



Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM 6 juni 2023

TITEL Woningbehoefteonderzoek 2022-2040

OPDRACHTGEVER Gemeente Doesburg

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Laurens van Dongen

PROJECTNUMMER 221.109

STATUS Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

| | |
|--|-----------|
| Conclusies en aanbevelingen | 4 |
| Inleiding | 7 |
| 1.1 Vraagstelling | 7 |
| 2 Bevolking en huishoudens | 8 |
| 2.1 Huishoudens en bevolking in de wijken | 8 |
| 2.2 Bevolkingsontwikkeling | 10 |
| 2.3 Verhuisbewegingen | 10 |
| 2.4 Profiel van vestigers in de gemeente | 12 |
| 3. Huidige situatie | 14 |
| 3.1 De woningvoorraad in Doesburg | 14 |
| 3.2 Druk op de markt | 18 |
| 4. Woningbehoefte en prognoses | 21 |
| 4.1 Huishoudensprognose | 21 |
| 4.2 Behoeftte aan sociale huur | 22 |
| 4.3 Kwalitatieve woningbehoefte | 23 |
| 4.4 Vergelijking met de planvoorraad | 25 |
| 5. Wonen en Zorg | 27 |
| 5.1 Wonen met zorg voor ouderen | 27 |
| 5.2 Mensen met een lichamelijke beperking (LG) | 29 |
| 5.3 Mensen met een verstandelijke beperking (VG) | 29 |
| 5.4 Uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang | 30 |
| 5.5 Overige aandachtsgroepen | 31 |

Conclusies en aanbevelingen

Bevolkingsontwikkeling: afname van de bevolking afgelopen jaren

- In de afgelopen jaren kromp de bevolking van Doesburg, gemiddeld met -95 personen per jaar. Het aantal huishoudens nam wel toe, gemiddeld met +15 per jaar. Dit is het gevolg van vergrijzing en huishoudensverdunding.
- Per saldo is er sprake van een **vertrekoverschot**; er vertrekken meer mensen uit Doesburg dan er zich in de gemeente vestigen. Doesburg 'verliest' mensen aan Arnhem en Doetinchem en trekt juist mensen uit Rheden.
- De meeste huishoudens die zich in Doesburg vestigen zijn jonge huishoudens < 35 jaar. De meeste van hen komen uit de regio en vestigen zich in een sociale huurwoning. Daarnaast trekt de gemeente vooral **gezinnen en oudere huishoudens** aan.
- Inwoners in de leeftijd van 15 tot en met 25 jaar verlaten Doesburg per saldo het meest. Dit zijn jonge mensen die hun vleugels uitslaan om elders te gaan studeren of werken. Een deel van deze groep komt doorgaans in een volgende levensfase terug naar de gemeente waar zij zijn opgegroeid. Om dit voor deze groep mogelijk te maken, moeten wel voldoende en de juiste woningen voor hen beschikbaar zijn. Heb hier oog voor.

Grote verschillen tussen de wijken

- Een relatief groot deel van de woningvoorraad (39%) bestaat in Doesburg uit sociale huurwoningen. Dit aandeel ligt hoger dan in andere gemeenten in de subregio De Liemers.
- Er staan daarnaast relatief veel goedkope koopwoningen en weinig duurdere koopwoningen in de gemeente.
- De vier wijken van Doesburg verschillen veel van elkaar:
 - De woningvoorraad in de historische **Binnenstad** is het oudst, en heeft vaker een slecht energielabel. Er staan hier naar verhouding meer

particuliere huurwoningen en er wonen relatief meer ouderen in deze wijk.

- In **Molenveld** en **De Ooi** staan veel sociale huurwoningen, dit zijn voornamelijk kleine rijwoningen. Het grootste deel van beide wijken is tussen 1945 en 1970 gebouwd.
- **Beinum** is de jongste wijk van de gemeente. Met name in het uitbreidingsdeel Beinum II in het zuidwesten (>1990) zijn veel ruimere grondgebonden koopwoningen toegevoegd.

Forse druk op de koopmarkt

- De druk op de koopmarkt nam in Doesburg in de periode tot en met 2022 toe. De gemiddelde koopprijs steeg fors, terwijl de gemiddelde verkooptijd juist daalde. Hoewel de gemiddelde prijs van koopwoningen in Doesburg lager was dan in diverse andere gemeenten rond Arnhem en Nijmegen, hadden kopers in Doesburg naar verhouding het minste te kiezen van de hele regio.
- Vanaf de tweede helft van 2022 was (landelijk) het hoogtepunt van de druk op de koopmarkt bereikt. Inmiddels zijn de prijzen van koopwoningen gestabiliseerd en in sommige segmenten zelfs wat gedaald. Door de opgelopen hypotheekrente en gestegen inflatie hebben veel huishoudens desondanks nog steeds moeite om een betaalbare koopwoning te kopen. Er blijft hierdoor veel behoefte aan betaalbare koopwoningen.

Sociale huursector: opvang regionale druk De Liemers

- Ondanks de naar verhouding grote sociale huurvoorraad nam ook hier de druk in Doesburg de afgelopen jaren fors toe. Er werd steeds meer op het beschikbare aanbod gereageerd en slaagkansen voor woningzoekenden liepen terug.
- Als we kijken naar deze cijfermatige indicatoren dan was de druk in Doesburg in 2021 vergelijkbaar met gemeenten als Arnhem en Nijmegen.

- De andere gemeenten in De Liemers hebben in vergelijking met Doesburg een veel kleinere voorraad aan sociale huurwoningen. Doesburg trekt in de sociale huurvoorraad relatief veel mensen van buiten de gemeente, en vangt voor omliggende gemeenten daarmee voor een deel de druk in de sociale huurvoorraad op. Dit is een mogelijk bespreekpunt in de regionale afstemming rond fair-share.

Woningbehoefte in de komende jaren

- In de periode tot en met 2030 is er in Doesburg behoefte aan +235 extra woningen, wat neerkomt op 30 woningen per jaar. Dit is vergelijkbaar met het aantal woningen dat in de afgelopen 3 jaar jaarlijks in Doesburg is toegevoegd.
- Er is behoefte aan sociale en betaalbare woningen. Van de totale woningbehoefte betreft 67% een sociale huur-, middeldure huur- of betaalbare koopwoning (< € 355.000). In vergelijking met andere gemeenten in de regio is de behoefte aan betaalbare koopwoningen in Doesburg kleiner omdat er al relatief veel van deze woningen in de bestaande voorraad aanwezig zijn.
- Per saldo is er relatief veel behoefte aan duurdere koopwoningen (> €355.000), waarbij het accent ligt op grondgebonden woningen.
- In de komende jaren zal de vraag naar sociale huurwoningen toenemen onder meer doordat verschillende aandachtsgroepen (zoals statushouders en uitstromers vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang) een woning in de gemeente nodig hebben. Om de druk niet verder op te laten lopen moeten er sociale huurwoningen bijkomen. We ramen de behoefte aan extra sociale huurwoningen van corporaties in Doesburg op 60 in de periode tot en met 2030. Dat is 24% van de totale woningbehoefte. Dit aandeel ligt lager dan in omliggende gemeenten, omdat er in Doesburg nu al een relatief grote voorraad corporatiewoningen is. Het betreft hier een netto aanvullende behoefte; als er corporatiewoningen worden gesloopt zijn méér woningen nodig om in de behoefte te voorzien.

- Het feit dat er in Doesburg minder behoefte is aan het toevoegen van sociale huurwoningen vraagt conform de fair-share gedachte afstemming met buurgemeenten en bovendien een ontheffing van de afgesproken 30% nieuwbouwnorm uit de Woondeal.

Nog te weinig plannen voor goedkope/sociale koopwoningen

- Voor de periode tot 2030 zijn er op dit moment plannen voor 381 woningen aanwezig. De ruime meerderheid van de plannen (75%) betreft zachte plannen waarvan de invulling nog niet concreet is. De komende jaren moeten zachte plannen worden geconcretiseerd om in de geraamde woningbehoefte te kunnen voorzien.
- Er zijn op dit moment in verhouding tot de vraag weinig plannen voor betaalbare koopwoningen (< € 355.000) en sociale huurwoningen. De vraag naar goedkope koopwoningen is in de nieuwbouw lastig te realiseren. Dit vraagt creativiteit. Andere bouwvormen, nieuwe technieken (conceptueel bouwen, industrieel bouwen), kleiner bouwen of verkoop van corporatiebezit bieden mogelijkheden. Kijk ook naar mogelijkheden in het transformeren van niet-woningen naar woningen. Als betaalbare koop niet wordt toegevoegd (of onvoldoende vrijkomt door doorstroming), ontstaat een substitutievraag naar woningen in het middenhuursegment, hoewel dit vaak niet de eerste keus is van woningzoekenden.

Wonen en zorg

- Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de komende jaren toe. Vooral het aantal 75-plussers neemt sterk toe. In de periode tot 2040 verdubbelt het aantal 75-plussers in de gemeente.
- In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. De meeste ouderen wonen ook in de toekomst in een gewone woning, eventueel met (kleine) aanpassingen.
- De komende jaren zal echter de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen in verhouding sterk toenemen. Enerzijds doordat het aantal ouderen met

een zorgvraag toeneemt, anderzijds omdat ook vitale ouderen vaker zullen kiezen voor deze woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie.

- Tot 2040 is in Doesburg een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen van 410 in 2022 naar 530 in 2040 te verwachten. De vraag naar geclusterde woningen met zware (Wlz-)zorg groeit in deze periode van 70 naar 150.
- Daarnaast ligt er de komende jaren een opgave rond het organiseren van de benodigde zorg en ondersteuning. In bijna alle sectoren is de krapte op de arbeidsmarkt nu al merkbaar, en deze zal de komende jaren alleen maar groter worden. Het is daarom belangrijk om goede afspraken te maken met zorgpartijen over de randvoorwaarden en risico's om aan iedereen die dat nodig heeft ook thuis in eigen vertrouwde omgeving zorg te kunnen (blijven) leveren.

Aanknopingspunten voor woonbeleid

- Gezien de grote verschillen tussen de wijken in Doesburg is het zaak om strategisch om te gaan met de nieuwbouwopgave en de ruimtelijke mogelijkheden die er zijn. Nieuwbouw kan een instrument zijn om diversiteit in de wijken te vergroten en een betere verhouding/spreiding van 'vragers' en 'draggers' te creëren. Een nieuwbouwprogramma dat inspeelt op het vergroten van de diversiteit helpt om draagkracht van de gebieden te verbeteren, in plaats van de huidige verschillen tussen wijken te vergroten.
- De algemene schaarste aan woningen in de regio en de Nationale oproep aan alle gemeenten om waar mogelijk meer te bouwen dan alleen voor de lokale behoefte, stelt Doesburg in staat om de gewenste trendbreuk te realiseren door meer te bouwen voor vestigers (jonge huishoudens en gezinnen). Dit kan door in het woningbouwprogramma in te zetten op de realisatie van middeldure en dure (koop)woningen.

- Doesburg heeft een grote sociale huurvoorraad (meer dan 30% van de totale voorraad). Vanuit het Rijksbeleid is de lijn dat gemeenten die al meer dan 30% sociale huur in de voorraad hebben, meer focussen op het toevoegen van woningen in het middeldure segment.
- Ondanks de grote betaalbare voorraad in Doesburg is er ook extra behoefte aan woningen in het betaalbare segment (betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen). Maak heldere keuzes of je hier als gemeente op wil inzetten. Het is belangrijk om daarbij te bedenken dat er ook veel betaalbare huur- en koopwoningen vrijkomen als er doorstroming op gang komt wanneer er voor ouderen geschikte woningen worden toegevoegd.
- Om in de vraag van jonge huishoudens en starters naar betaalbare woningen te voorzien, kan het verkopen van woningen onder de marktprijs een oplossing zijn. Dit kan bijvoorbeeld door de inzet van koopconstructies als KoopGarant of KoopSmarter. Door de verkoop corporatiewoningen (eventueel onder voorwaarden) kunnen corporaties daarnaast een deel van hun bezit tegen een voor starters aantrekkelijke prijs aanbieden. Dit biedt tegelijkertijd kansen om de discrepantie tussen vraag en aanbod in de sociale huursector te verkleinen, als er kleinere woningen en voor ouderen geschikte woningen worden teruggebouwd. De realisatie van nieuwe woonconcepten of fabrieksmatige bouw kan tot slot ook bijdragen aan het ontwikkelen van betaalbare woonproducten. De inzet van deze (of vergelijkbare) instrumenten vraagt om nadere uitspraken in het gemeentelijke woonbeleid.

Inleiding

In opdracht van de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen heeft Companen een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. De gemeente Doesburg heeft een verdieping op dit onderzoek laten doen waarmee de uitkomsten en de opgaven voor Doesburg worden uitgewerkt op het niveau van de vier wijken in de gemeente. Het regionale woningmarktonderzoek levert al de nodige uitkomsten op kern- en wijkniveau op. In deze rapportage werken we voor Doesburg de uitkomsten op wijkniveau verder uit en voeren we enkele vervolganalyses uit om te komen tot een volwaardige rapportage over de gemeente. De gemeente Doesburg wil méér woningen bouwen dan alleen vanuit de lokale woonbehoefte naar voren komt. De gedachten gaan daarbij uit naar woningen die nodig zijn om ook vestigers aan de stad te binden en daarmee tot een meer evenwichtige samenstelling van de bevolking te komen. Dit streven is in eerder uitgevoerd onderzoek naar de sterke en zwakke punten van Doesburg als actiepunt naar voren gekomen, en is inmiddels als ambitie opgenomen in de Toekomstvisie Doesburg 2040. Dit onderzoek geeft een nadere duiding van deze uitkomsten en de opgaven voor de gemeente en voor de wijken binnen Doesburg.

