



WOONBEHOEFTE HALLE & VERVOLG

17-4-2019



INHOUDSOPGAVE

Samenvatting bewonersavond 20 februari

Halle nu- en in tien jaar

De bewonersenquête

Mogelijke oplossingen & vervolgstappen



DOELSTELLING

GOED WONEN HALLE - NU EN IN DE TOEKOMST

Daarnaast:

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



WAT WAARDEREN DE INWONERS?

- Tevreden over wonen in Halle
- De sociale binding in Halle: men is hier opgegroeid en zou ook graag willen blijven
- Ontbreken van voorzieningen hoeft **geen** belemmering te zijn
- Ouderen ervaren hun woningen als **prettig en goed aangepast** op mogelijke ouderdomsgebreken.



atrivé.

KORTE SAMENVATTING 20 FEBRUARI



IN GESPREK.....

In vier groepen woonbehoeften besproken: 2 groepen starters, 1 groep doorstromers en 1 groep ouderen.

- Starters:
 - vraag / behoefte op korte termijn
 - veelal beperkte budgetten en voorkeur voor koop
 - Bestaande woningen vaak onbetaalbaar
- Doorstromers:
 - vaak geen concrete verhuisplannen
 - Doorstroming mogelijk als er seniorenwoningen bijkomen
- Ouderen:
 - Niet op korte termijn: vaak langere termijn (10 jaar)
 - Vaak al woningen aangepast, wel ervaren als (te) groot
 - Geen koopwoningen voor senioren



IN GESPREK.....

Mogelijke oplossingen:

- Projectontwikkelaar
- CPD: ouderen en jongeren – geen groepswoning
- Woningplitsing
- Ruimte op erf
- Winkelpanden verbouwen
- Kavels



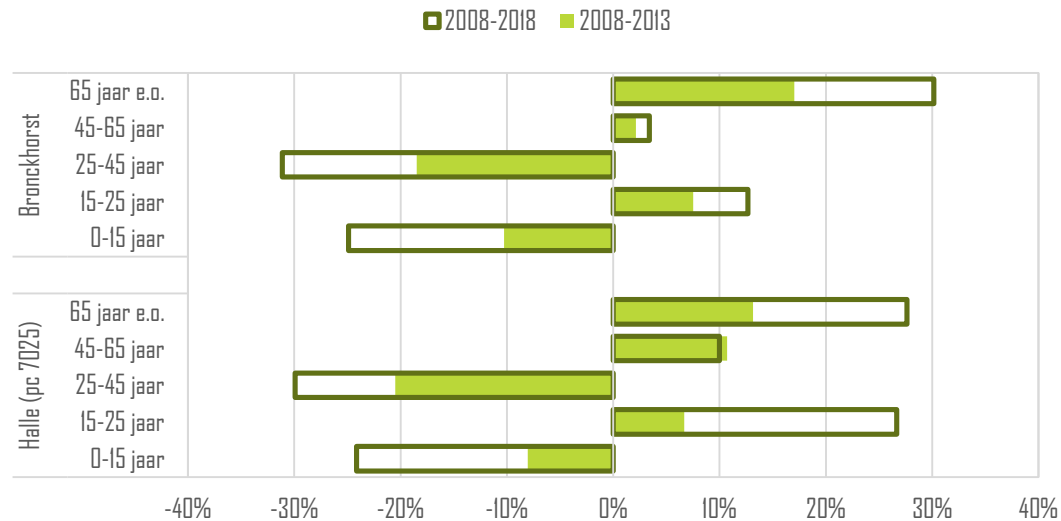
HALLE NU- EN IN TIEN JAAR

- Naast een bewonersenquête: analyse bestaande bronnen
- O.a. gegevens over bevolkingsprognoses, bevolkingssamenstelling en de woningvoorraad zijn gebruikt



