar netto huurprijs



Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg en Woonservice IJsseland, bewerking Companen, 2017.

Geschiktheid woningvoorraad

Figuur 7.7: Doesburg Noord (Molenveld): Geschiktheid woningvoorraad

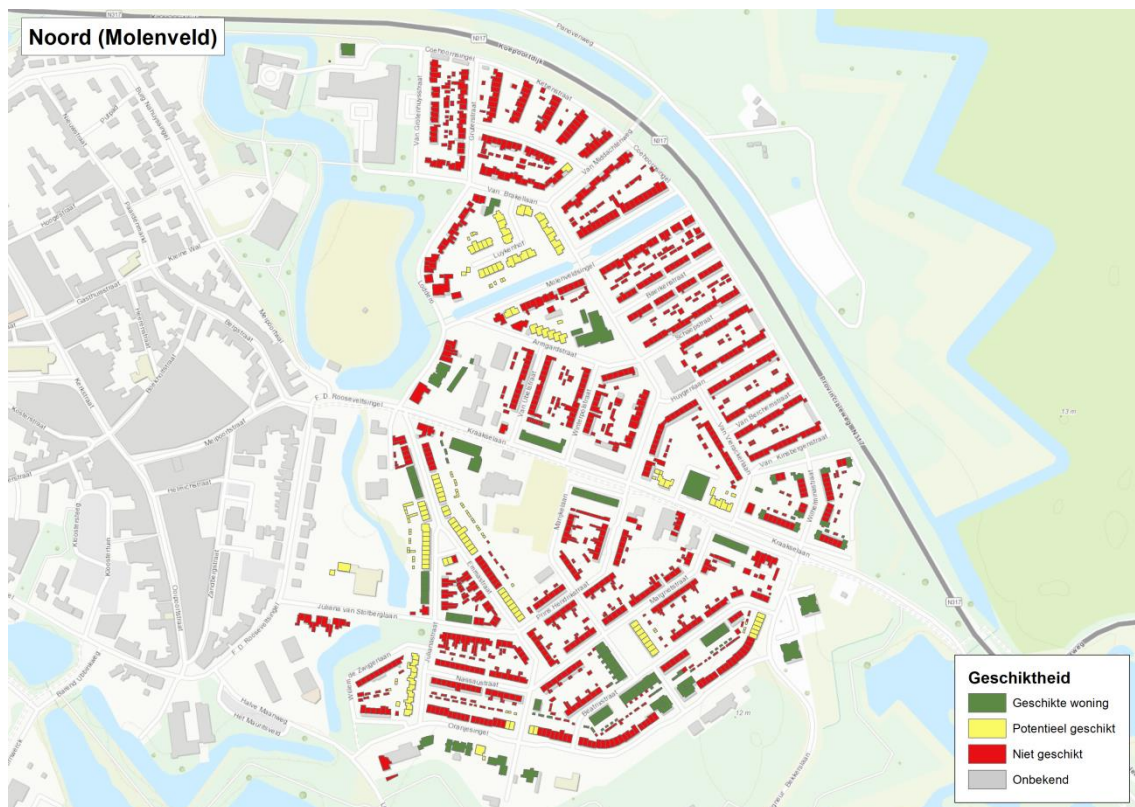


Bron: WOZ - gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Tabel 7.1: Doesburg Noord (Molenveld) Geschiktheid woningvoorraad naar leeftijd en eigendom

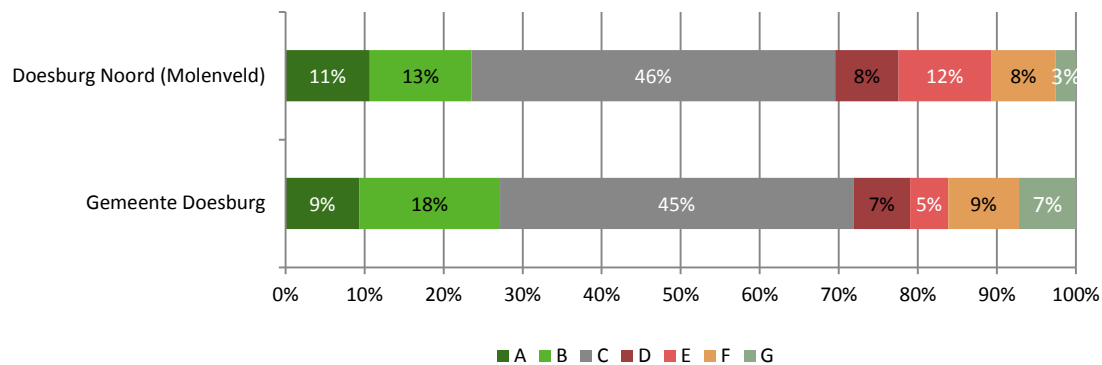
		Geschikte woning	Potentieel geschikt	Niet geschikt	Totaal
Koop	Jonger dan 65 jaar	35	40	160	235
	65+ jaar	20	10	70	100
	Onbekend	5	-	5	10
Sociale huur	Jonger dan 65 jaar	55	50	350	455
	65+ jaar	165	15	125	305
	Onbekend	-	-	5	10
Particuliere huur	Jonger dan 65 jaar	20	-	5	30
	65+ jaar	25	-	5	30
	Onbekend	5	-	-	5
Totaal		325	120	730	1.175

Bron: WOZ - registratie en BRP - registratie gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

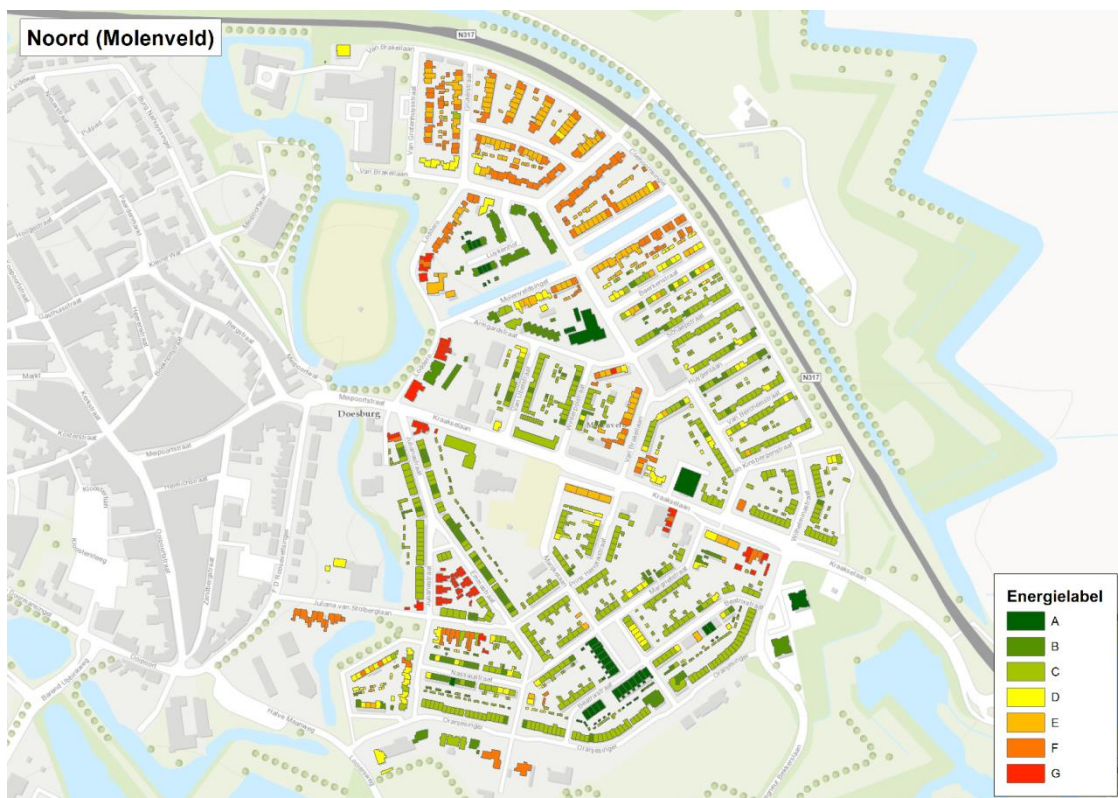


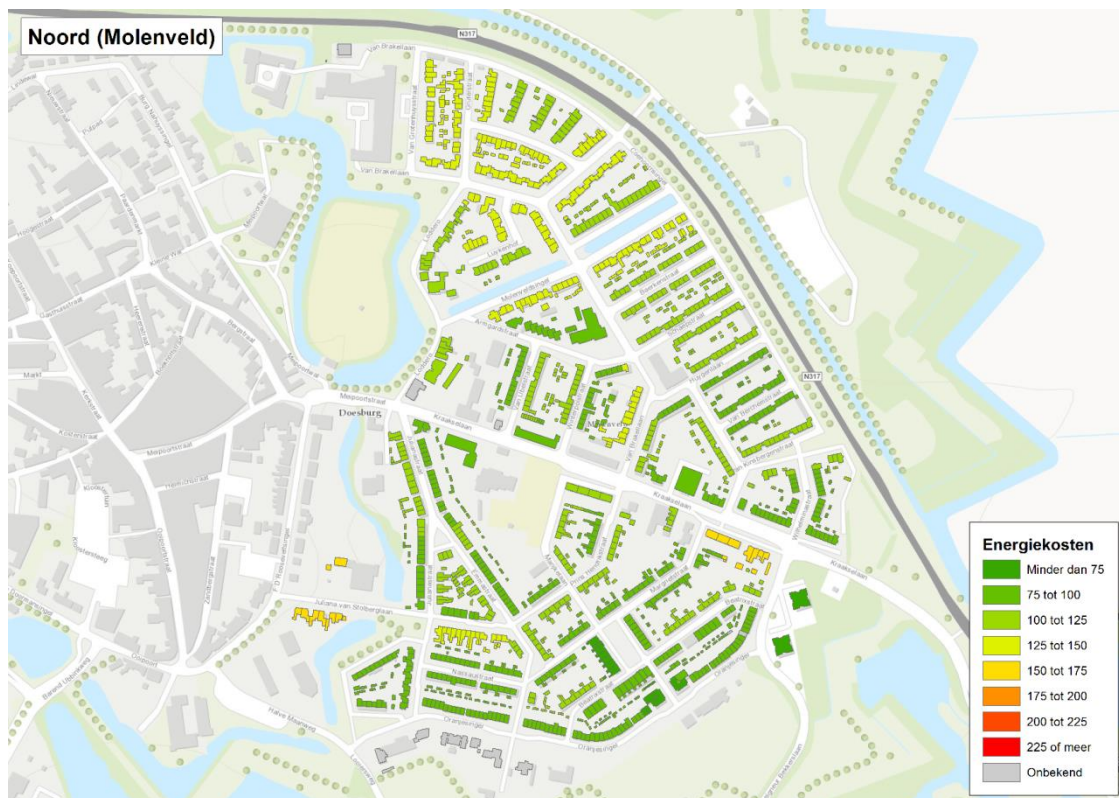
Energielabels en energiekosten

Figuur 7.8: Doesburg Noord (Molenveld): Woningvoorraad naar energielabel



Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en WOZ-registratie gemeente Doesburg, 2017.