1.1 Vraagstelling

Het onderzoek geeft antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

- Hoe zijn de huidige bevolking en huishoudens in de gemeente en de wijken samengesteld naar leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomenspositie?
- Hoe is de huidige woningvoorraad in de gemeente en de wijken samengesteld naar eigendom (sociale huur, particuliere huur en koop), typologie, prijsklasse, bouwjaar en energetische kwaliteit (energielabel)?
- Hoe wonen de huishoudens in de gemeente en de wijken?

- Welke verhuisbewegingen vinden plaats van en naar de gemeente? Welke woningen worden door verschillende huishoudenstypen betrokken en achtergelaten in de wijken?
- Hoe ontwikkelt de toekomstige woningbehoefte voor verschillende doelgroepen zich in de gemeente en in de wijken, kwantitatief en kwalitatief (eigendom, prijsklasse, typologie) in de komende jaren en op langere termijn?
- Hoe ontwikkelt de vraag naar geclusterde woonvormen voor ouderen zich in de gemeente en de wijken?
- Hoe ziet de match tussen vraag en aanbod in de komende jaren eruit in de gemeente en de wijken, naar eigendom, prijsklasse en typologie? Wat betekent dit voor de nieuwbouwbehoefte en de transformatieopgave in de bestaande woningvoorraad in de gemeente en de wijken?
- Hoe verhoudt de planvoorraad zich tot de behoefteontwikkeling?



2 Bevolking en huishoudens

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Doesburg. We brengen de huidige bevolking en huishoudens in beeld, we kijken naar de bevolkingsontwikkeling in de afgelopen periode en we kijken naar de verhuisbewegingen van naar en binnen de gemeente. Zo krijgen we een beeld van de werking van de woningmarkt in Doesburg en van de positie van de gemeente in de regio.

2.1 Huishoudens en bevolking in de wijken

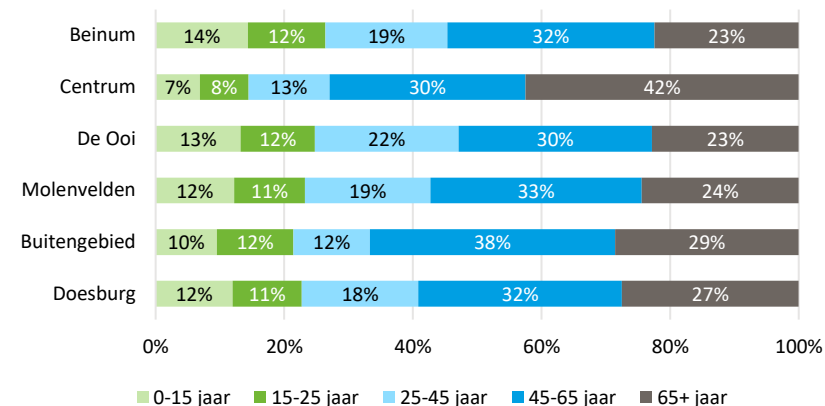
In 2022 had de gemeente Doesburg 11.020 inwoners die 5.280 huishoudens vormden. Iets meer dan een derde van de inwoners woont in de wijk Beinum (4.125 inwoners). In het oude Centrum wonen (2.465 inwoners), Molenvelden (2.140 inwoners) en De Ooi (2.080 inwoners) wonen iets minder mensen.

Tabel 2.1: Gemeente Doesburg. Aantal huishoudens en inwoners op 1 januari 2022, per wijk.

| Kern | Huishoudens 2022 | Inwoners 2022 |
|--------------------------|------------------|---------------|
| Beinum | 1.735 | 4.125 |
| Centrum | 1.360 | 2.465 |
| Molenvelden | 1.085 | 2.140 |
| De Ooi | 1.005 | 2.080 |
| Buitengebied | 95 | 210 |
| Gemeente Doesburg | 5.280 | 11.020 |

Bron: CBS (2023).

Figuur 2.1: Gemeente Doesburg. Bevolking in de wijken naar leeftijdsgroepen, 2022.

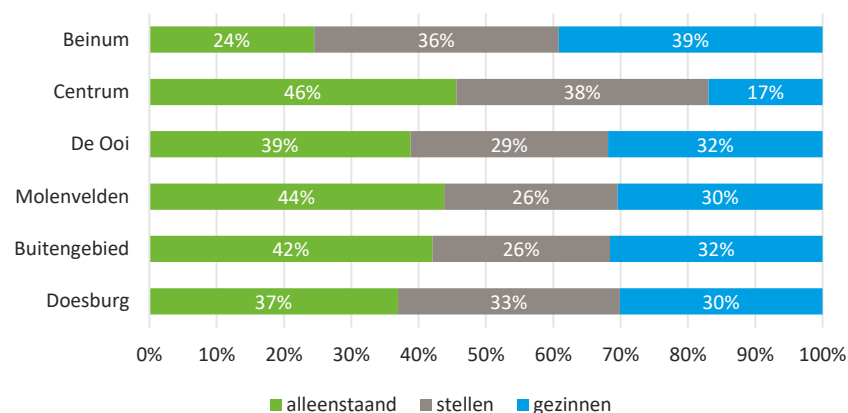


Bron: CBS statline, 2023.

De demografische opbouw verschilt per wijk:

- In Beinum wonen naar verhouding de meeste gezinnen met kinderen, en het minste kleine huishoudens.
- In het Centrum wonen de meeste oudere inwoners (65 jaar of ouder) en meeste alleenstaanden.
- In De Ooi en Molenveld wonen een mix van kleine huishoudens en gezinnen met kinderen. In De Ooi wonen naar verhouding iets meer kinderen.

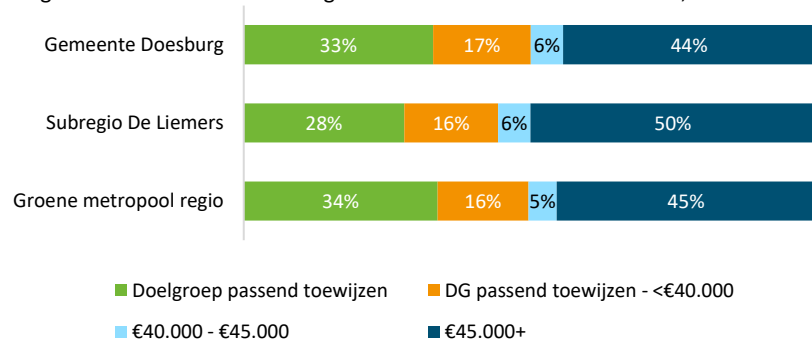
Figuur 2.2: Gemeente Doesburg. Huishoudens per wijk, naar samenstelling, 2022.



Bron: CBS statline, 2023.

Van alle huishoudens die in de gemeente Doesburg wonen heeft in totaal 56% een inkomen dat behoort tot de primaire corporatiedoelgroep. Deze grens ligt voor eenpersoonshuishoudens op €40.765 euro, en voor meerpersoonshuishoudens op €45.014 euro (prijspeil 2022). In vergelijking met de gemiddelde inkomensverdeling in de regio De Liemers wonen er in Doesburg

Figuur 2.3: Gemeente Doesburg. Huishoudens naar inkomensklasse, 2022.

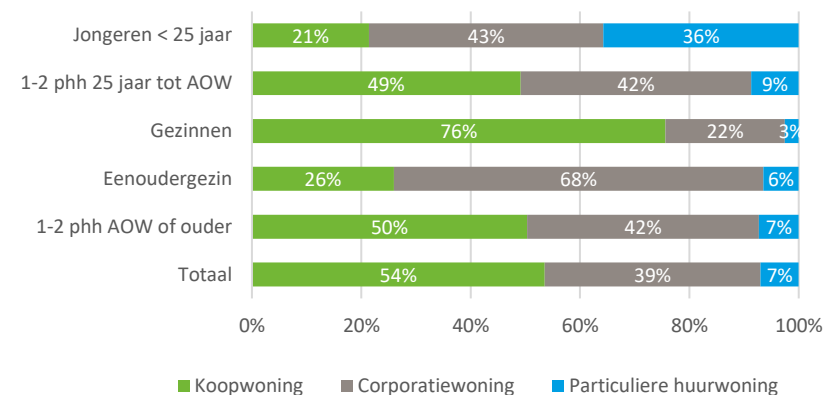


Bron: Lokale Monitor Wonen.

iets meer mensen met een lager inkomen (doelgroep passend toewijzen) en iets minder mensen met een hoger inkomen van meer dan €45.000.

Jongeren (tot 25 jaar) wonen in Doesburg naar verhouding vaak in een sociale huurwoning of een particuliere huurwoning. Particuliere huurwoningen zijn voor jongeren vaak een eerste stap op de woningmarkt. Zeker in een markt waarin kooprijzen oplopen en de gemiddelde benodigde inschrijftijd in de sociale huursector hoog ligt komen veel jongeren in dit segment terecht. Gezinnen in Doesburg wonen het vaakst in een koopwoning wonen en eenoudergezinnen vaak in een sociale huurwoning. Van de oudere huishoudens uit Doesburg woont 50% in een koopwoning en 42% in een sociale huurwoning.

Figuur 2.4: Gemeente Doesburg. Huishoudens naar type en woonsituatie, 2022.

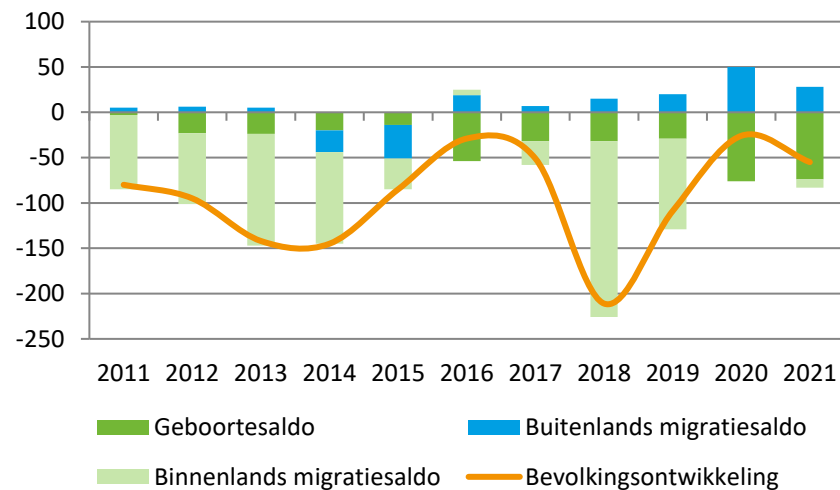


Bron: Lokale Monitor Wonen.

2.2 Bevolkingsontwikkeling

In de afgelopen jaren kromp de bevolking van Doesburg, gemiddeld met -95 personen per jaar. De jaarlijkse ontwikkeling was echter wel wat grillig. In sommige jaren was sprake van een grotere afname dan in andere jaren. Groei van de bevolking komt voort uit het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland).

Figuur 2.5: Gemeente Doesburg. Bevolkingsontwikkeling 2011-2021.



Bron: CBS Statline.

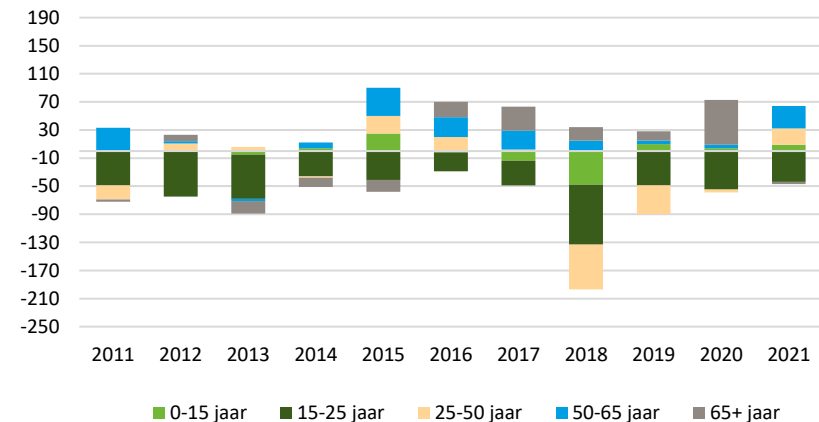
Het geboortesaldo van Doesburg is negatief en is tevens de afgelopen jaren verder afgenomen. Dit is het gevolg van de vergrijzende bevolking in de

gemeente. Het buitenlandse migratiesaldo is sinds 2016 licht positief. Maar de bevolkingsontwikkeling in Doesburg hangt het sterkst samen met de binnenlandse migratie. Met andere woorden: Doesburg kromp de afgelopen jaren door het vertrek van inwoners naar andere gemeenten.

2.3 Verhuisbewegingen

In de afgelopen tien jaar vertrokken er meer inwoners uit Doesburg dan er zich van elders in de gemeente vestigden. Het zijn met name inwoners in de leeftijd van 15 tot en met 24 jaar die per saldo de gemeente meer verlaten dan er zich vestigen. Dit zijn jonge mensen die hun vleugels uitslaan om elders te gaan studeren of werken. Een deel van deze groep komt doorgaans in een volgende levensfase terug naar de gemeente waar zij zijn opgegroeid. Om dit voor deze groep mogelijk te maken, moeten voldoende woningen voor hen beschikbaar zijn.