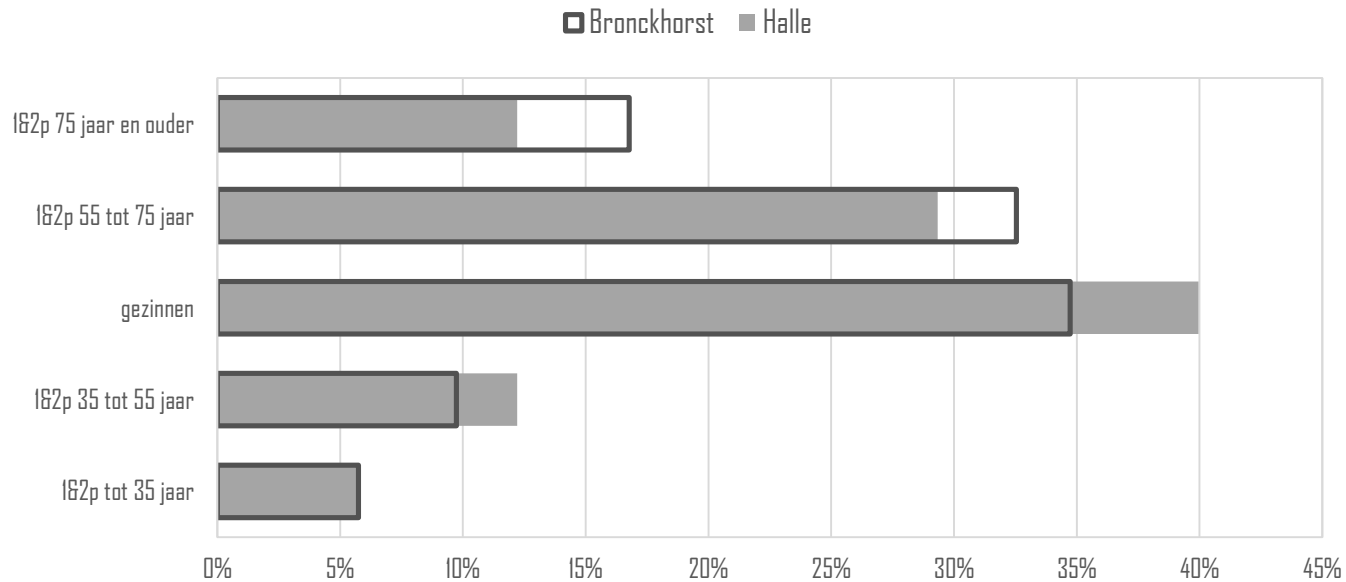
atrivé

ONTWIKKELING BEVOLKINGSSAMENSTELLING VANAF 2008



- De bevolkingssamenstelling is de afgelopen tien jaar **vergrijsd**
- Het aantal **65-plussers** is sinds 2008 met **28% toegenomen**
- Het aantal **kinderen** tot 15 jaar is met **24% afgenomen**
- Het aantal **jongeren** van 15-25 is met **27% toegenomen**