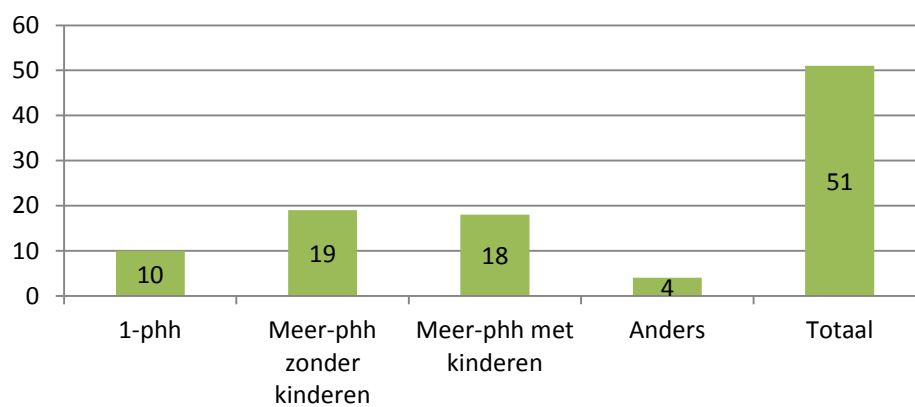




7.2 Doesburg Noord-Oost (Buitengebied)

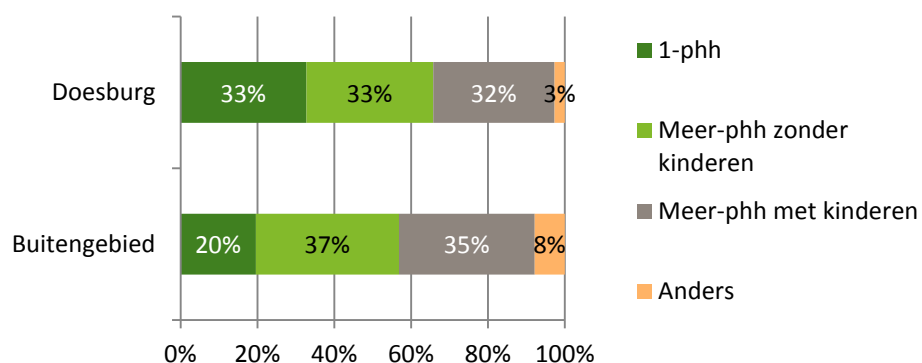
Huishoudenssamenstelling

Figuur 7.9: Doesburg Noord-Oost (Buitengebied), huishoudenssamenstelling



Bron: BRP gemeente Doesburg, 2017

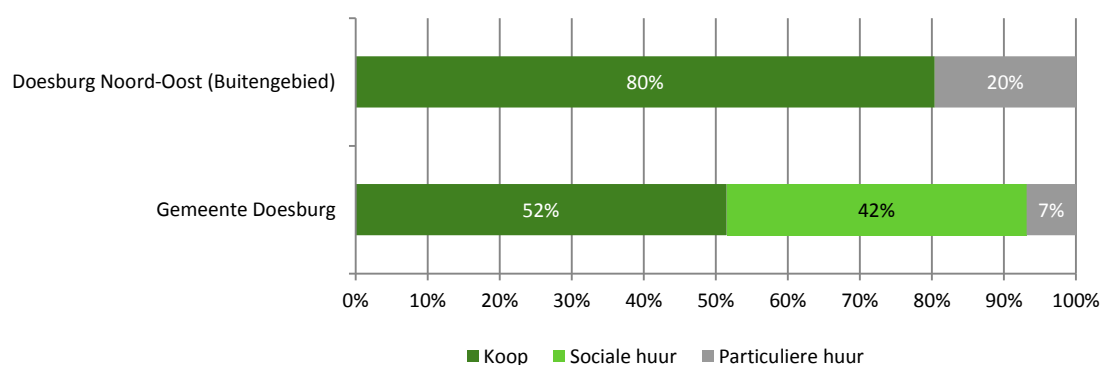
Figuur 7.10: Doesburg Noord-Oost (Buitengebied), relatieve huishoudenssamenstelling



Bron: BRP gemeente Doesburg, 2017

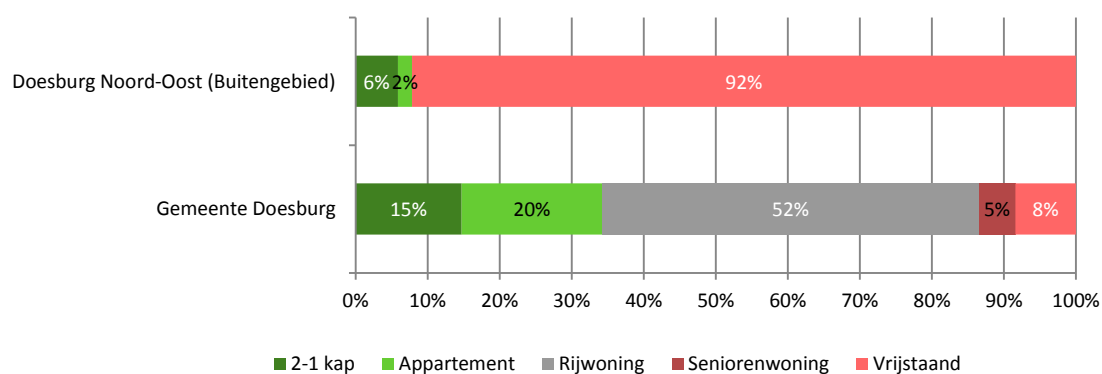
Huidige woningvoorraad

Figuur 7.11: Doesburg Noord-Oost (Buitengebied). Huidige woningvoorraad naar eigendom



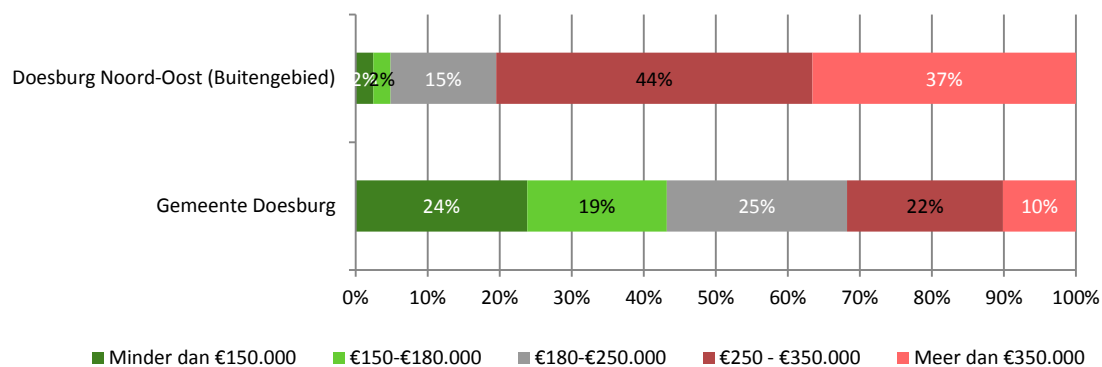
Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Figuur 7.12: Doesburg Noord-Oost (Buitengebied). Huidige woningvoorraad naar woningtype



Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

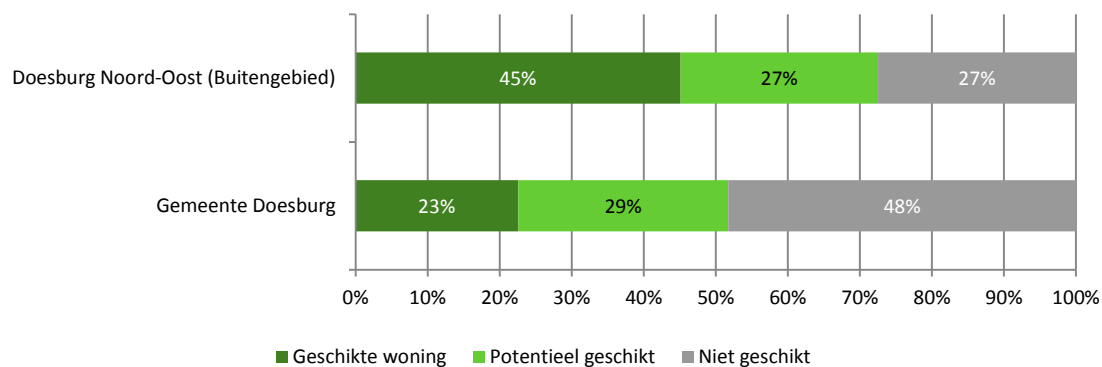
Figuur 7.13: Doesburg Noord-Oost (Buitengebied). Huidige koopvoorraad naar woningwaarde



Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Geschiktheid woningvoorraad

Figuur 7.14: Doesburg Noord-Oost (Buitengebied): Geschiktheid woningvoorraad



Bron: WOZ - registratie gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

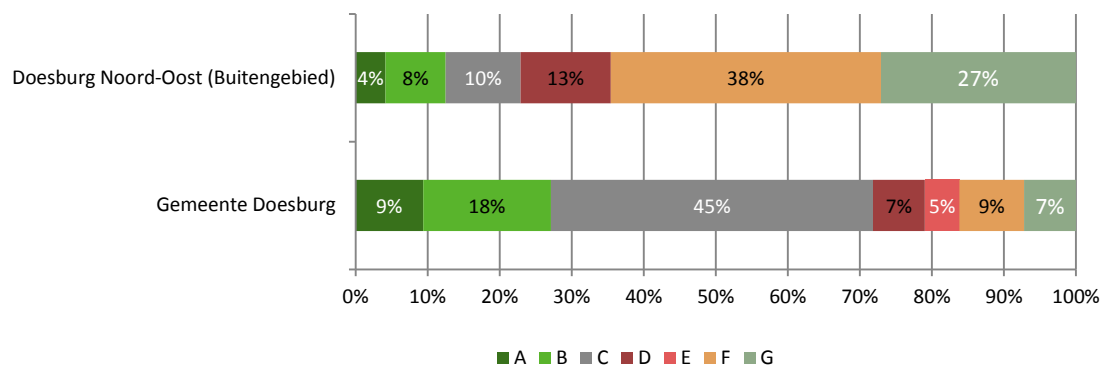
Tabel 7.2: Doesburg Noord-Oost (Buitengebied). Geschiktheid woningvoorraad naar leeftijd en eigendom.