Figuur 2.6: Gemeente Doesburg. Migratiesaldo naar leeftijd, 2011-2021.



Bron: CBS Statline.

Per saldo trekt Doesburg vooral ouderen (65+) en huishoudens van 50-64 jaar aan. Daarnaast vestigden in sommige jaren (2015, 2016, 2021) ook wat meer gezinnen zich in de gemeente; we zien dan een positief migratiesaldo van inwoners in de leeftijd van 25 – 49 jaar én inwoners van 0 -14 jaar.

Tabel 2.2: Gemeente Doesburg. Vestiging en vertrek (personen) naar richting, top 7 gemeenten 2011 – 2021.

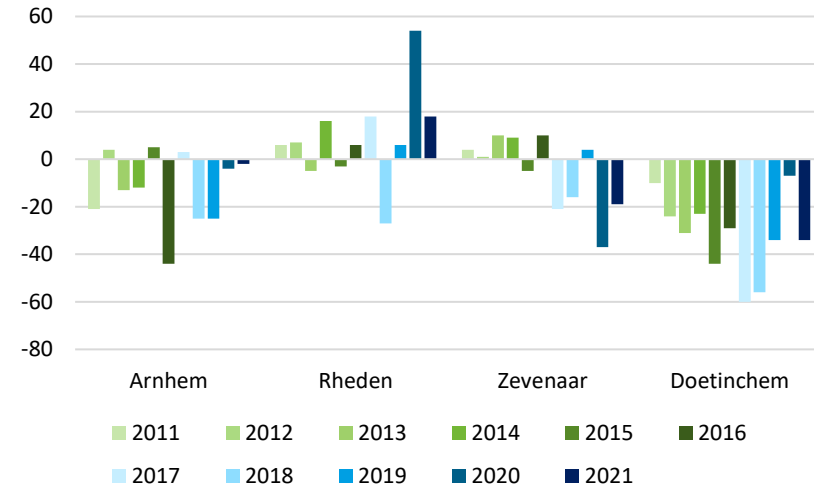
| 2011-2021 | Vestiging | Vertrek | Saldo |
|-------------|-----------|---------|-------|
| Arnhem | +830 | -964 | -134 |
| Rheden | +762 | -666 | +96 |
| Zevenaar | +460 | -520 | -60 |
| Doetinchem | +342 | -694 | -352 |
| Bronckhorst | +340 | -353 | -13 |
| Montferland | +179 | -220 | -41 |
| Nijmegen | +167 | -202 | -35 |

Bron: CBS Statline.

Doesburg heeft de sterkste verhuisrelaties met gemeenten in de regio Arnhem en de Liemers: Arnhem, Rheden, Zevenaar en Montferland. Er wordt daarnaast ook veel verhuisd tussen Doesburg en de Achterhoek: Doetinchem en Bronckhorst. Per saldo ‘verliest’ Doesburg mensen aan Arnhem en Doetinchem en trekt juist mensen uit Rheden.

Het valt op dat Doesburg de afgelopen jaren meer mensen uit Rheden is gaan trekken, terwijl er juist steeds meer naar Zevenaar en Doetinchem werd verhuisd.

Figuur 2.7: Gemeente Doesburg. Vestigingssaldo (personen) naar richting ,2021-2021

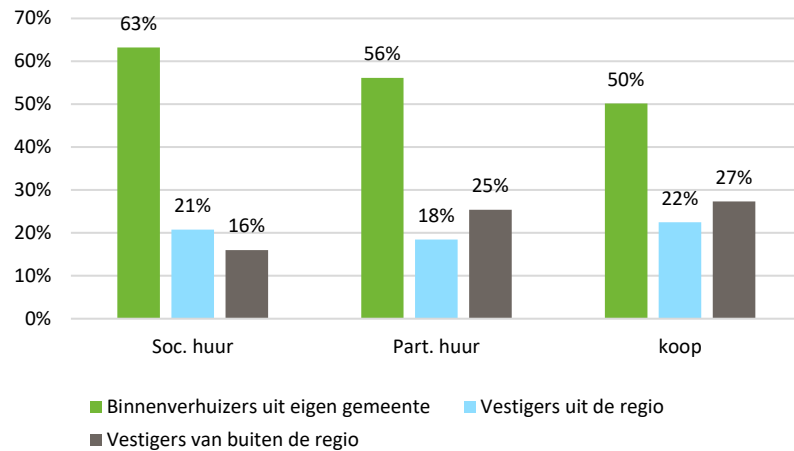


Bron: CBS Statline.

Meeste woningen worden betrokken door mensen uit Doesburg

Toch gaan de meeste woningen die in Doesburg vrijkomen naar mensen uit de eigen gemeente. Bijna 57% van het woningaanbod in de periode 2011 - 2021 ging naar huishoudens die al uit Doesburg kwamen. In de sociale huursector was dit aandeel hoger. Ruim 63% van de vrijgekomen sociale huurwoningen ging naar mensen uit de gemeente. Particuliere huurwoningen en koopwoningen gingen relatief vaker naar vestigers van buiten de gemeente

Figuur 2.8: Gemeente Doesburg. Betrokken woningen 2011-2021 naar herkomst.

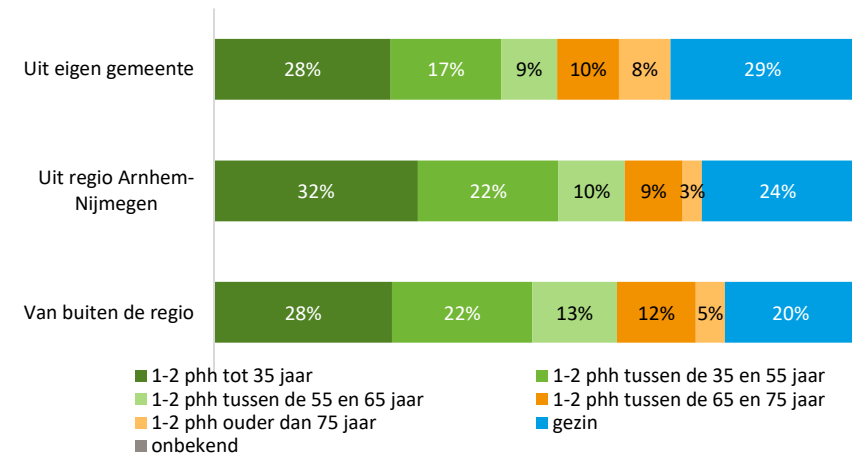


Bron: CBS Microdata.

2.4 Profiel van vestigers in de gemeente

Wanneer we het profiel bekijken van huishoudens die zich van buitenaf in Doesburg vestigen dan valt op dat de grootste groep uit jonge huishoudens bestaat. De groep huishoudens die binnen Doesburg verhuist bestaat iets vaker dan vestigende groepen uit gezinnen.

Figuur 2.9: Gemeente Doesburg. Vestigers in de gemeente naar huishoudenstype en herkomst, 2011-2021.

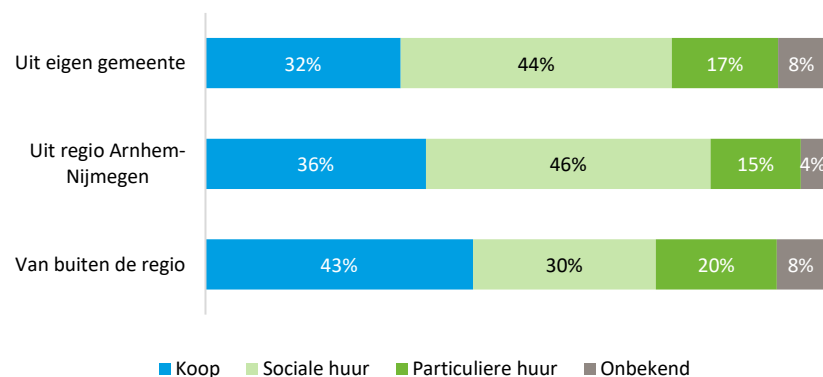


Bron: CBS Microdata.

Als we kijken naar de woningen die vestigers in de gemeente betrekken, dan valt op dat vestigers van buiten de regio vaker in een koopwoning terecht komen. Vestigers uit de regio Arnhem-Nijmegen betrekken in Doesburg naar verhouding vaak een sociale huurwoning.

Van de huishoudens die vanuit de regio Arnhem-Nijmegen naar Doesburg verhuizen, betreft 46% een sociale huurwoning. In andere gemeenten in de regio ligt dit aandeel op zo'n 30% tot 35%. In vergelijking met andere gemeenten (in de Liemers) trekt Doesburg dus veel sociale huurders aan. Een mogelijke verklaring hiervoor ligt in de voorraad aan sociale huurwoningen. Doesburg heeft met 39% sociale huurwoningen in de woningvoorraad vrij veel sociale huurwoningen, zeker vergeleken met bijvoorbeeld Montferland, Zevenaar of Bronckhorst. In Doesburg komen er hierdoor naar verhouding meer sociale huurwoningen beschikbaar, waardoor het voor woningzoekenden die snel en woning nodig hebben aantrekkelijk is om in Doesburg op een woning te reageren.

Figuur 2.10: Gemeente Doesburg. Betrokken woningen van vestigers in de gemeente naar herkomst, 2011-2021.



Bron: CBS Microdata.

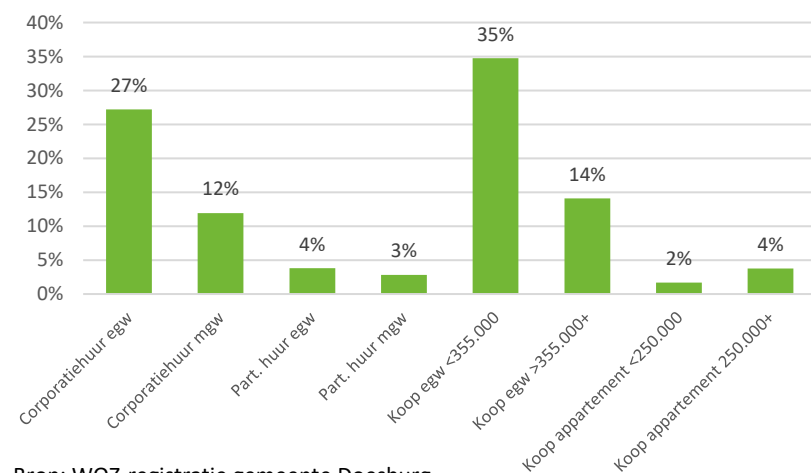
3. Huidige situatie

In dit hoofdstuk zoomen we in op de bestaande woningvoorraad. Daarbij kijken we naar de samenstelling van eigendom, type, prijsklasse en bouwjaarklasse. Daarnaast gaan we in op ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt.

3.1 De woningvoorraad in Doesburg

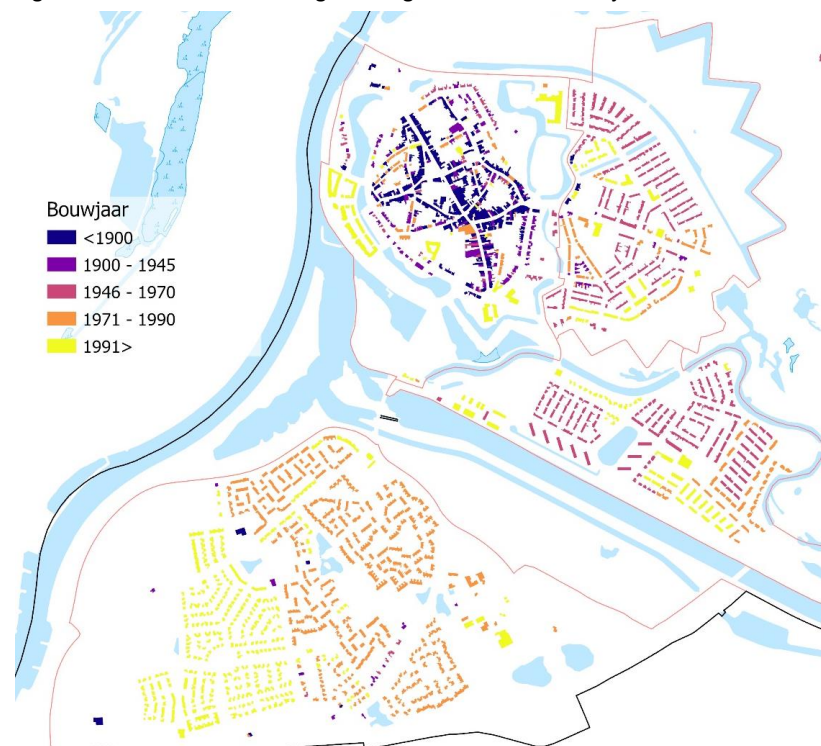
Van de huidige woningvoorraad in Doesburg is 39% een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Daarnaast wordt 7% verhuurd door particuliere verhuurders. Een deel van deze woningen heeft een sociale huurprijs (40%, volgens inschatting Lokale Monitor Wonen) maar de meeste woningen worden verhuurd met een duurdere huurprijs. De overige 54% van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen. In 2022 had ruim twee-derde van de koopwoningen een WOZ-waarde lager dan de NHG-grens van €355.000.

Figuur 3.1: Gemeente Doesburg. Woningvoorraad naar woningtype, 1-1-2022.



Bron: WOZ-registratie gemeente Doesburg.

Figuur 3.2: Gemeente Doesburg. Woningvoorraad naar bouwjaar.



Bron: BAG.

De woningvoorraad in Doesburg is door de jaren heen vrij planmatig ontwikkeld. Karakteristiek is de historische binnenstad, waar grote delen van de oude vesting uit de 17^e eeuw komen. In de periode na de Tweede Wereldoorlog zijn er twee uitbreidingswijken aan de gemeente toegevoegd: Molenveld en De Ooi. Tussen 1970 en 1990 is vervolgens het Noordoostelijk deel van Beinum bijgebouwd. Het tweede deel van Beinum is later (vanaf 1990) ontwikkeld. Vanaf 1990 zijn daarnaast enkele inbreidingslocaties (her)ontwikkeld rond de binnenstad en in gebieden van Molenveld en De Ooi.

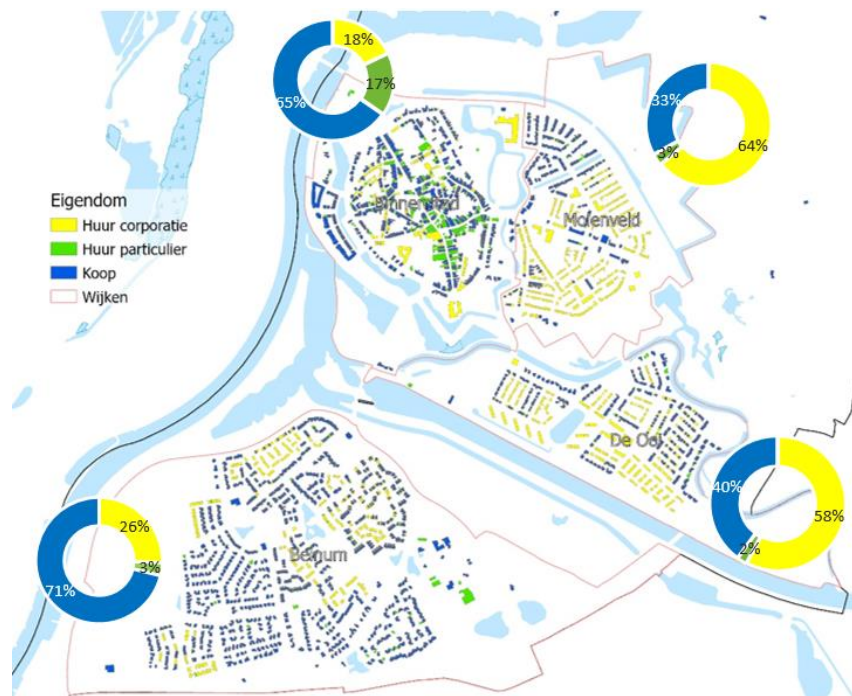
Woningvoorraad naar eigendom en type

De planmatige ontwikkeling van de wijken in Doesburg hebben voor grote verschillen tussen de wijken gezorgd. Bovendien is de woningvoorraad in sommige buurten vrij eenzijdig opgebouwd met veel dezelfde type woningen. We benoemen kort de belangrijkste kenmerken per wijk:

Binnenstad

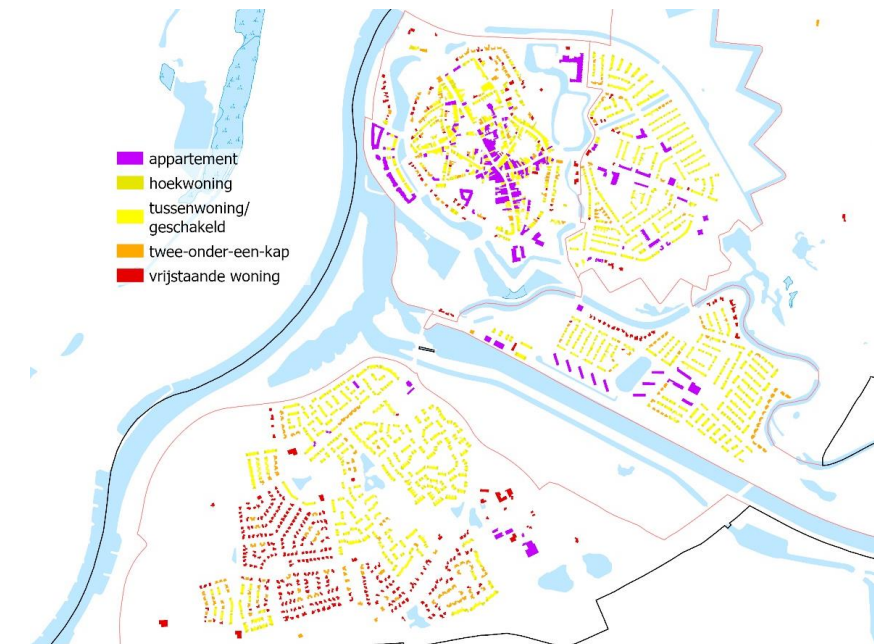
- In de binnenstad staan naar verhouding weinig sociale huurwoningen (18%) en relatief veel particuliere huurwoningen (17%). Het overgrote deel van de particuliere huurvoorraad uit de gemeente ligt in de binnenstad.
- Er staan veel oude en historische panden in de binnenstad die in de loop der jaren getransformeerd zijn tot appartementen.

Figuur 3.3: Gemeente Doesburg. Woningvoorraad naar eigendom.



Bron: WOZ-registratie gemeente Doesburg, bewerking Companen.

Figuur 3.4: Gemeente Doesburg. Woningvoorraad naar woningtype.



Bron: WOZ-registratie gemeente Doesburg, bewerking Companen.

Molenveld

- Molenveld heeft een erg grote voorraad aan sociale huurwoningen (64%). Het zijn vooral veel kleine rij- en hoekwoningen.

De Ooi

- Net als Molenveld heeft De Ooi een grote voorraad aan sociale huurwoningen (58%). In De Ooi staan wat meer appartementen, waaronder portieketageflats aan de Oude IJssel. Met de geplande en gerealiseerde nieuwbouw langs de Oude IJssel wordt het aandeel duurdere koopwoningen echter wel vergroot ten opzichte van het aandeel sociale huur.

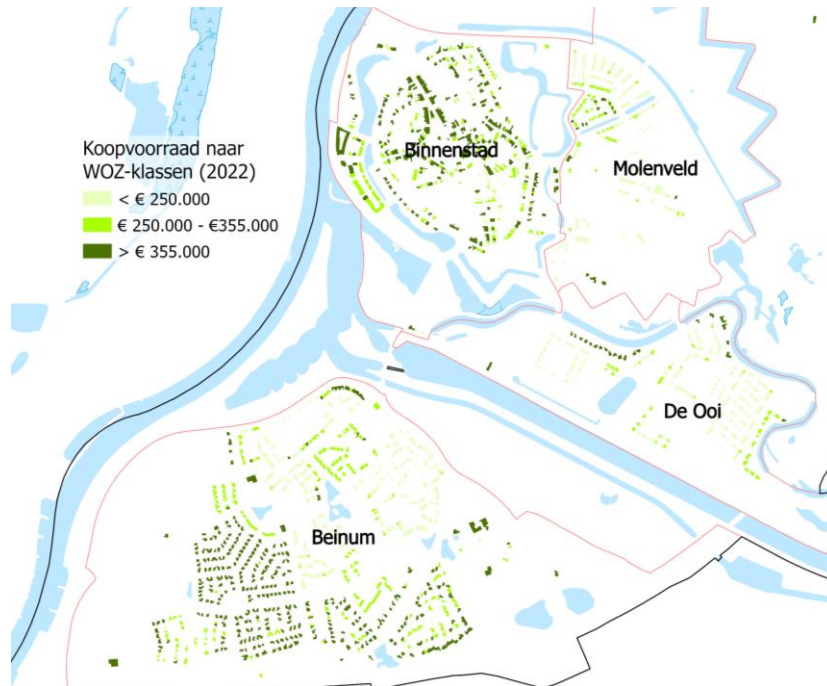
Beinum

- De woningvoorraad in Beinum bestaat voor de meerderheid uit koopwoningen (71%). De sociale huurvoorraad is hier kleiner dan in de andere wijken (26%).
- In Beinum I (noordoosten) liggen vooral rij- en hoekwoningen. In Beinum II (zuidwesten) liggen vooral ruimere en duurdere 2-1 kap en vrijstaande woningen. In heel Beinum staan weinig appartementen.

Woningvoorraad naar prijsklassen

Van de koopwoningvoorraad in Doesburg had op 1 januari van 2022 42% een WOZ-waarde <€250.000. Ruim 27% van de woningen had een waarde van €250.000 tot €355.000 en 32% een waarde van meer dan €355.000.

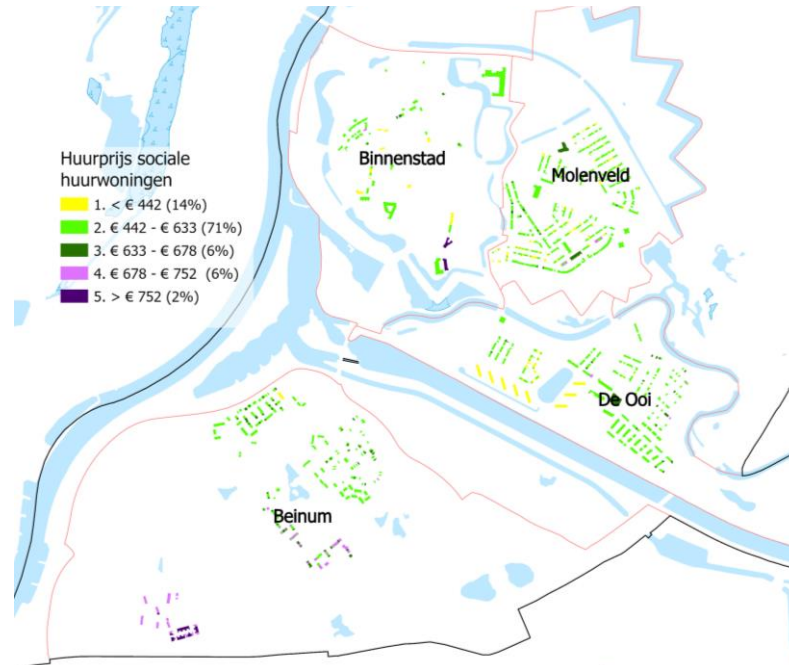
Figuur 3.5: Gemeente Doesburg. Koopvoorraad naar WOZ-waarde.



Bron: WOZ-registratie gemeente Doesburg, bewerking Companen.

De koopvoorraad met hogere WOZ-waarden vinden we vooral terug in de Binnenstad en in Beinum II. De woningvoorraad met wat lagere WOZ-waarden staat vooral in de wijken Molenveld, De Ooi en Beinum I.

Figuur 3.6: Gemeente Doesburg. Corporatievoorraad naar huurprijs.



Bron: WOZ-registratie gemeente Doesburg, bewerking Companen.

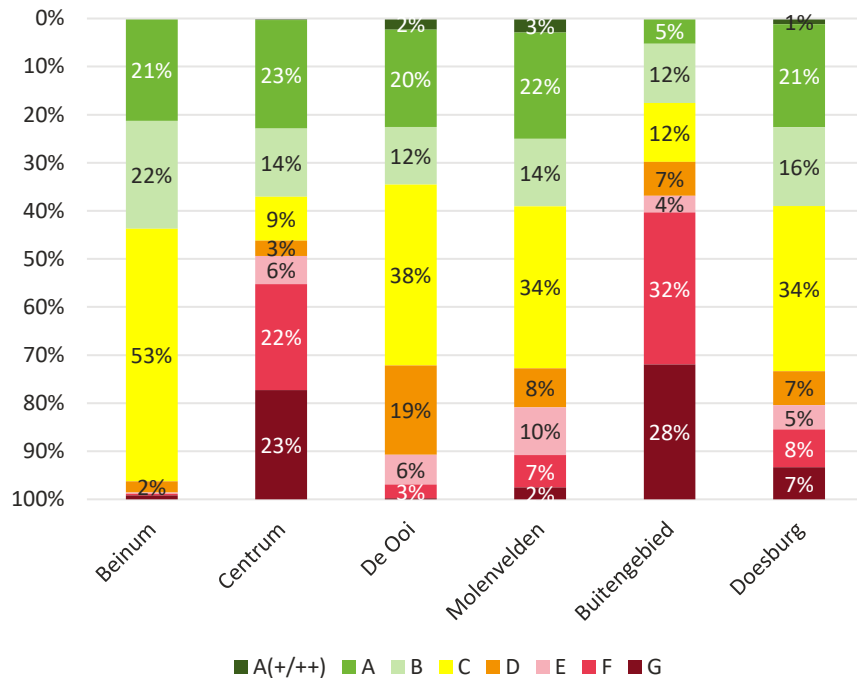
De meeste sociale huurwoningen staan in Molenveld, De Ooi en Beinum (I). Het valt daarbij op dat de goedkope woningvoorraad (tot kwaliteitskortingsgrens) vooral bestaat uit de kleinere tussenwoningen in Molenveld en de portieketageflats in De Ooi. In Beinum II en aan de rand van Beinum I vinden we de voorraad aan woningen met een prijs > de 2^e aftoppingsgrens. In de

overige wijken is (bijna) geen aanbod met een huurprijs boven de aftoppingsgrenzen te vinden.