		Geschikte woning	Potentieel geschikt	Niet geschikt	Totaal
Koop	Jonger dan 65 jaar	10	5	5	20
	65+ jaar	10	5	10	20
	Onbekend	-	-	-	-
Sociale huur	Jonger dan 65 jaar	-	-	-	-
	65+ jaar	-	-	-	-
	Onbekend	-	-	-	-
Particuliere huur	Jonger dan 65 jaar	5	-	-	10
	65+ jaar	-	-	-	-
	Onbekend	-	-	-	-
Totaal		25	15	15	50

Bron: WOZ - registratie en BRP - registratie gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Energielabels en energiekosten

Figuur 7.15: Doesburg Noord-Oost (Buitengebied): Woningvoorraad naar energielabel



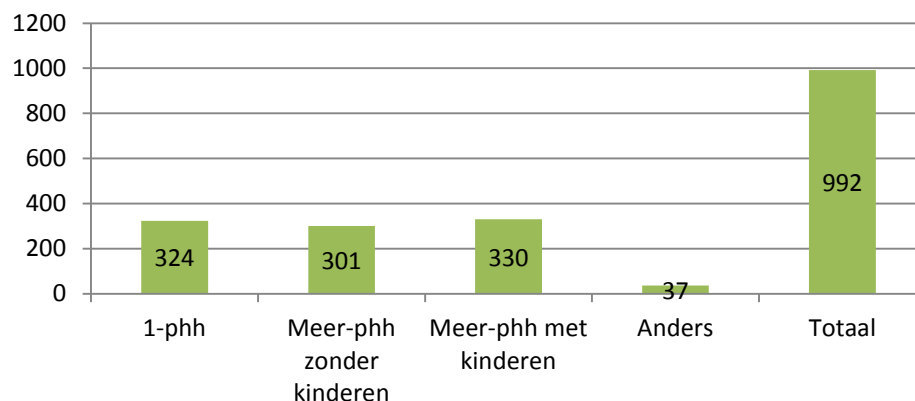
Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en WOZ-registratie gemeente Doesburg, 2017.

Noot: vanwege de gespreide ligging van de woningen in het Buitengebied van Doesburg zijn er geen gerichte kaartbeelden beschikbaar voor deze wijk.

7.3 Doesburg Oost (De Ooi)

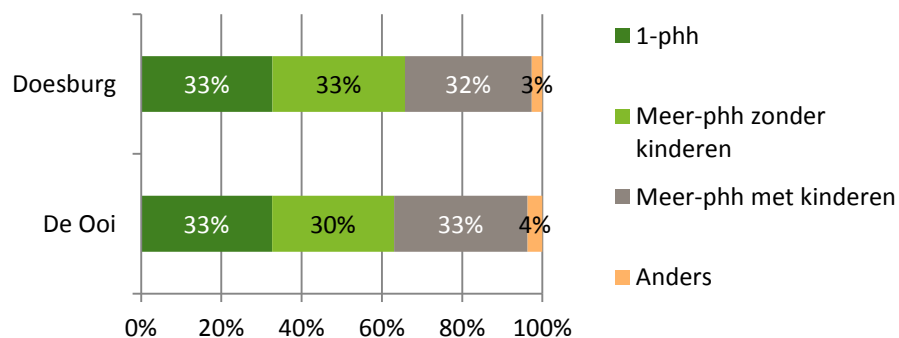
Huishoudenssamenstelling

Figuur 7.17: Doesburg Oost (De Ooi), huishoudenssamenstelling



Bron: BRP gemeente Doesburg, 2017

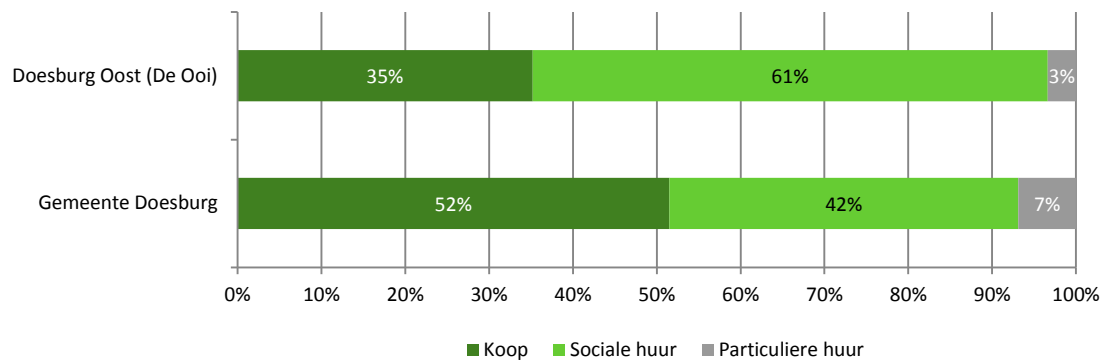
Figuur 7.18: Doesburg Oost (De Ooi), relatieve huishoudenssamenstelling



Bron: BRP gemeente Doesburg, 2017

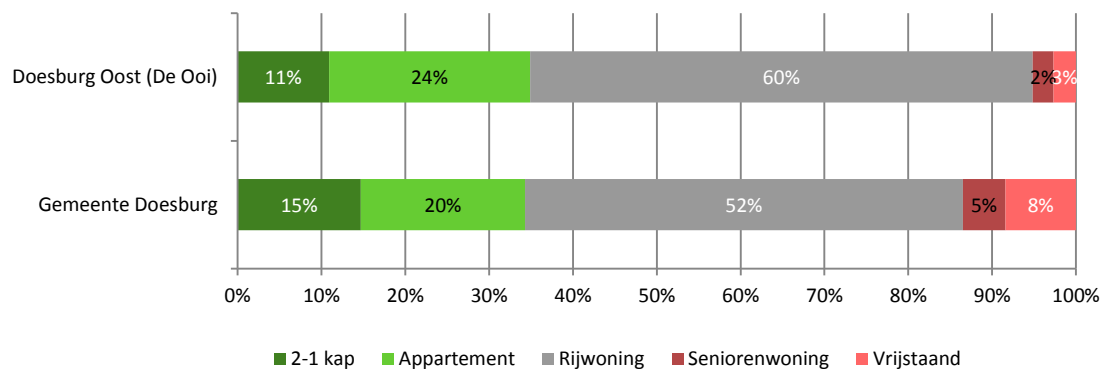
Huidige woningvoorraad

Figuur 7.19: Doesburg Oost (De Ooi). Huidige woningvoorraad naar eigendom



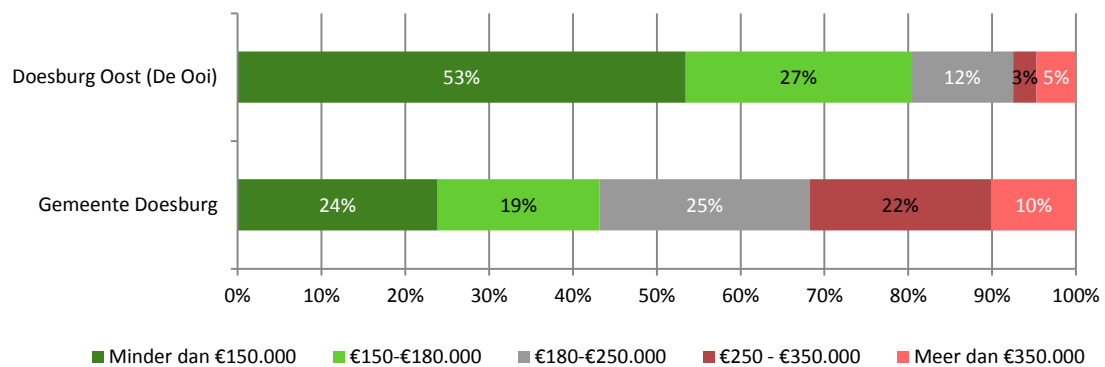
Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Figuur 7.20: Doesburg Oost (De Ooi). Huidige woningvoorraad naar woningtype



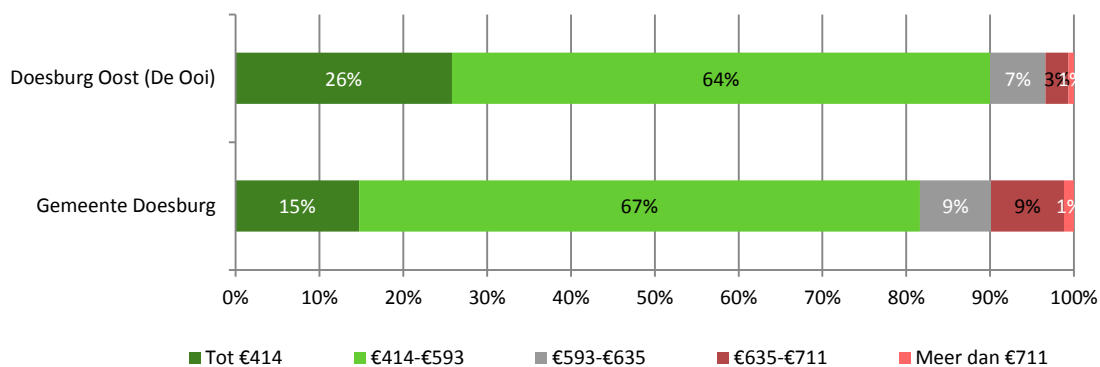
Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Figuur 7.21: Doesburg Oost (De Ooi). Huidige koopvoorraad naar woningwaarde



Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

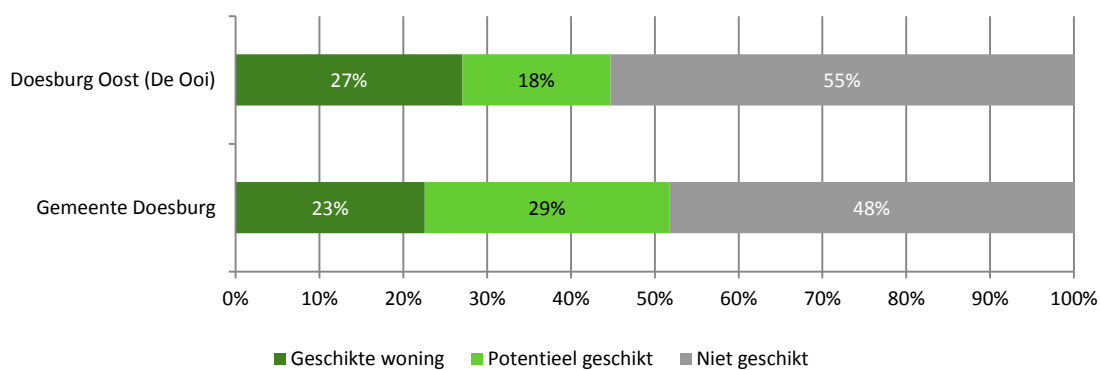
Figuur 7.22: Doesburg Oost (De Ooi). Huidige sociale huurvoorraad naar netto huurprijs



Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg en Woonservice IJsseland, bewerking Companen, 2017.