Woningvoorraad naar energielabel

Iets meer dan 70% van de woningvoorraad in de gemeente Doesburg heeft een energielabel A, B of C en heeft daarmee een relatief goed energielabel. In de sociale huurvoorraad is het aandeel woningen met een groen energielabel aanmerkelijk groter dan in de koopvoorraad en de particuliere huurvoorraad.

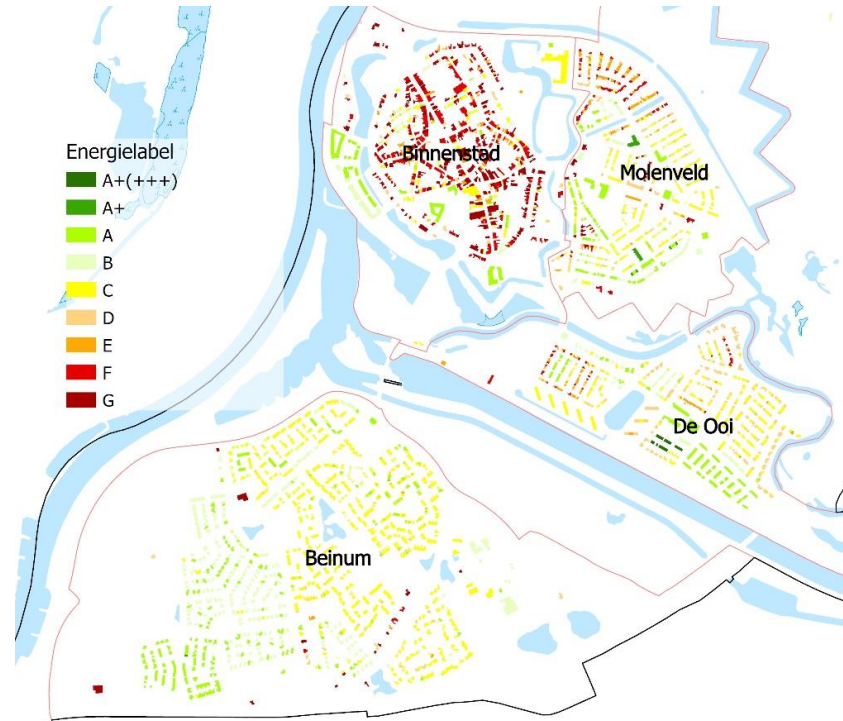
Figuur 3.7: Gemeente Doesburg. Woningvoorraad per wijk naar energielabel.



Bron: WOZ-registratie gemeente Doesburg, bewerking Companen.

In Beinum hebben de meeste woningen een goed energielabel. De meeste woningen met een label van B of hoger liggen in het nieuwste deel van de wijk. Ook de wijken met veel corporatiebezit doen het goed. In Molenveld en De Ooi heeft meer dan 70% een label van B of hoger. Uitzondering is het noordelijkste stuk van Molenveld, de buurt waar de koopvoorraad van de wijk zich concentreert. Veel woningen hebben hier een D, E of zelfs F label.

Figuur 3.8: Gemeente Doesburg. Woningvoorraad naar energielabel.



Bron: WOZ-registratie gemeente Doesburg, bewerking Companen.

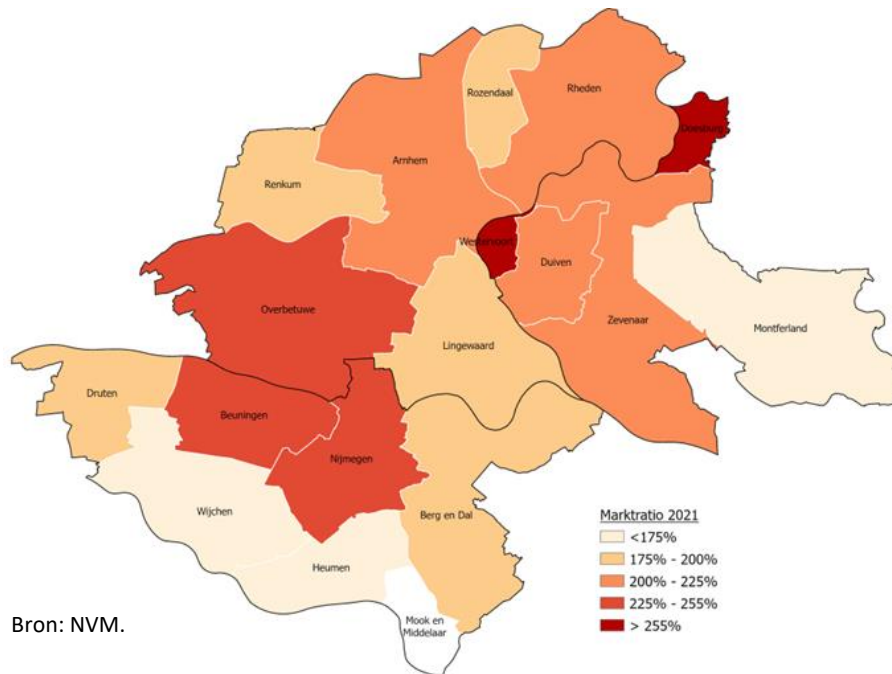
De grootste opgave voor de komende jaren is het verduurzamen van de historische binnenstad. Er zien hier veel woningen met een label E (6%), F (22%) en zelfs G (23%). In de binnenstad heeft slechts 46% van de voorraad een label van B of hoger.

3.2 Druk op de markt

Druk op de koopmarkt loopt op

De marktdruk in de koopsector in de gemeente Doesburg is de afgelopen jaren toegenomen. Het aantal transacties bleef redelijk gelijk, maar de gemiddelde mediane transactieprijs nam toe, van zo'n € 230.000 in 2019 naar ruim € 315.000 in 2021. Ook nam de mediane verkooptijd in de koopsector af van 5,6

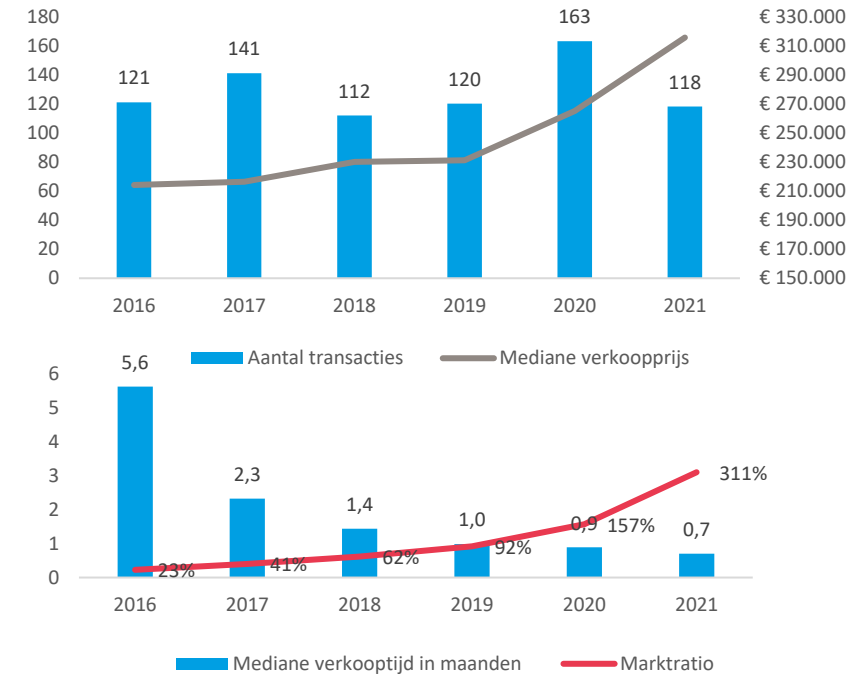
Figuur 3.9: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Markratio, 2021.



Bron: NVM.

maanden in 2016 naar minder dan een maand in 2021. De **markratio** geeft de verhouding weer tussen het aantal verkochte woningen in een periode en het te koop staande aanbod aan het eind van die periode.

Figuur 3.10: Gemeente Doesburg. Ontwikkeling transacties, mediane verkoopprijs, verkooptijd en markratio, 2016-2021.



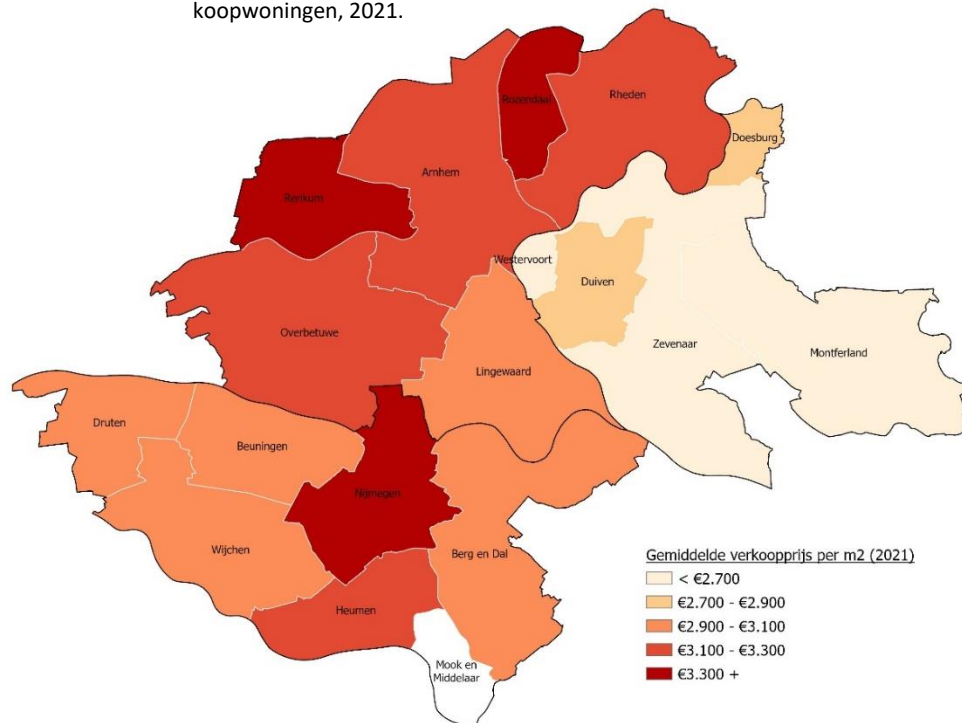
Bron: NVM.

Als er veel woningen worden verkocht en de resterende te koop staande voorraad is klein, is dat een indicatie van een grote marktdruk. Kopers hebben naar verhouding dan weinig te kiezen. De druk op de koopmarkt in Doesburg was in 2021 met een markratio van 3,1 erg hoog, zelfs hoger dan in de meeste andere gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen

Prijzen in De Liemers lager dan in andere gemeenten rond Arnhem en Nijmegen

De druk op de koopmarkt is in Doesburg dus groot, doordat er voor woningzoekenden weinig aanbod beschikbaar komt. Maar het aanbod in Doesburg dát beschikbaar komt is naar verhouding wel relatief betaalbaar. De gemiddelde transactiepreizen per m2 waren in alle gemeenten in De Liemers lager dan gemeenten rond Arnhem en Nijmegen. Dit maakt Doesburg voor woningzoekenden uit de regio die op zoek zijn naar een betaalbare woningen een aantrekkelijke zoeklocatie.

Figuur 3.11: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Gemiddelde m2-prijzen koopwoningen, 2021.



Bron: NVM.

Koopmarktontwikkelingen in 2022

De geanalyseerde cijfers hebben betrekking op de ontwikkelingen in de periode tot en met 2021. Dit was het hoogtepunt van de druk op de koopmarkt. Vanaf ongeveer de 2^e helft van 2022 zijn de prijzen van koopwoningen gestabiliseerd en in sommige segmenten zelfs wat aan het dalen. Maar gelijktijdig is de afgelopen maanden ook de hypotheekrente opgelopen en zijn energielasten en boodschappen steeds duurder geworden. Ondanks de daling van de huizenprijzen hebben veel huishoudens hierdoor nog steeds moeite om een betaalbare koopwoning te kopen.

Druk in de sociale huursector neemt toe

De sociale huurwoningen in de gemeente Doesburg zijn in bezit van Stichting Woonservice IJsselland (ca. 1.950 woningen) en deels van Mooiland en Woonzorg Nederland (samen ca. 25 woningen) en Gestichten Doesburg (10 sociale huurwoningen). Eengezinswoningen beslaan 69% van de sociale huurvoorraad in de gemeente, de overige woningen zijn appartementen of seniorenwoningen.

De gemiddelde reactiegraad loopt in Doesburg al jaren op. In vier jaar tijd is het aantal reacties op geadverteerde woningen bijna verdubbeld.

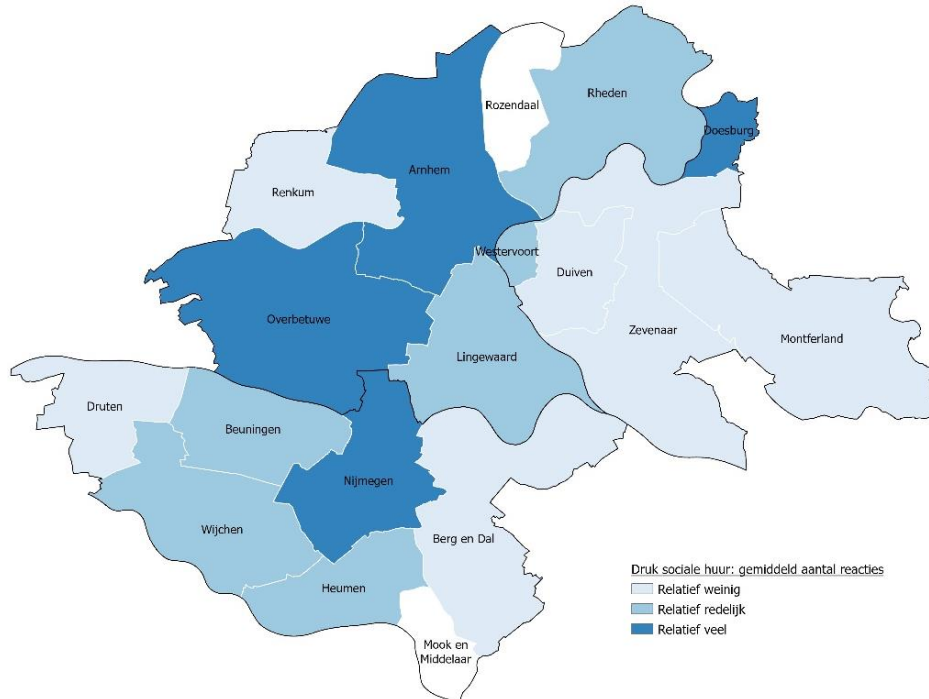
Tabel 3.1: Gemeente Doesburg. Ontwikkeling aantal verhuringen, reactiegraad en slaagkansen sociale huursector, 2016-2021.

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|------|------|------|------|------|------|
| Gemiddeld aantal reacties per verhuring | 98 | 89 | 145 | 184 | 152 | 251 |
| Aantal verhuringen | 101 | 123 | 70 | 91 | 161 | 123 |
| Slaagkans | 3,6% | 3,8% | 2,1% | 1,5% | 1,8% | 1,2% |

Bron: Entree.

De slaagkans (aantal geslaagd woningzoekenden in een periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden) is tegelijkertijd ook flink afgenomen. In vergelijking met andere gemeenten in de regio is de reactiegraad in Doesburg hoog. Er wordt gemiddeld net zo vaak op een beschikbare woning gereageerd als in Arnhem of in Nijmegen. In buurgemeenten in De Liemers (Montferland, Zevenaar, Duiven) wordt beduidend minder op woningen gereageerd. Het lijkt er dus op dat Doesburg een deel van de druk op de sociale huurmarkt voor buurgemeenten opvangt.

Figuur 3.12: Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen. Gemiddeld aantal reacties per



Bron: Entree.

4. Woningbehoefte en prognoses

Hoofdstuk 4 gaat over de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente in de komende jaren. Allereerst gaan we in op huishoudensontwikkeling volgens de provinciale Primos-prognose. Vervolgens schetsten we een beeld van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

4.1 Huishoudensprognose

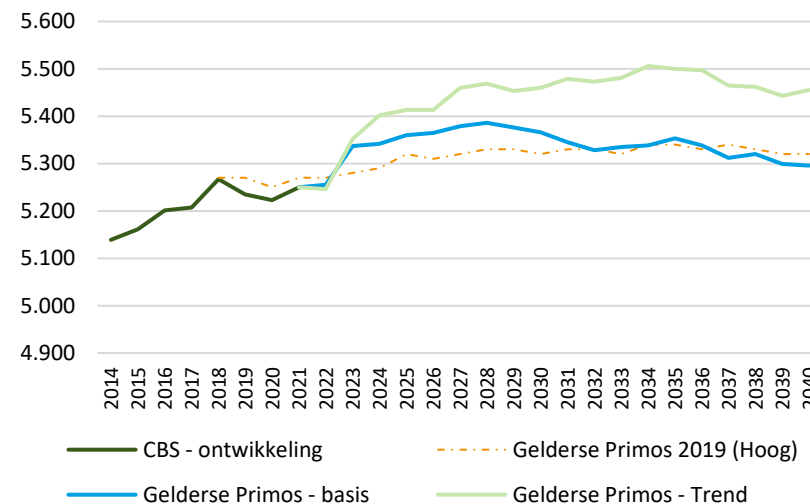
Nieuwe Gelderse prognose: grotere huishoudensontwikkeling

De nieuwe huishoudensprognose (2022) laat over de hele linie een hogere huishoudensontwikkeling zien dan de vorige versie uit 2019. Er is op basis van de nieuwe prognose sprake van een aanhoudende huishoudensgroei tot 2030, waarna de huishoudensgroei in Doesburg wat afvlakt. In de vorige prognose uit 2019 was deze afvlakking al vanaf ongeveer 2025 te zien. In de nieuwe provinciale prognose zijn twee varianten gemaakt:

- De basisvariant: een standaard prognose die gebaseerd is op een langjarige trendmatige ontwikkeling.
- De trendvariant: een variatie, die juist de trend in de afgelopen jaren uitvergroot. De trendvariant sluit in beginsel meer dan de basisvariant aan op de woningmarktdruk en de migratiepatronen in de afgelopen jaren. We gebruiken daarom de trendvariant als het uitgangspunt voor het ramen van de woningbehoefte in deze rapportage.

Beide varianten houden geen rekening met de ambitie uit de Toekomstvisie Doesburg 2040 om de komende jaren meer voor vestigers te gaan bouwen. Als Doesburg de komende jaren meer vestigers aan zich weet te binden, dan zal de demografische samenstelling van de gemeente er anders uit komen te zien.

Figuur 4.1: Gemeente Doesburg. Huishoudensontwikkeling volgens Gelderse variant Primosprognose 2019 en 2022.



Bron: Provincie Gelderland.

Sterke toename huishoudens 75 jaar en ouder

Het aandeel oudere huishoudens in Doesburg neemt toe. Op dit moment is 38% van de huishoudens in Doesburg 65 jaar of ouder. Wanneer niet extra voor vestigers wordt bijgebouwd (zoals opgenomen in de Toekomstvisie Doesburg 2040) dan zal in 2040 het aantal 65-plussers volgens de prognose zijn opgelopen naar 48%. Daarbij blijft de groep ouderen in de leeftijd van 65 tot 75 jaar naar verhouding ongeveer even groot, maar is het juist de groep huishoudens in de leeftijd van 75 jaar en ouder die toeneemt. Deze groep groeit van 18% naar 30%, een toename met 40%. Het aandeel kleinere huishoudens in de werkzame leeftijd neemt af, net als het aandeel gezinnen.

Figuur 4.2: Gemeente Doesburg. Huishoudensontwikkeling naar samenstelling en leeftijd, 2022-2040.

Bron: Provincie Gelderland.

Kwantitatieve woningbehoefte tot 2030

De woningbehoefte bestaat uit twee componenten: de huishoudensontwikkeling én een tekort aan woningen dat er nu al is en ingelopen moet worden. De druk op de woningmarkt is groot. De afgelopen jaren is hard ingezet op het versnellen van de woningbouw in de regio. Toch is nog sprake van een aanzienlijk woningtekort. Het woningtekort in De Liemers (2,1%) is aanzienlijk kleiner dan in de subregio's Arnhem (5,4%) en Nijmegen (5,8%). Als we deze tekorten inlopen tot een niveau van een gezonde woningmarktdruk (2,0% in 2030), betekent dit dat er in de Liemers 'slechts' een tekort van 0,1% ingelopen hoeft te worden. Samen met de huishoudensgroei volgens de provinciale prognose levert dit voor Doesburg het volgende beeld op.

Tabel 4.1: Gemeente Doesburg. Kwantitatief woningbehoefte 2020 tot 2040.

| In te lopen woningtekort | Huishoudensgroei 2022-2030 | Huishoudensgroei 2031-2039 | Totale woningbehoefte 2022-2030 | Totale woningbehoefte 2022-2039 |
|--------------------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 5 | 230 | -20 | 235 | 215 |

Bron: Provincie Gelderland, bewerking Companen.

In de periode tot en met 2030 is er in Doesburg behoefte aan **+235 extra woningen**.

4.2 Behoefte aan sociale huur

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald op basis van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de

toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 808 bedoeld. Daarnaast mogen corporaties sinds 2022 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen aan huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren. Deze 7,5% mag verhoogd worden naar 15% als de corporatie hierover afspraken maakt met de gemeente en de huurdersorganisatie en dit vastleggen in prestatieafspraken.

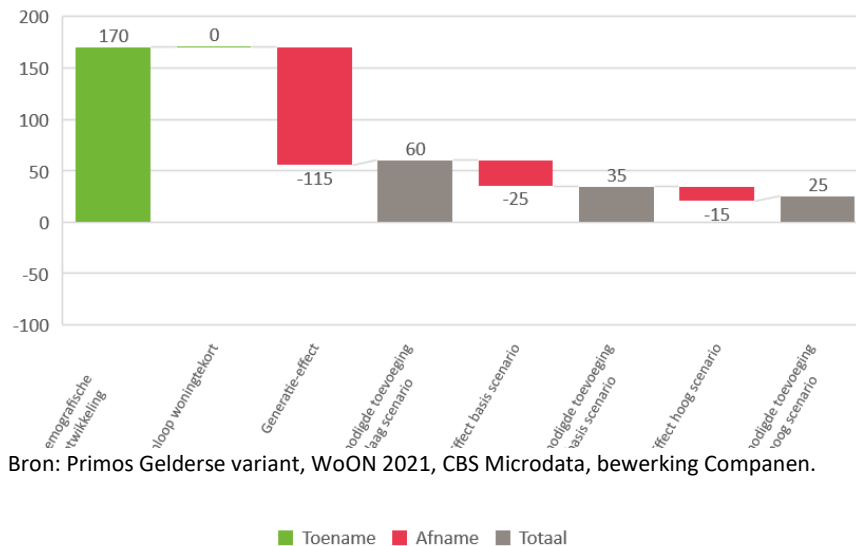
Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- effect van de huishoudensgroei;
- effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huurkooporiëntatie (generatie-effect);
- effect van de koopkrachtontwikkeling.

We ramen de behoefte aan sociale huurwoningen van corporaties in Doesburg op 60 in de periode tot en met 2030. Dat is 24% van de totale woningbehoefte. Het betreft hier een netto aanvullende behoefte; als er corporatiewoningen worden gesloopt zijn méér woningen nodig om in de behoefte te voorzien. De behoefte is bepaald door uit te gaan van de behoefte die voortkomt uit de demografische ontwikkeling van de groep huishoudens in de corporatiedoelgroep die een sociale huurwoning nodig hebben en te rekenen met het inlopen van een deel van het woningtekort. Omdat er sprake is van een generatie-effect, zijn er minder sociale huurwoningen nodig dan uit een trendmatige berekening blijkt. Dit hangt er mee samen dat er meer oudere huishoudens komen die een hoger inkomen hebben en meer vermogen hebben opgebouwd dan eerdere generaties ouderen. Zij kiezen bij verhuizing

Figuur 4.3: Gemeente Doesburg. Ontwikkeling extra behoefte aan corporatiewoningen met een sociale huur, 2022 t/m 2030.

naar een levensloopgeschikte woning er vaker voor om opnieuw te kopen. We maken een afslag op de behoefte voor dit generatie-effect. De behoefte is gebaseerd op een economisch scenario waarin de koopkracht van huishoudens



Bron: Primos Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

daalt (met 0,7% op jaarbasis). Dat scenario past bij het huidige tijdsbeeld. Als wordt uitgegaan van een iets positievere ontwikkeling van de koopkracht, heeft dat effect op het aantal corporatiewoningen dat moet worden toegevoegd. Bij een gemiddelde koopkrachtstijging met 0,3% in de komende jaren, is het benodigde aantal corporatiewoningen in Doesburg zo'n 35 in de periode tot en met 2030.

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

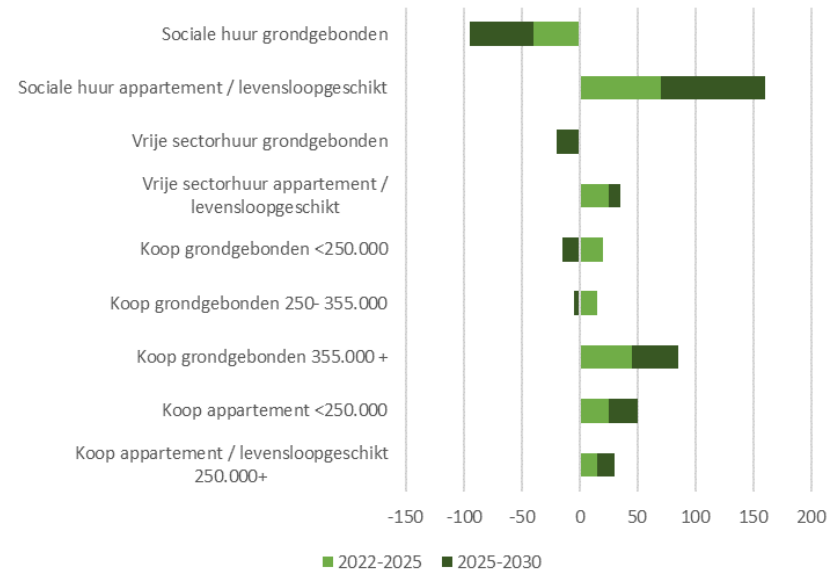
In deze paragraaf vertalen we de kwantitatieve woningbehoefte naar de gewenste toekomstige kwaliteit van de woningvoorraad. Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt, omdat de woonwens alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt.