Geschiktheid woningvoorraad

Figuur 7.23: Doesburg Oost (De Ooi). Geschiktheid woningvoorraad



Bron: WOZ - registratie en BRP - registratie gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Tabel 7.3: Doesburg Oost (De Ooi). Geschiktheid woningvoorraad naar leeftijd en eigendom.

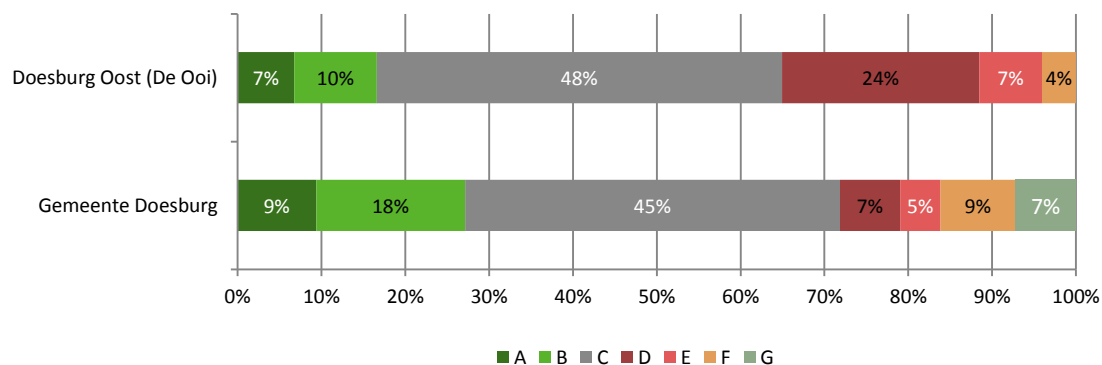
		Geschikte woning	Potentieel geschikt	Niet geschikt	Totaal
Koop	Jonger dan 65 jaar	-	135	130	270
	65+ jaar	5	40	40	80
	Onbekend	-	5	5	10
Sociale huur	Jonger dan 65 jaar	160	-	210	370
	65+ jaar	100	-	140	240
	Onbekend	-	-	5	5
Particuliere huur	Jonger dan 65 jaar	-	-	20	20
	65+ jaar	-	-	10	10
	Onbekend	-	-	-	-
Totaal		275	180	560	1.010

Bron: WOZ - registratie en BRP - registratie gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.



Energielabel en energiekosten

Figuur 7.24: Doesburg Oost (De Ooi): Woningvoorraad naar energielabel



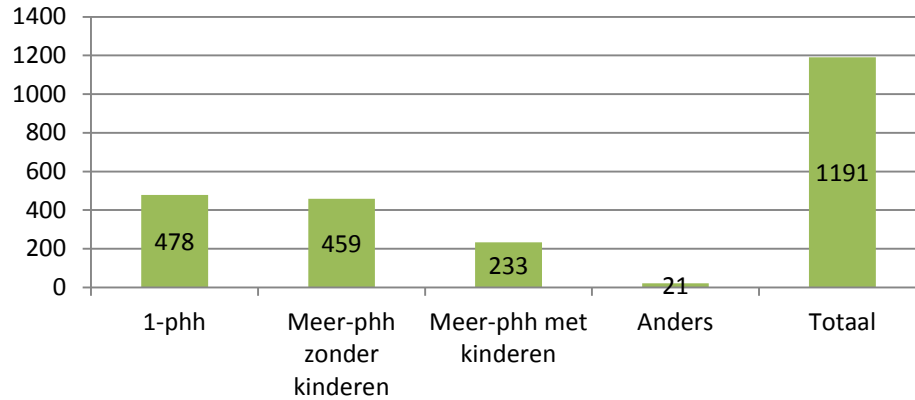
Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en WOZ-registratie gemeente Doesburg, 2017.



7.4 Doesburg West (Centrum)

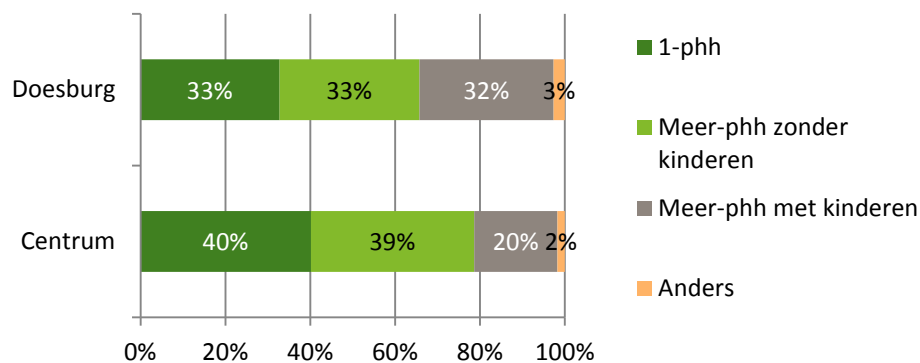
Huishoudenssamenstelling

Figuur 7.25: Doesburg West (Centrum), huishoudenssamenstelling



Bron: BRP gemeente Doesburg, 2017

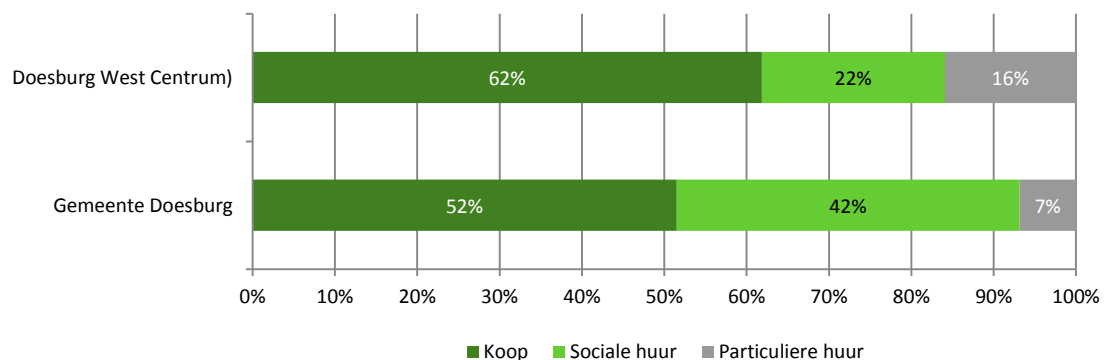
Figuur 7.26: Doesburg West (Centrum), relatieve huishoudenssamenstelling



Bron: BRP gemeente Doesburg, 2017

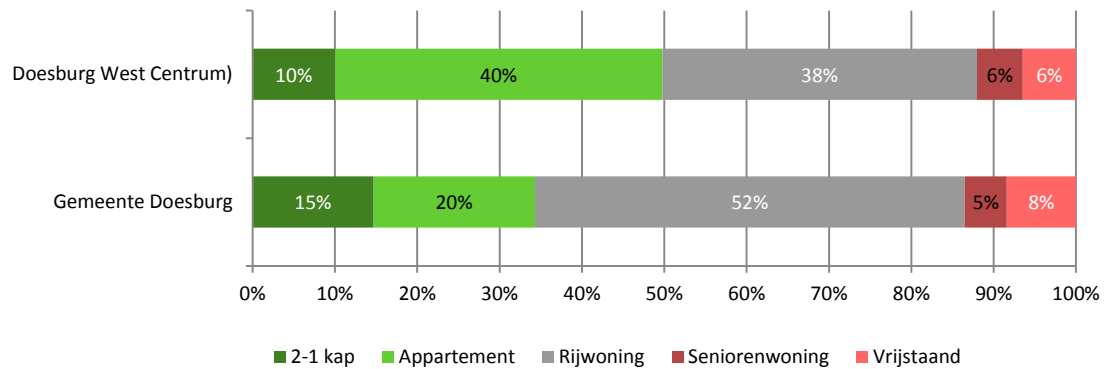
Huidige woningvoorraad

Figuur 7.27: Doesburg West (Centrum). Huidige woningvoorraad naar eigendom



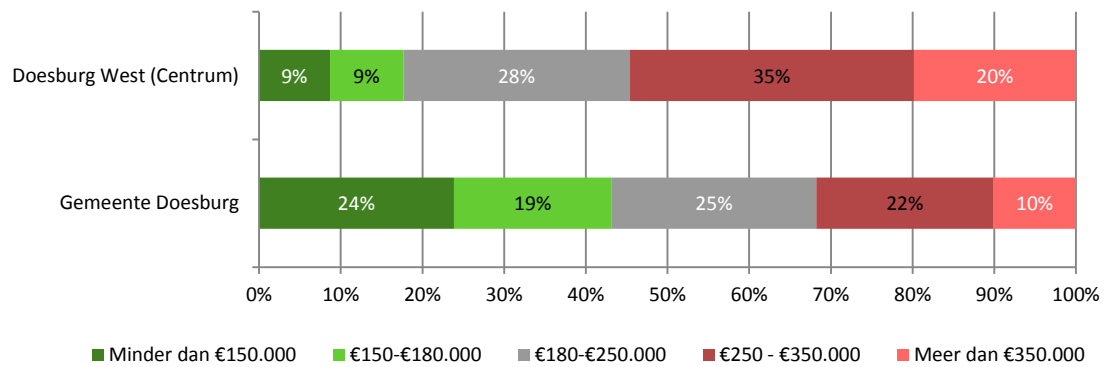
Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Figuur 7.18: Doesburg West (Centrum). Huidige woningvoorraad naar woningtype



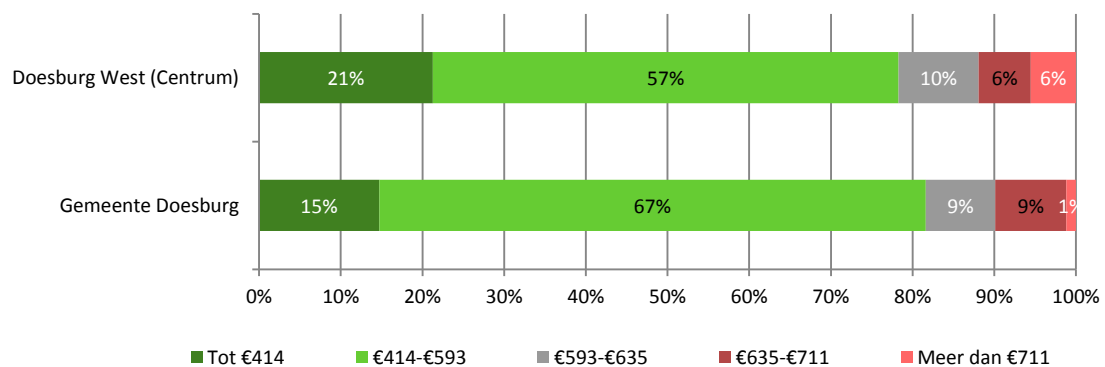
Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Figuur 7.29: Doesburg West (Centrum). Huidige koopvoorraad naar woningwaarde



Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

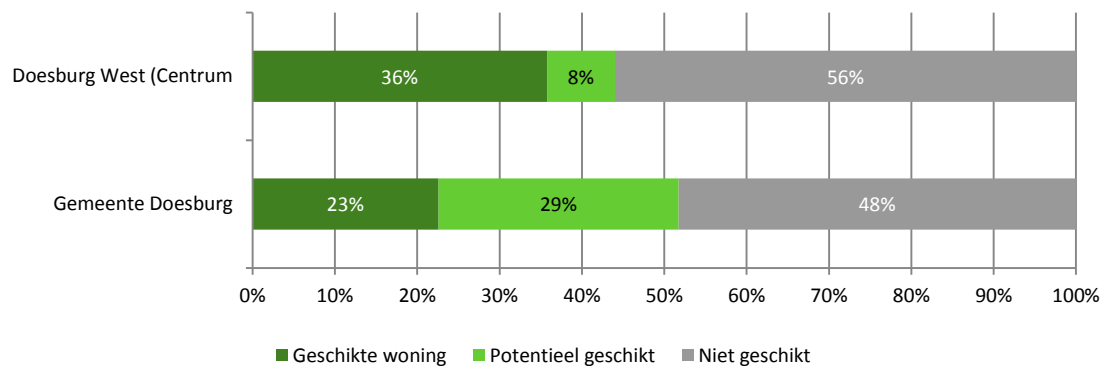
Figuur 7.30: Doesburg West (Centrum). Huidige sociale huurvoorraad naar netto huurprijs



Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg en Woonservice IJsseland, bewerking Companen, 2017.

Geschiktheid woningvoorraad

Figuur 7.31: Doesburg West (Centrum). Geschiktheid woningvoorraad

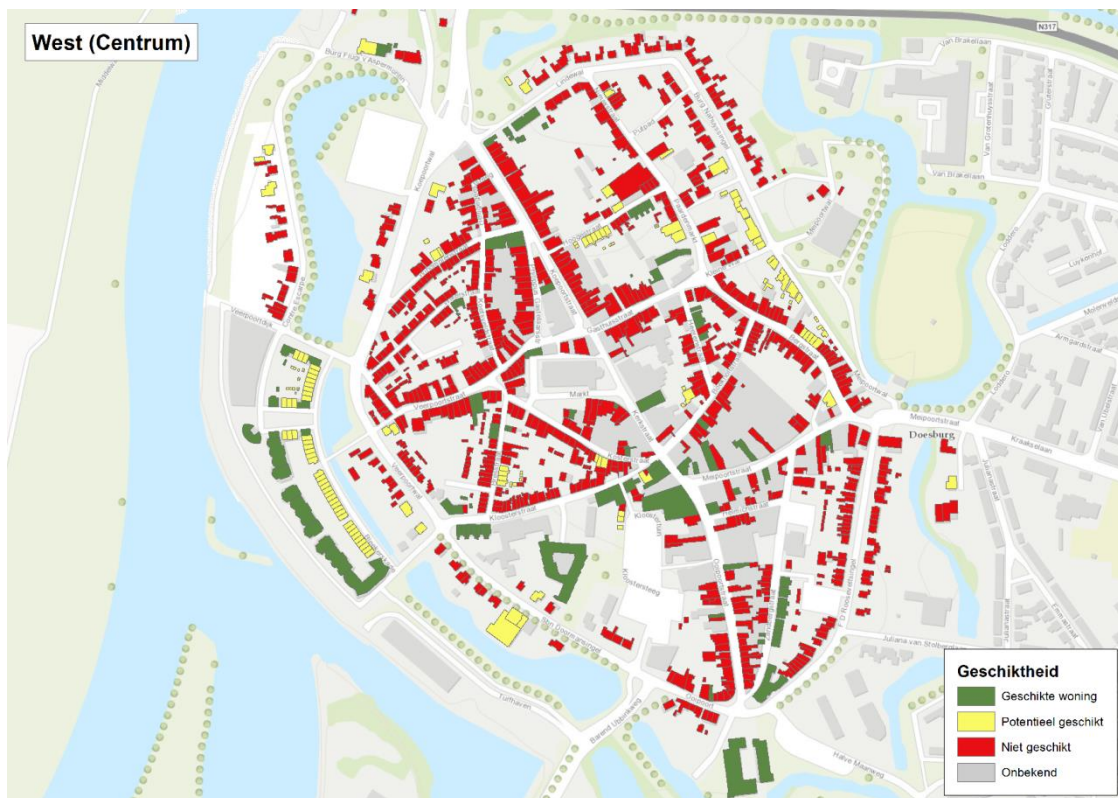


Bron: WOZ - registratie en BRP - registratie gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Tabel 7.4: Doesburg West (Centrum). Geschiktheid woningvoorraad naar leeftijd en eigendom.

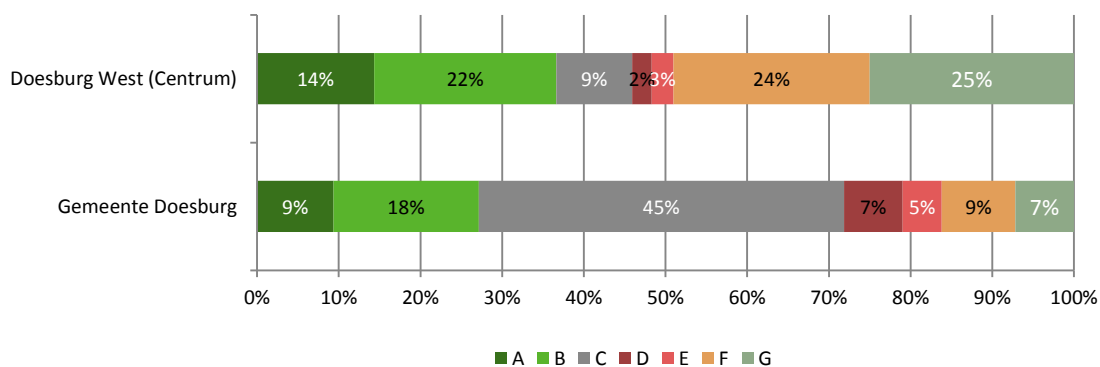
		Geschikte woning	Potentieel geschikt	Niet geschikt	Totaal
Koop	Jonger dan 65 jaar	40	50	295	385
	65+ jaar	145	20	175	340
	Onbekend	25	5	25	60
Sociale huur	Jonger dan 65 jaar	40	10	55	105
	65+ jaar	90	10	30	130
	Onbekend	-	-	-	-
Particuliere huur	Jonger dan 65 jaar	60	10	80	150
	65+ jaar	40	-	40	85
	Onbekend	-	-	5	5
Totaal		450	105	705	1.255

Bron: WOZ - registratie en BRP - registratie gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