Op basis van de huishoudensontwikkeling volgens de provinciale trendprognose, woonwensen van verschillende doelgroepen, de daadwerkelijke verhuisbewegingen die huishoudens maken en het aanbod dat zij achterlaten op de woningmarkt hebben we een simulatie gemaakt van de verwachte verhuizingen op de lokale woningmarkt. In de analyses is ook rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten. Hiermee ontstaat zicht op te verwachte woningvraag, het potentiële aanbod en daarmee de potentiële tekorten of overschotten in de woningvoorraad.

In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

- **Vraag naar sociale huurwoningen:** Er is een extra vraag naar sociale huurappartementen/ levensloopgeschikte woningen. De vraag naar appartementen is afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, maar ook van jongeren die zich richten op een huurappartement omdat zij inschatten dat een dergelijke woning betaalbaar en naar verhouding snel beschikbaar is. Bij grondgebonden sociale huurwoningen ontstaat een mogelijk overschot. Op dit moment zijn er veel van deze woningen in Doesburg aanwezig. Als ouderen de komende jaren een stap zetten op de woningmarkt zullen er meer van deze woningen vrijkomen.
- **Vraag naar huurwoningen in de vrije sector:** Er is een aanvullende vraag naar huurwoningen in de vrije huursector. Het betreft per saldo vooral appartementen. In potentie ontstaat er een klein overschot aan grondgebonden woningen in de vrije huursector. Deze woningen komen vrij omdat de huidige bewoners vaak eigenlijk de voorkeur geven aan het kopen van een woning. De vrije huursector is voor veel huishoudens een tussenstap richting een koopwoning.
- **Vraag naar koopappartementen.** Er is behoefte aan het toevoegen van koopappartementen in de gemeente. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden.
- **Grote vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een aanvullende vraag naar goedkopere en betaalbare woningen in de koopsector. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk rijwoningen voor (koop)starters. In vergelijking met andere gemeenten is de aanvullende behoefte aan goedkope koopwoningen beperkt. Er zijn nu al veel goedkope rijwoningen in Doesburg aanwezig, die als deze vrijkomen door doorstroming van ouderen erg geschikt zijn (zowel qua prijs als kwaliteit) voor starters en jongeren.

Figuur 4.4: Gemeente Doesburg. Aanvullende woningbehoefte naar eigendom, woonvorm en prijssegment, 2022-2025, 2025-2030.



Bron: Primos Gelderse variant, WoON 2021, CBS Microdata, bewerking Companen.

- **Vraag naar duurdere koop.** Vanuit doorstromers uit de gemeente en vestigers uit de regio is er behoefte aan extra duurdere koopwoningen (>€355.000) in Doesburg. Het accent ligt hierbij vooral op grondgebonden woningen in de luxere segmenten (tweekapper/vrijstaand). In vergelijking met andere gemeenten in de regio is deze aanvullende vraag in Doesburg wat groter. Dit komt doordat er in de bestaande voorraad weinig duurdere grondgebonden woningen aanwezig zijn.

Vertaling van de woningbehoefte naar wijken

Doesburg bestaat uit een aantal specifieke wijken met een vrij eenzijdig opbouw van de woningvoorraad. Een vertaling van de woningbehoefte op basis

van trends uit het verleden leidt in deze wijken tot meer van hetzelfde. In wijken met veel sociale huurwoningen wonen nu meer mensen met lagere inkomens, en bestaat de groep vestigers ook vaker uit lagere inkomens dan gemiddeld. Is het logisch dat er in deze wijken meer behoefte is aan uitbreiding van dit segment? Dit gaat voorbij aan uitgangspunten over gelijkmatige verdeling (fair share). Of is er eerder sprake van een selectie-effect in plaats van een trendmatige behoefte? Zeker in wijken met een kleine omvang en eenzijdig woningvoorraad is het risico dat een grote voorraad aan sociale huurwoningen tot een grotere behoefte leidt.

Gezien de grote verschillen tussen de wijken in Doesburg is het zaak om strategisch om te gaan met de nieuwbouwpoging en de ruimtelijke mogelijkheden die er zijn. Nieuwbouw kan een instrument zijn om diversiteit in de wijken te vergroten en een betere verhouding/spreiding van 'vragers' en 'dragers' te creëren. Een nieuwbouwprogramma dat inspeelt op het vergroten van de diversiteit helpt om draagkracht van de gebieden te verbeteren, in plaats van de huidige verschillen tussen wijken te vergroten.

4.4 Vergelijking met de planvoorraad

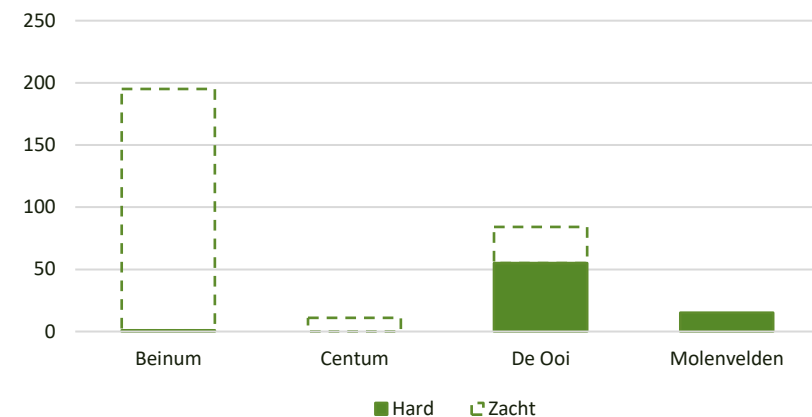
Voor de periode tot 2030 heeft de gemeente Doesburg op dit moment in totaal plannen voor 381 woningen. Er zijn ook plannen voorzien om in deze periode 66 woningen te slopen. Dit betekent dat er tot 2030 dus 305 woningen netto aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

De ruime meerderheid van de plannen (75%) betreffen zachte plannen waarvan de invulling nog niet bekend is of aangevuld moet worden. Het gaat hierbij grotendeels om plannen voor een uitbreidingslocatie in Beinum. De plannen voor woningbouw in De Ooi (deels) en Molenveld hebben wel een harde planstatus. De meeste van de harde woningbouwplannen (56) bestaan uit plannen voor koopwoningen met een prijs van meer dan €355.000.

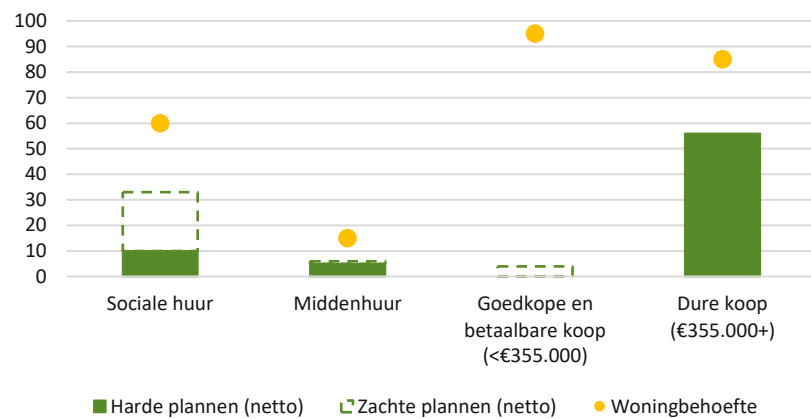
Daarnaast zijn er concrete plannen voor het toevoegen van sociale huurwoningen (10) en vrije sector huurwoningen (5).

Figuur 4.5: Gemeente Doesburg. Netto woningtoevoegingen bij huidige woningbouwplannen, 2022-2030, per wijk en planstatus.
Bron: Planningslijst gemeente Doesburg, maart 2023.

Ten opzichte van de kwalitatieve woningbehoefte (paragraaf 4.3) zijn er vooral nog extra plannen nodig voor goedkope en betaalbare koopwoningen met een prijs <€355.000 en voor sociale huurwoningen.



Figuur 4.6: Gemeente Doesburg. Kenmerken van de harde woningbouwplannen vergeleken met de kwalitatieve woningbehoefte.



Bron: Planningslijst gemeente Doesburg, maart 2023.

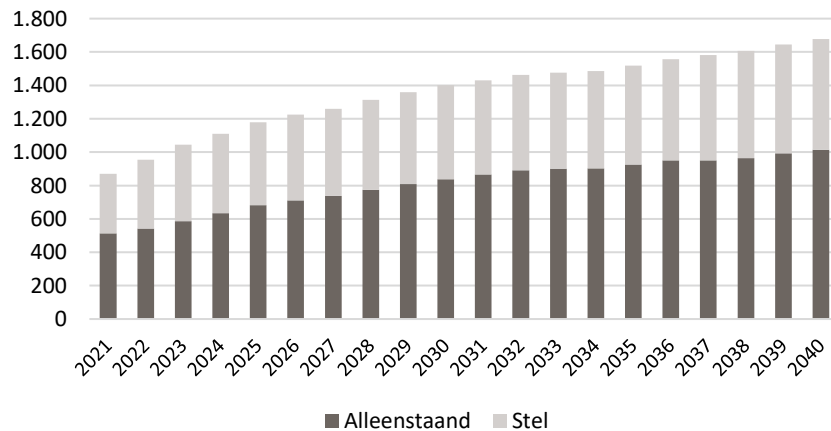
5. Wonen en Zorg

Inwoners met een zorgvraag hebben vaak een specifieke woonvraag. Door extramuralisering van wonen in instellingen naar langer of weer zelfstandig wonen, zien we een vraag ontstaan naar woonvormen in een omgeving waar sociale en zorginfrastructuur op elkaar zijn afgestemd.

5.1 Wonen met zorg voor ouderen

De vergrijzing in Doesburg zal zich de komende jaren voortzetten. Op dit moment is 18% van de huishoudens in de gemeente 75 jaar of ouder. Dit aandeel zal toenemen naar 30% in 2040. Doordat het aantal kwetsbare ouderen fors toeneemt, zullen de mogelijkheden voor informele hulp, ondersteuning en mantelzorg naar verwachting afnemen. Op dit moment worden deze vormen van ondersteuning voornamelijk verzorgd door vitale ouderen, die de komende jaren ouder en daarmee kwetsbaarder zullen worden.

Figuur 5.1: Gemeente Doesburg. Ontwikkeling huishoudens van 75 jaar of ouder.

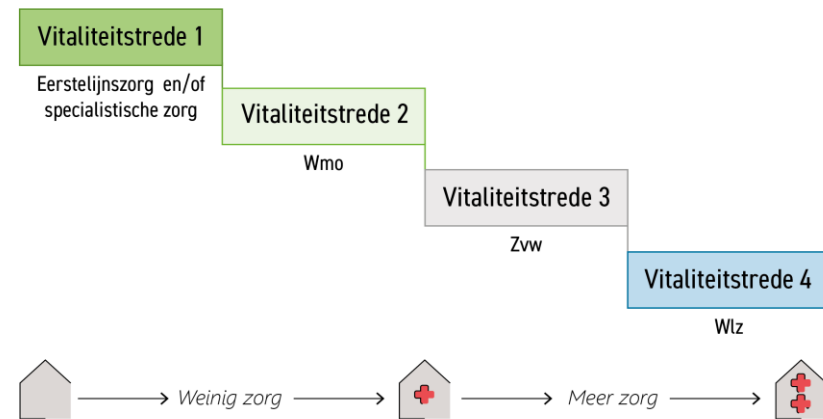


Bron: Gelderse variant Primos.

De grens tussen de doelgroepen van wonen met zorg is niet altijd scherp te trekken. Een oudere die woont in een 24-uursinstelling heeft soms bijvoorbeeld ook een (licht) verstandelijke beperking. Bij de behoefteeraming van wonen met zorg zijn we uitgegaan van de indicaties die aan zorgvragers zijn afgegeven. Op basis van die indicatiestelling maken we een raming van hun woonzorgbehoefte. Hoewel indicaties een grondslag vinden in doelgroep en zorgzwaarte, blijft het van belang om doelgroepoverstijgend te kijken.

Om een inschatting te kunnen maken van het deel van de ouderen dat behoefte heeft aan een bijzondere woonvorm zoals geclusterd wonen voor ouderen, maken wij gebruik van het vitaliteitstredenmodel van Companen. Dit model bevat vier treden. In de eerste trede zitten de meest vitale ouderen, die niet of nauwelijks gebruik maken van zorg; in de vierde trede vallen ouderen met een zware zorgvraag.

Figuur 5.2: Vitaliteitstrede model.



Bron: Companen.

De indeling in treden geeft inzicht in de zorgvraag en vitaliteit van ouderen, en is daarmee een goede voorspeller van de woonvraag. De ervaring leert dat ouderen, naarmate ze minder vitaal worden, er vaker voor kiezen om te verhuizen naar een geclusterd woonconcept voor ouderen. Een deel van de ouderen in vitaliteitstrede 1 of 2 kiest er ook voor om te verhuizen naar geclusterd wonen: niet vanwege hun actuele zorgvraag, maar vaak uit voorzorg of vanwege een behoefte aan sociaal contact of comfort. Ouderen in vitaliteitstrede 3 maken vaker de keuze om te verhuizen, al woont ook van deze groep nog een aanzienlijk deel in een reguliere woning. In vitaliteitstrede 4 woont een aanzienlijk deel van de ouderen in een geclusterd woonconcept waar intensieve zorg geboden wordt (zoals een verpleeghuis); ook voor deze groep geldt echter dat een deel nog in een reguliere woning woont.