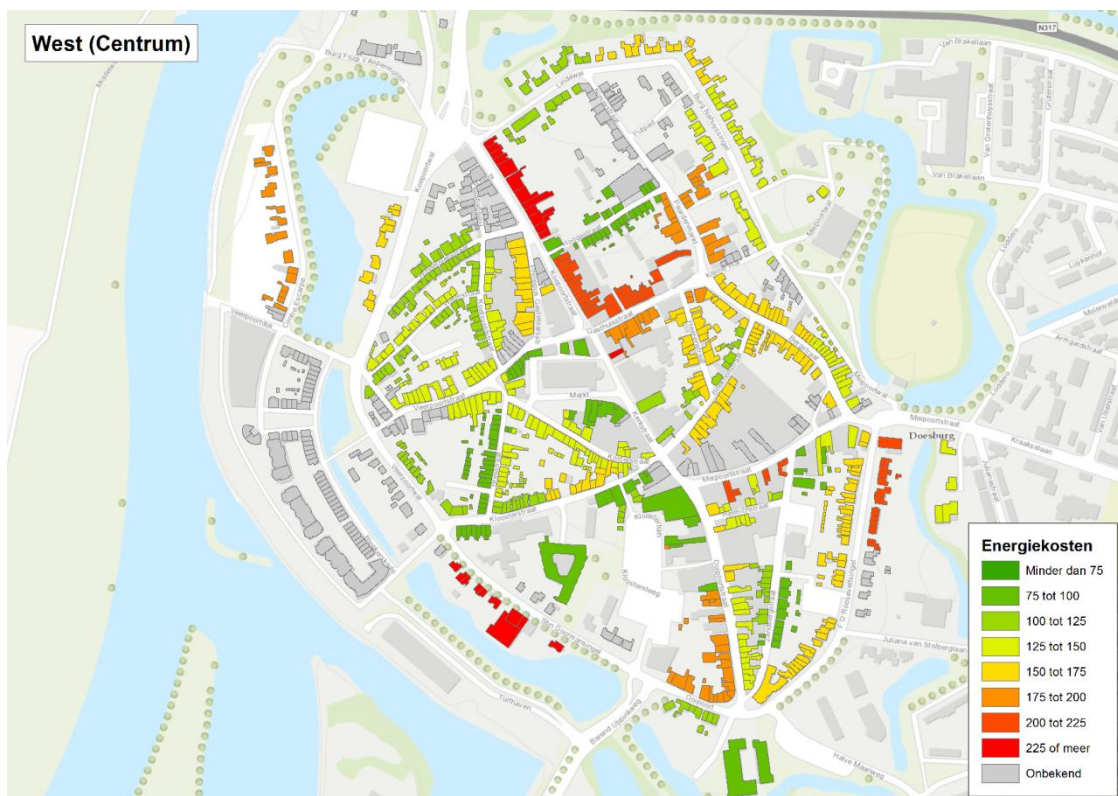
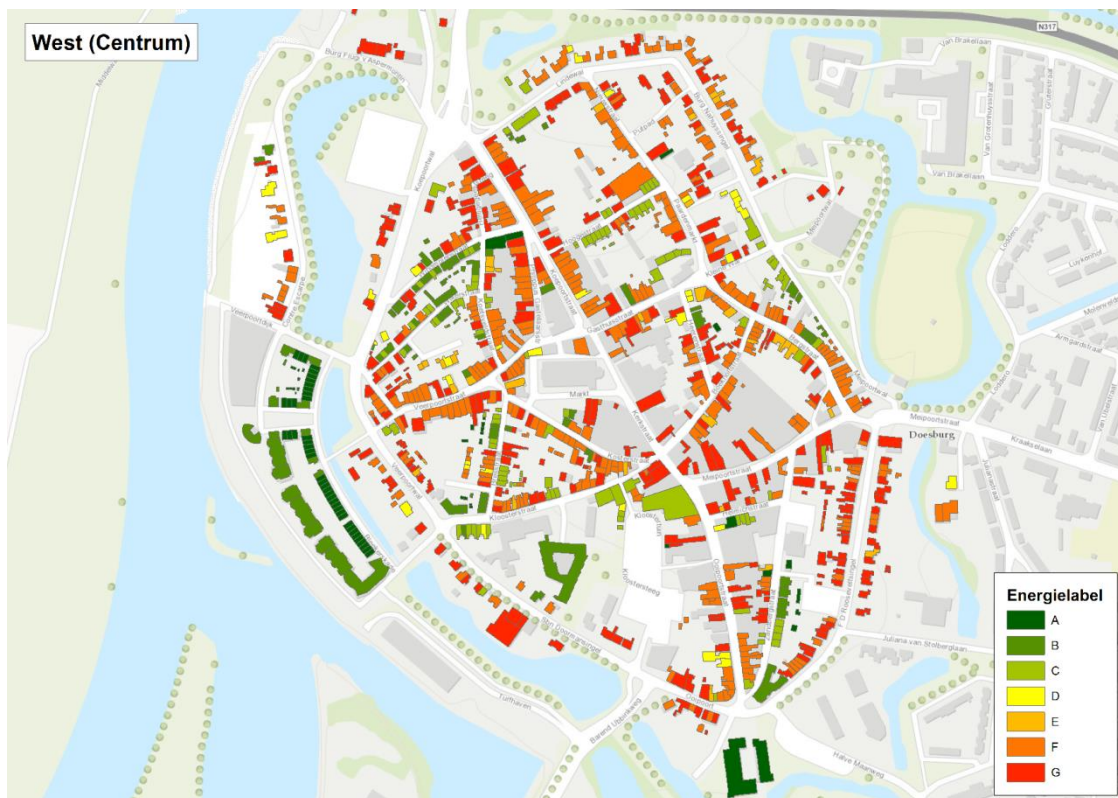


Energielabel en energiekosten

Figuur 7.32: Doesburg West (Centrum): Woningvoorraad naar energielabel



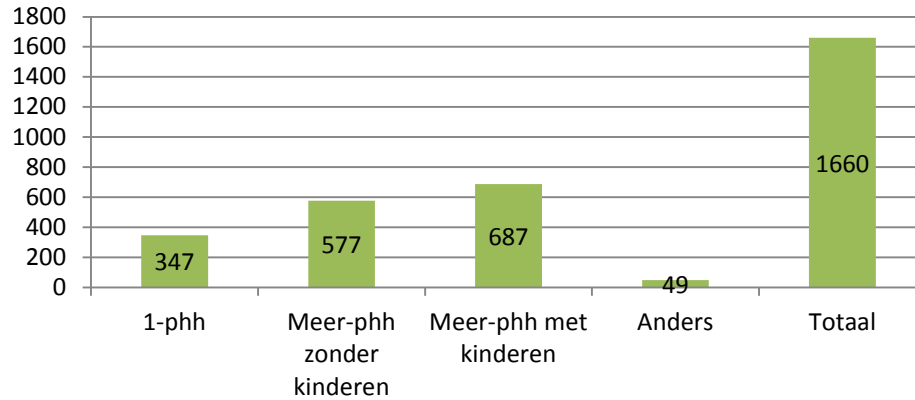
Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en WOZ-registratie gemeente Doesburg, 2017.



7.5 Doesburg Zuid (Beinum)

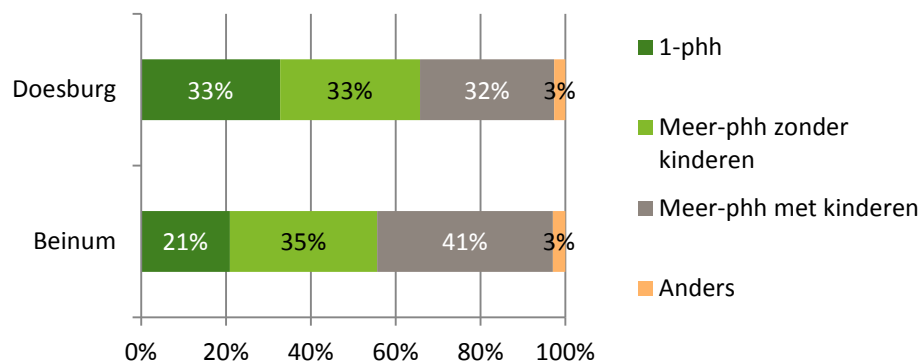
Huishoudenssamenstelling

Figuur 7.33 Doesburg Zuid (Beinum), huishoudenssamenstelling



Bron: BRP gemeente Doesburg, 2017

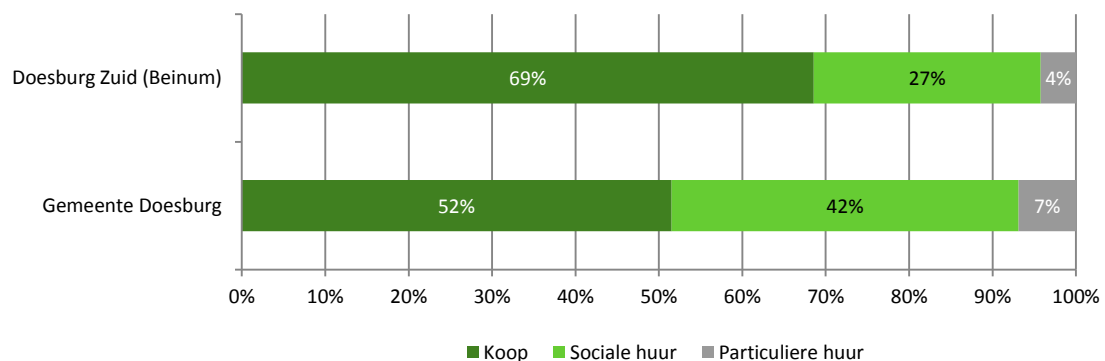
Figuur 7.34: Doesburg Zuid (Beinum), relatieve huishoudenssamenstelling



Bron: BRP gemeente Doesburg, 2017

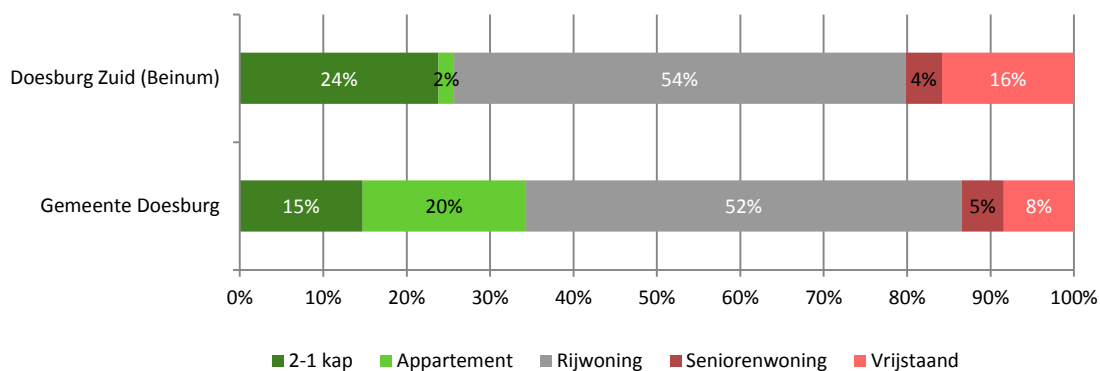
Huidige woningvoorraad

Figuur 7.35: Doesburg Zuid (Beinum). Huidige woningvoorraad naar eigendom



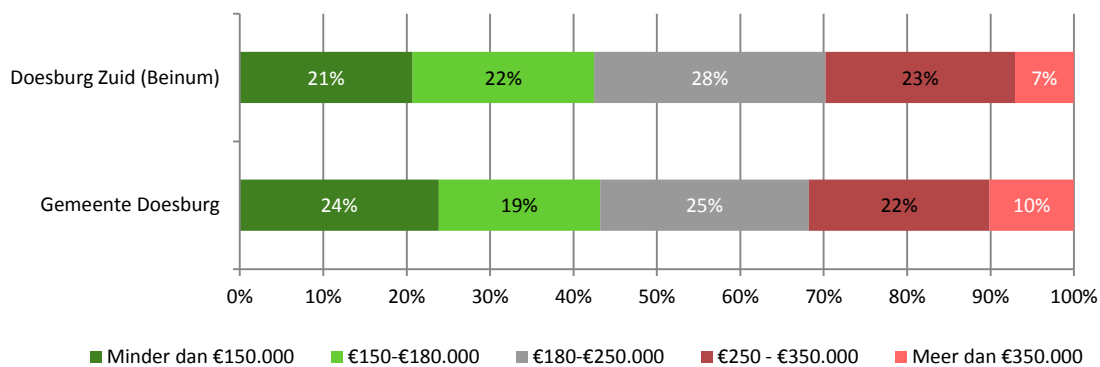
Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Figuur 7.36: Doesburg Zuid (Beinum). Huidige woningvoorraad naar woningtype