Prognose woonvormen voor ouderen

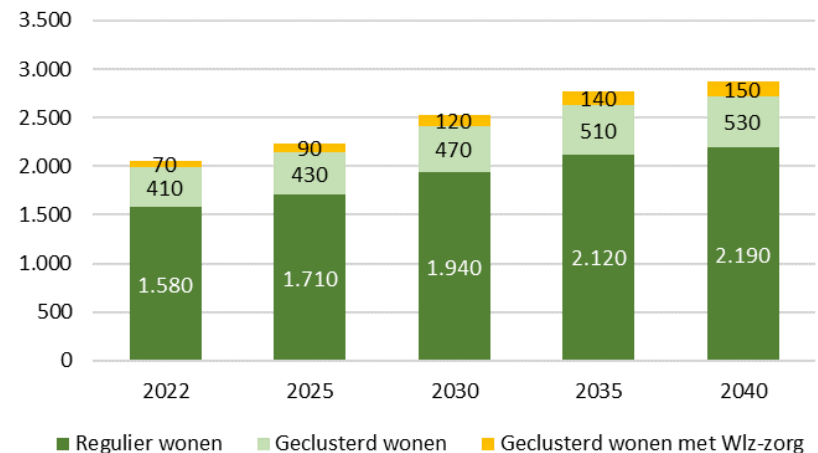
In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. De meeste ouderen wonen ook in de toekomst in een gewone woning, eventueel met (kleine) aanpassingen. De komende jaren zal de vraag naar geclusterd wonen voor ouderen in verhouding veel toenemen. Enerzijds doordat het aantal ouderen met een zorgvraag toeneemt, anderzijds omdat ook vitale ouderen vaker zullen kiezen voor deze woonvorm. Uit sociale overwegingen en om zelf regie te blijven houden over hun woon(zorg)situatie. Tot 2040 is in Doesburg een groeiende vraag naar geclusterd wonen voor ouderen van 410 in 2022 naar 530 in 2040 te verwachten. Om in de toenemende vraag van ouderen in de gemeente te voorzien, zullen er tot 2040 dus *minimaal* 120 extra geclusterde woningen en 80 woonplekken met Wlz-zorg moeten worden toegevoegd.

Geclusterd wonen met zorg nabij is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum. De sociale interactie binnen en buiten het cluster staat voorop. De woningen zijn geschikt voor mensen met een lichte of middelzware zorgvraag.

De illustraties hiernaast geven een indruk van de variëteit aan woonvormen weer die vallen onder de noemer 'geclusterd wonen'.



Figuur 5.3: Gemeente Doesburg: Vraagontwikkeling woonvormen ouderen, 2022 – 2040.



Bron: Woonzorgweter, Companen.

5.2 Mensen met een lichamelijke beperking (LG)

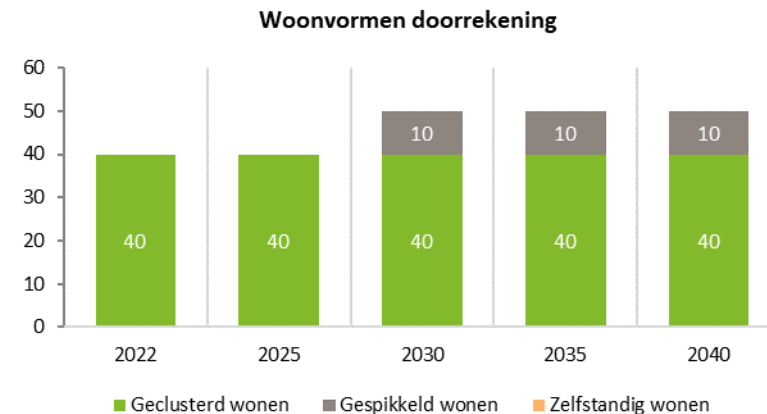
Het aantal Wlz-indicaties voor zorg aan mensen met een lichamelijke beperking (LG) is over de jaren 2015 tot en met 2022 in Doesburg stabiel gebleven. In de gehele periode waren er jaarlijks ongeveer 15 mensen met een LG-indicatie. Aan de hand van deze indicatiegegevens en de bevolkingsprognose kunnen wij een inschatting maken van de zorgvraag van mensen met een lichamelijke beperking tot en met 2030: de demografische doorrekening. Uit deze doorrekening blijkt dat het aantal mensen met een LG-indicatie ook de komende jaren in omvang ongeveer gelijk zal blijven op 15 mensen.

5.3 Mensen met een verstandelijke beperking (VG)

Het aantal Wlz-indicaties voor zorg aan mensen met een verstandelijke beperking (VG) is over de jaren 2015 tot en met 2022 in Doesburg iets toegenomen. In 2015 waren er volgens de afgegeven Wlz-indicaties 30 mensen met een VG-indicatie. In 2022 waren er 45 mensen met een VG-indicatie.

Aan de hand van deze indicatiegegevens en de bevolkingsprognose hebben wij voor de periode tot en met 2030 een inschatting gemaakt van de zorgvraag van mensen met een verstandelijke beperking. In deze basisprognose is inzichtelijk gemaakt hoe de totale zorgvraag van mensen met een verstandelijke beperking zich zal ontwikkelen. De onderstaande grafiek toont de verwachte vraag naar zorg-met-verblijfplekken volgens de prognose.

Figuur 5.4: Gemeente Doesburg. Vraagprognose doelgroep VG, 2022 – 2040.



Bron: Woonzorgweter, Companen.

Dit is een basisprognose op basis van het toekomstig zorggebruik. De verwachte bevolkingsgroei in Doesburg heeft een verhogend effect op de vraag. De basisprognose wordt verdeeld over geclusterd wonen en gespikkeld wonen:

- **Geclusterd wonen:** een beschutte of beschermde woonvorm, vaak met een eigen appartement of studio met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of direct bij het pand (zelfde complex). De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag.
- **Gespikkeld wonen:** wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning die vaak in de nabijheid staat van een woonvorm waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.

5.4 Uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang

Uitstroom Beschermd Wonen

Beschermd Wonen (BW) is bedoeld voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek, en wordt gefinancierd en georganiseerd vanuit de Wmo. Beschermd Wonen is ingericht op een tijdelijk verblijf, met 24-uursbegeleiding aanwezig of beschikbaar op afroep. Echter, vanaf 1 januari 2021 maken sommige mensen met psychische problematiek aanspraak op financiering vanuit de Wlz, omdat zij 'langdurig' ondersteuning nodig hebben. Zorg en verblijf worden dan niet meer betaald vanuit de Wmo, maar vanuit de WIZ. Na verloop van tijd zullen de meeste cliënten weer zelfstandig(er) gaan wonen met meer of minder intensieve begeleiding.

De gemeenten in de regio Arnhem werken samen op het gebied van Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Doel van deze samenwerking is om iedere inwoner die woonbegeleiding nodig heeft en zelfstandig wil wonen, recht te geven op een woning, met daaraan gekoppeld eventueel een passend woonzorgcontract. Inwoners die gebruik maken van een voorziening van een regionaal gecontracteerde aanbieder van beschermd wonen en opvang komen, wanneer zij uitstromen in de gemeente van herkomst, in aanmerking voor urgentie, ook wanneer zij in een voorziening beschermd wonen en opvang in een andere gemeente in de regio verblijven. Mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen hebben doorgaans behoefte aan een goedkope sociale huurwoning van een corporatie. Over de uitstroom van deze doelgroep worden regionale afspraken gemaakt. Het aantal uitstromers per jaar kan echter sterk verschillen. Het is daarom belangrijk om de komende jaren de vinger aan de pols te houden en te monitoren hoe deze doelgroep zich in Doesburg ontwikkelt.

Maatschappelijke Opvang

Mensen die (tijdelijk) geen vorm van onderdak hebben, kunnen terecht bij de maatschappelijke opvang. In Nederland geldt dat iedereen hier terecht moet kunnen voor een slaapplek; er is geen maximum aantal plekken in de nachtopvang. De Maatschappelijke Opvang kent een grote verscheidenheid aan vormen, en ook een grote diversiteit aan 'gebruikers'. Gezinnen kunnen op diverse locaties terecht in gezinsopvang, terwijl de nachtopvang dient voor korter verblijf voor met name alleenstaanden. Er zijn vaak aparte locaties waar ook verslavingszorg geboden wordt. Op enkele locaties worden vormen van begeleid wonen aangeboden, om de stap naar zelfstandigheid te vergemakkelijken. Tot slot kunnen jonge moeders en/of vrouwen vaak ook terecht in specifieke woonvormen om in een beschutte omgeving te werken aan herstel of stabiliteit: de vrouwenopvang. Maatschappelijke opvang is per definitie tijdelijk. Cliënten zullen uiteindelijk uitstromen naar een (begeleide) woonvorm of zelfstandige woning. Op bij deze groep geldt dat er regionaal afspraken worden gemaakt en dat het zaak is om de omvang voor Doesburg de komende jaren te blijven monitoren.

5.5 Overige aandachtsgroepen

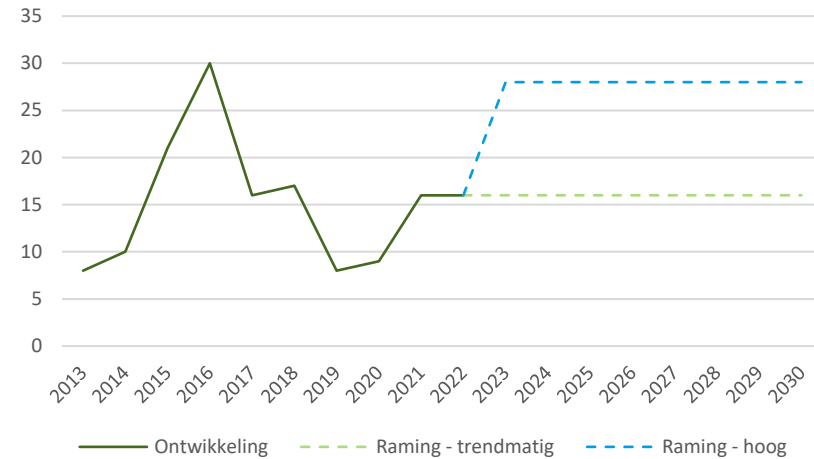
Statushouders

De huisvesting van vergunninghouders is een specifiek aandachtspunt. Over het huisvesten van deze groep worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de kortere termijn is er zicht op de aantallen vergunninghouders die gemeenten moeten huisvesten. Het Rijk publiceert hiervoor halfjaarlijks de Taakstelling Huisvesting Vergunninghouders. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven, kijken we naar gemiddelde taakstelling van de afgelopen jaren en de hoge taakstelling die bekend is voor de eerste helft van 2023. Deze taakstelling ligt op het niveau van de hoogste piek in de afgelopen jaren. Vervolgens vertalen we dit naar een daadwerkelijke woningvraag door ons te baseren op ervaringscijfers over de gemiddelde woningbezetting bij vergunninghouders.

In onderstaand figuur is de bandbreedte voor de ontwikkeling van de taakstelling in de komende jaren weergegeven. Een trendmatige ontwikkeling vormt hierbij de onderkant van de bandbreedte. Dit komt voor Doesburg neer op een jaarlijkse taakstelling van 16 vergunninghouders. De bovengrens ligt hierbij op de taakstelling voor de eerste helft van 2023. Dit komt neer op een jaarlijkse taakstelling van ruim 28 vergunninghouders.

Bij een trendmatige huisvestingsopgave zijn jaarlijks 5 woningen nodig (situatie 2022). Dit betreft in grote mate corporatiewoningen. De extra woningbehoefte in 2023 en 2024 e.v. bij het hoge scenario hoog gebaseerd op de actuele taakstelling ligt op 9 woningen per jaar. Dit zijn 4 woningen per jaar méér dan de situatie in 2022.

Figuur 5.5 Jaarlijkse taakstelling statushouders, gemeente Doesburg 2013-2030



Bron: Rijksoverheid 2023, bewerking Companen.

Overige doelgroepen vanuit programma 'Een thuis voor iedereen'

Het nationale programma 'Een thuis voor iedereen' heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle 'aandachtsgroepen', met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg en begeleiding. In het programma worden diverse aandachtsgroepen beschreven, waarvan we de grootste groepen hierboven beschreven hebben.

De omvang van kleinere en specifiekere aandachtsgroepen is vaak lastig te bepalen doordat cijfers moeilijk beschikbaar zijn en definities niet altijd eenduidig. Deze doelgroepen zijn daardoor statistisch moeilijk te ramen. Monitoring zal moeten uitwijzen hoe groot deze groepen in de praktijk in Doesburg zijn. Het gaat onder andere om:

- Spoedzoekers

- ex-gedetineerden
- sociale en/of medische urgenten
- mensen die dak- en thuisloos dreigen te worden
- overige uitstroom uit klinische en forensische zorg
- mensen met specifieke psychische problemen
- etc.

Het ministerie lijkt er in ieder geval van uit te gaan dat 30% van de vrijkomende sociale huurwoningen toegewezen moet worden aan 'aandachtsgroepen' (dit zijn bovengenoemde groepen, de uitstroom van mensen uit een intramurale instelling, en statushouders).