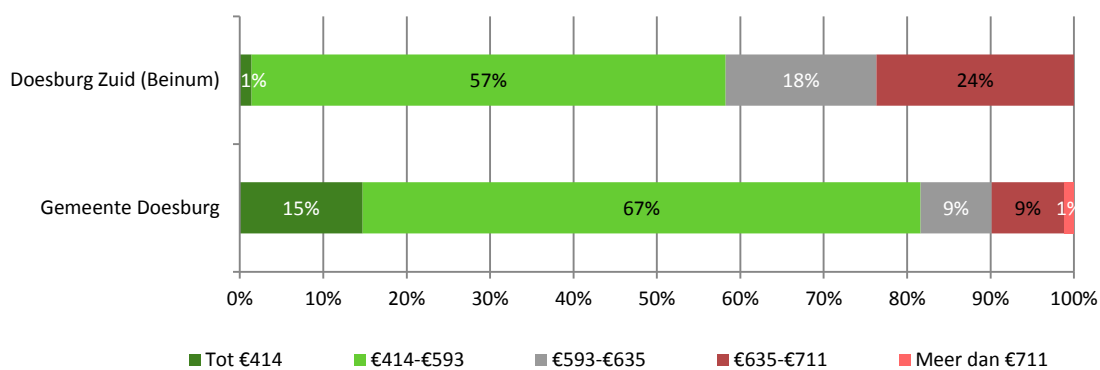
Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Figuur 7.37: Doesburg Zuid (Beinum). Huidige koopvoorraad naar woningwaarde



Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

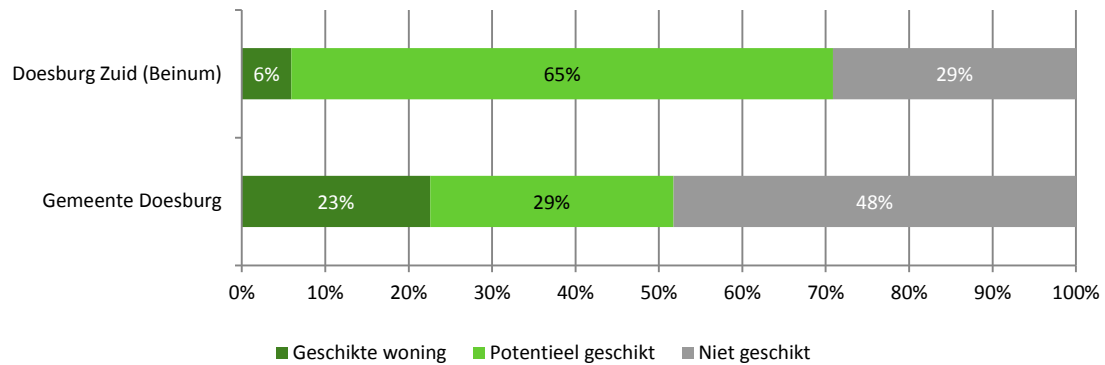
Figuur 7.38: Doesburg Zuid (Beinum). Huidige sociale huurvoorraad naar netto huurprijs



Bron: WOZ-registratie – Gemeente Doesburg en Woonservice IJsseland, bewerking Companen, 2017.

Geschiktheid woningvoorraad

Figuur 7.39: Doesburg Zuid (Beinum). Geschiktheid woningvoorraad

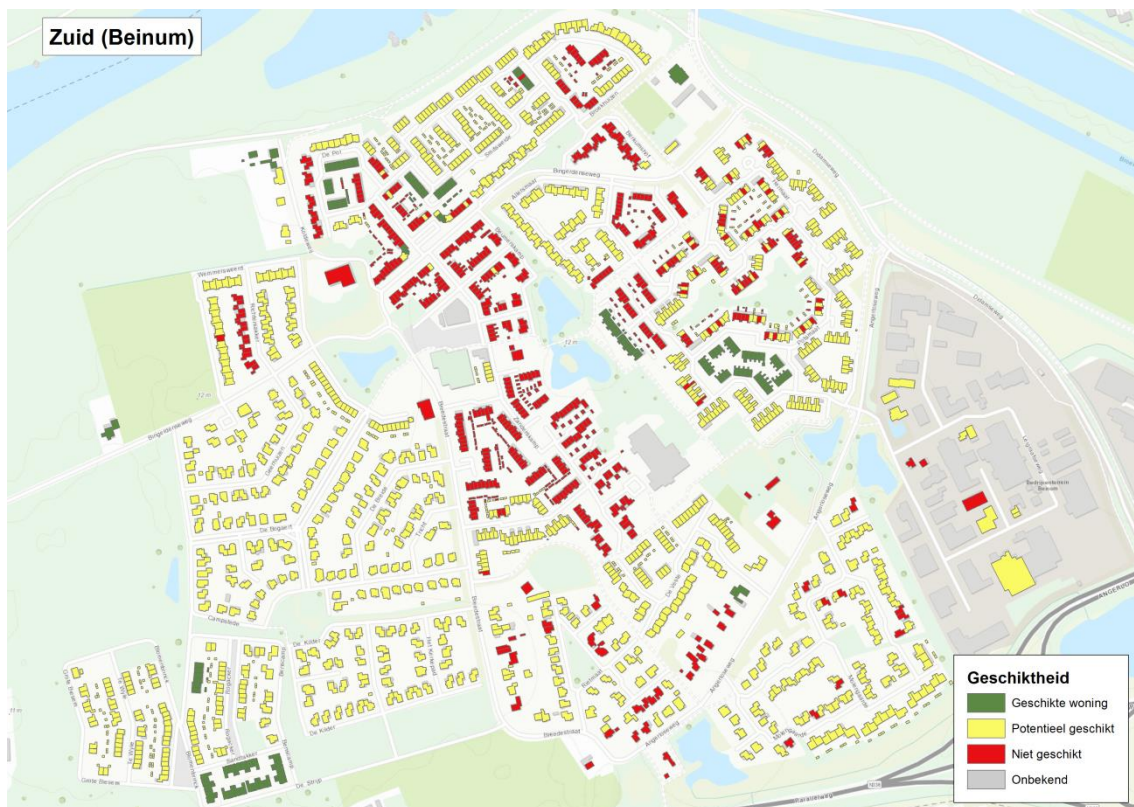


Bron: WOZ - registratie en BRP - registratie gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

Tabel 7.5: Doesburg Zuid (Beinum). Geschiktheid woningvoorraad naar leeftijd en eigendom.

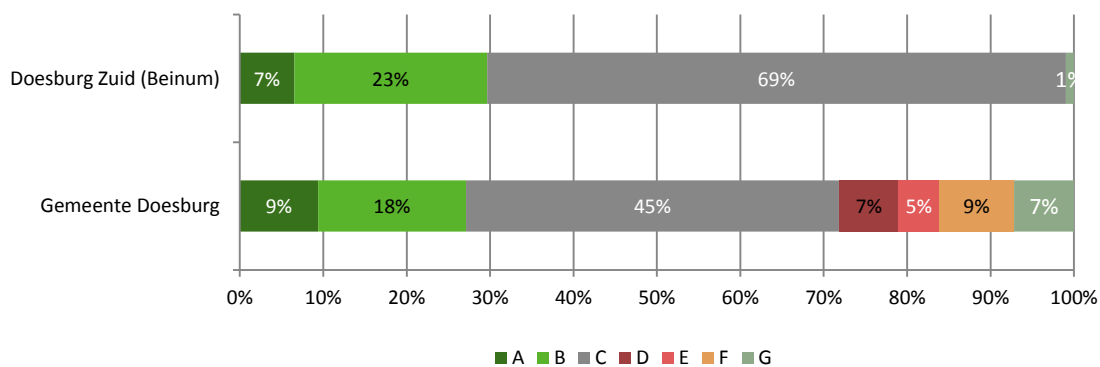
		Geschikte woning	Potentieel geschikt	Niet geschikt	Totaal
Koop	Jonger dan 65 jaar	-	615	230	845
	65+ jaar	10	220	65	295
	Onbekend	5	10	5	20
Sociale huur	Jonger dan 65 jaar	20	160	115	295
	65+ jaar	45	35	45	130
	Onbekend	-	-	-	5
Particuliere huur	Jonger dan 65 jaar	15	30	15	60
	65+ jaar	5	20	10	30
	Onbekend	-	-	-	-
Totaal		100	1.095	490	1.685

Bron: WOZ - registratie en BRP - registratie gemeente Doesburg, bewerking Companen, 2017.

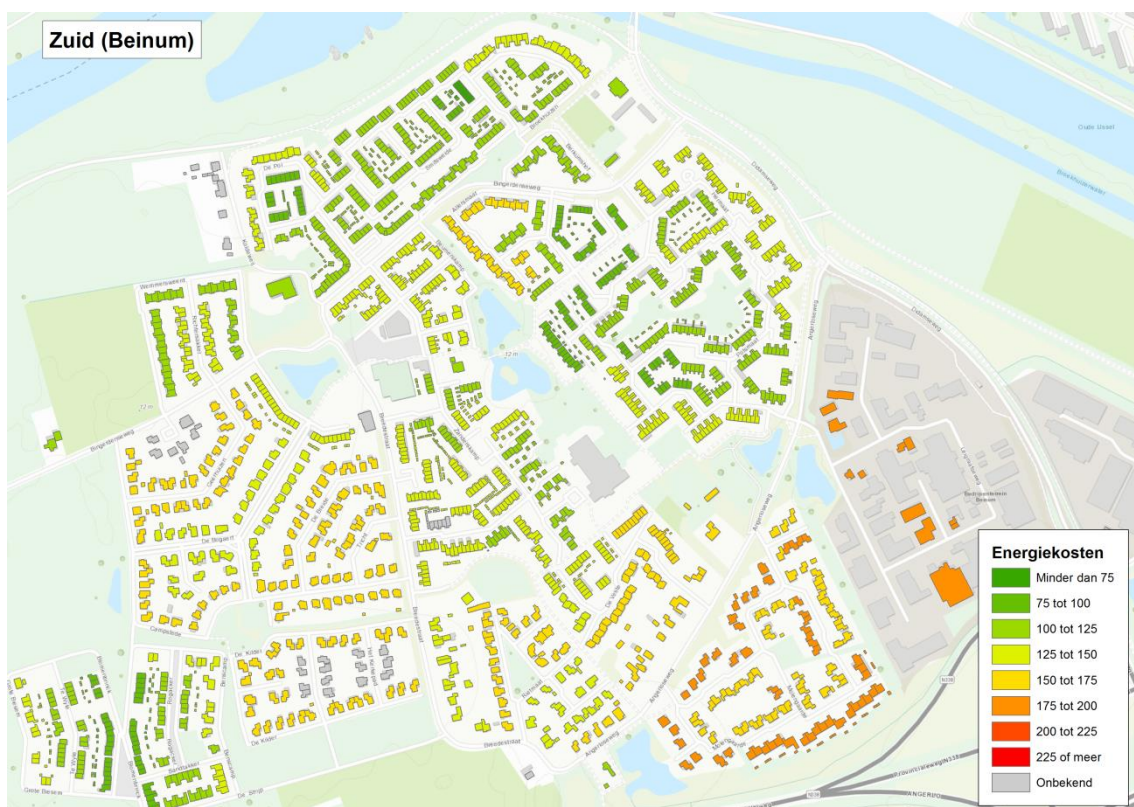
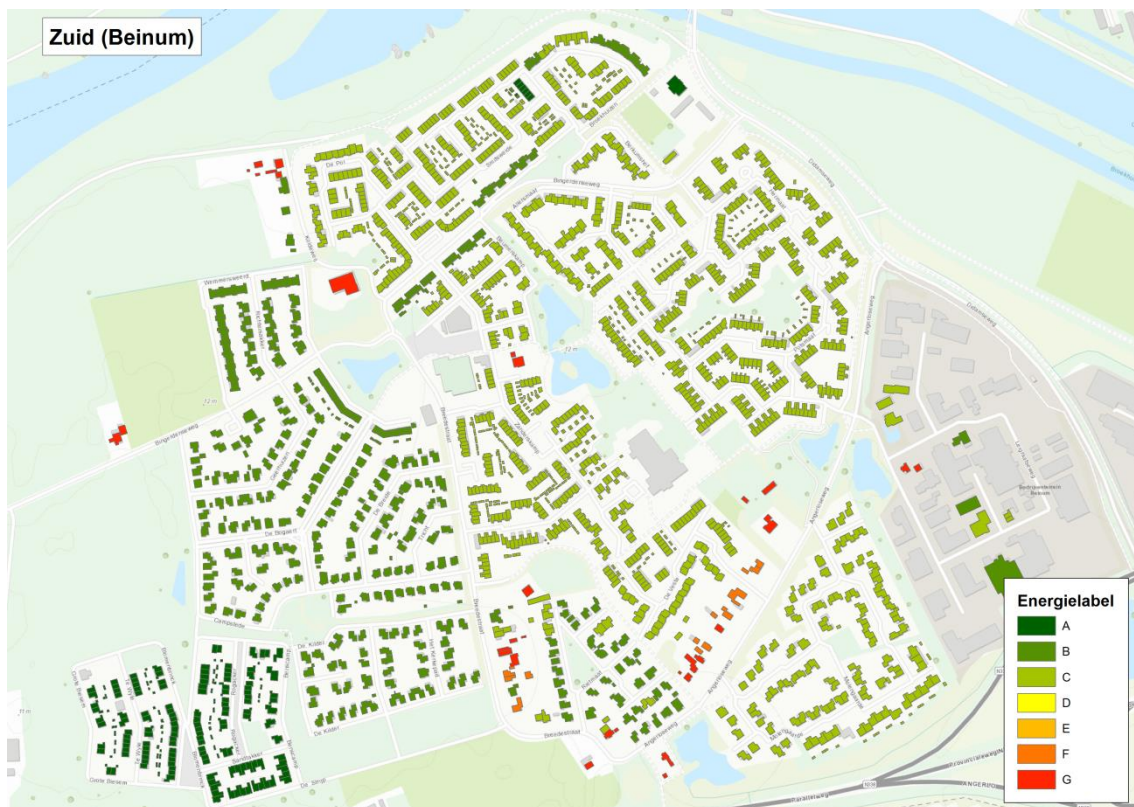


Energielabel en energiekosten

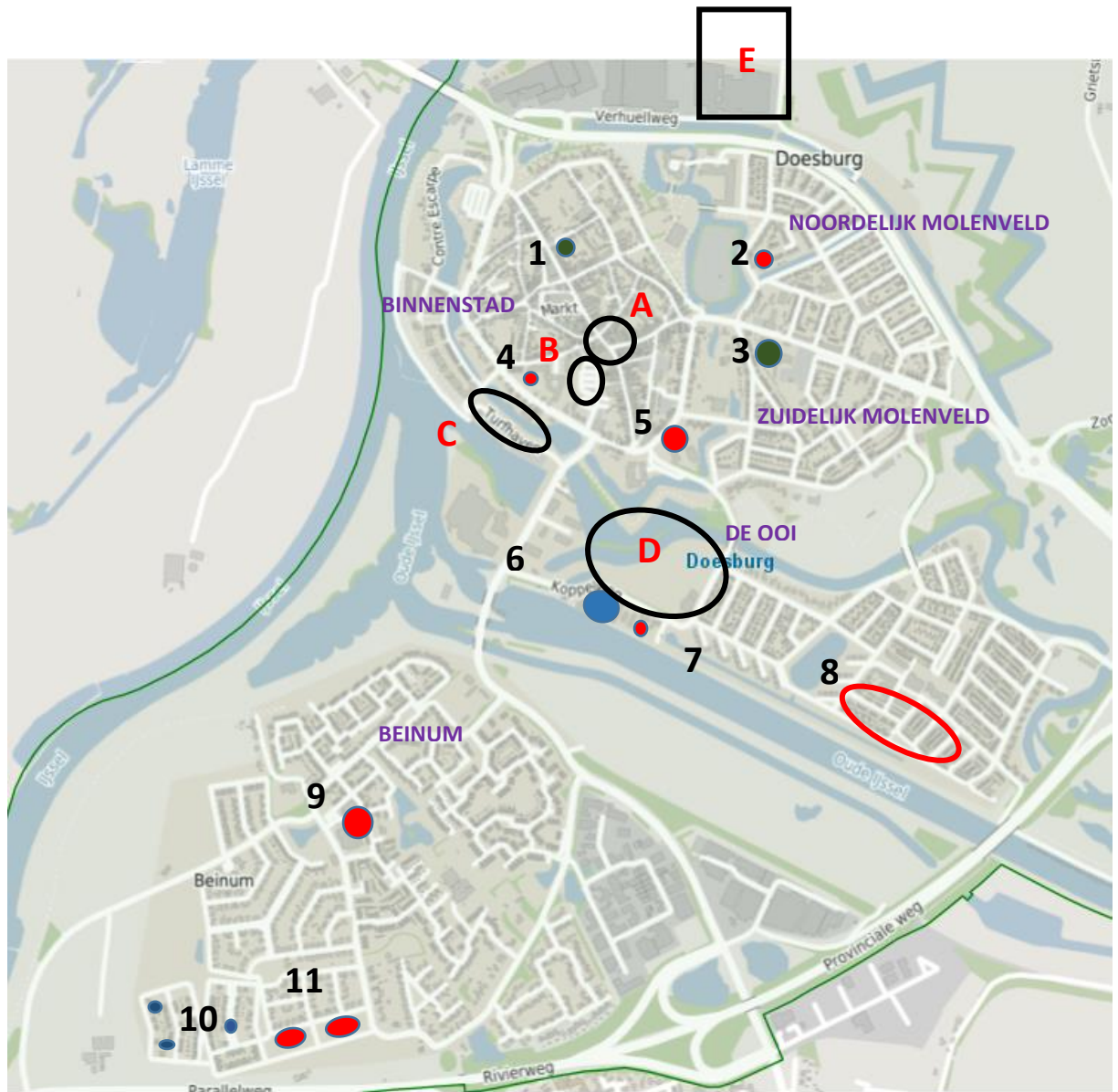
Figuur 7.40: Doesburg Zuid (Beinum): Woningvoorraad naar energielabel



Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en WOZ-registratie gemeente Doesburg, 2017.



Bijlage 1: Kaart met (potentiele) bouwlocaties tot 2027



I (POTENTIËLE) BOUWLOCATIES

1. Gasthuishofje	8 woningen	sociale huurappartementen
2. Loddero	8 – 10 woningen	goedkope koop
3. De Ark	24 woningen	sociale huurappartementen
4. Doormansingel	6-8 woningen	goedkope koop eengezinswoningen
5. Halve Maanweg ++	20-25 woningen	sociale huurappartementen
6. Koppelweg 1 ++	ca 75 woningen	60 middeldure tot dure koopappartementen & 15 middeldure koop eengezinswoningen
7. Koppelweg 2 ++	12-16 woningen	dure koop eengezinskoopwoningen
8. PéGé-woningen	(vervanging 95 woningen)	sociale huur eengezinswoningen
9. Centrum Beinum	25-40 woningen	goedkope koop/huur appartementen
10. Beinum-West 1	15-20 woningen	2-1-kap, vrije sector koopwoningen
11. Beinum-West 2	15-25 woningen	dure vrijstaande koopwoningen

(Gerealiseerd in 2017, Voorbereidingsfase, ontwerp cq – definitiefase, ++ toplocatie met bovenlokale uitstraling)

Bijlage 2: Begrippenlijst

Begrippen

Bevolkingsgroei: toename van de bevolking in een bepaald geografisch gebied over een bepaalde periode

Bevolkingsontwikkeling: de toe - of afname van de bevolking van een bepaald geografisch gebied over een bepaalde periode

Binnenlandse migratie: verhuizingen binnen de grenzen van een bepaald land

Buitenlandse migratie: verhuizingen buiten de grenzen van een bepaald land

Geboortesaldo: geboorte minus de sterfte in een geografisch gebied over een bepaalde periode

Kernvoorraad: de voorraad aan sociale huurwoningen die beschikbaar is om de doelgroep die daarvoor in aanmerking komt te huisvesten

Kwalitatieve woningbehoefte: het aantal en het type woningen dat benodigd is op het voorziene aantal huishoudens te huisvesten, waarbij rekening wordt gehouden met het type woning dat aansluit bij de huishoudenssamenstelling en inkomenspositie van de huishoudens

Kwantitatieve woningbehoefte: het aantal woningen dat benodigd is om het voorziene aantal huishoudens te huisvesten

Migratie: verhuizingen

Migratiesaldo: vestiging minus vertrek (verhuizing) uit een geografisch gebied over een bepaalde periode

Onderlinge migratie: verhuizingen binnen de grenzen van een bepaald geografisch gebied (bijvoorbeeld een regio)

Scheefwonen /goedkope scheefheid: de mate waarin mensen met een inkomen dat ligt boven de grens waarmee zij in aanmerking komen voor een sociale huurwoning toch in een sociale huurwoning wonen (weergegeven als een percentage van het totaal aan sociale huurwoningen)

Vergrijzing: het ouder worden van de bevolking, met in verhouding steeds meer mensen in de leeftijdscategorie 65+

Vertrekovershot: meer huishoudens verlaten een bepaald geografisch gebied bij migratie dan zich in hetzelfde gebied vestigen over een bepaalde periode

Vestigers: mensen die zich van buiten de gemeente ergens nieuw vestigen bij een verhuizing (nieuwe instroom)