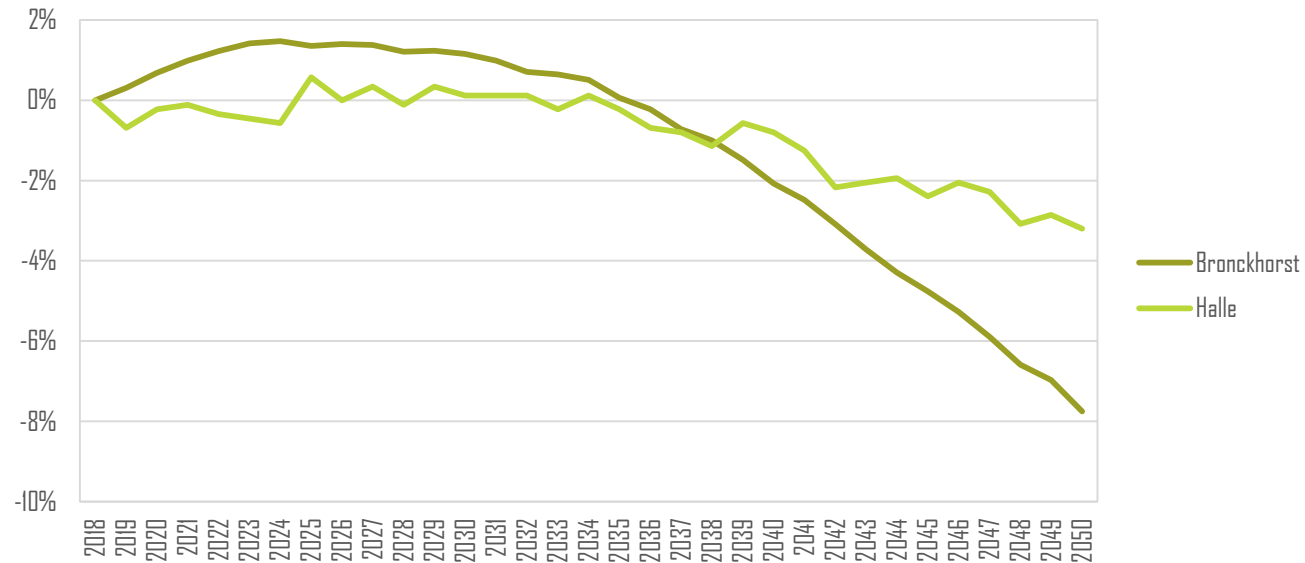
VEEL GEZINNEN, WEINIG OUDEREN



- Halle kent met 40% relatief **veel gezinnen**
- **Weinig oudere huishoudens** van 75 jaar en ouder
- De gezinnen zijn met name aanwezig in het buitengebied van Halle



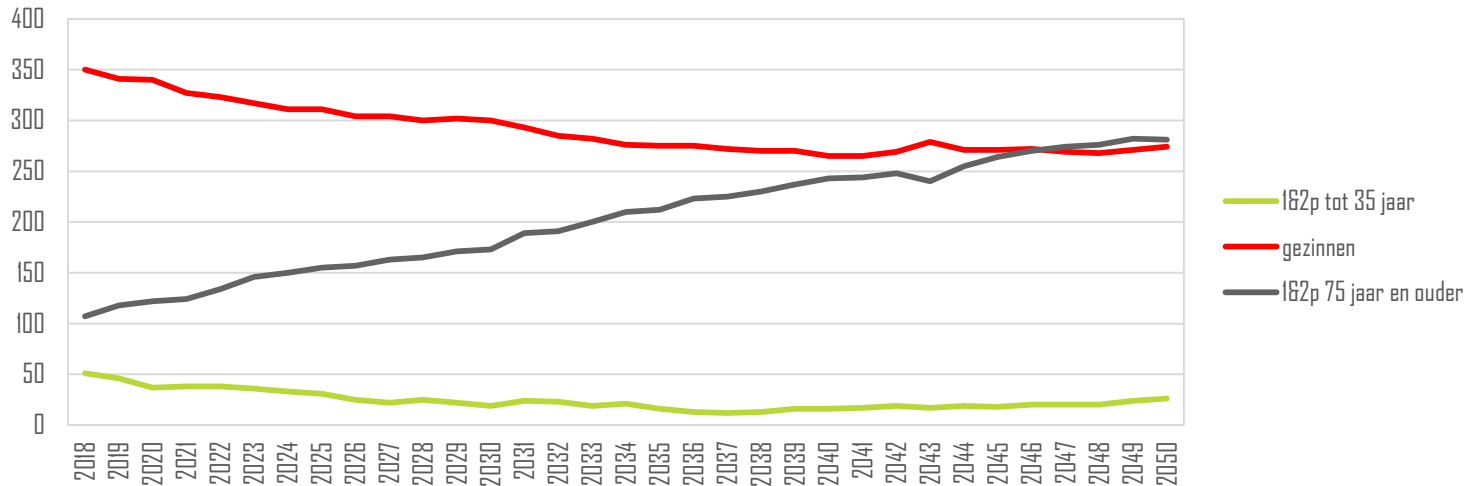
HUISHOUDENSPROGNOSE 2018 - 2050



- In de **toekomst** (na 2030) wordt voor Halle een **afname** in het aantal huishoudens verwacht
- **De bevolking in Halle** neemt naar verhouding **minder hard af** dan in de gemeente Bronckhorst door huidige oververtegenwoordiging van gezinnen.



MEER OUDERE HUISHOUDENS

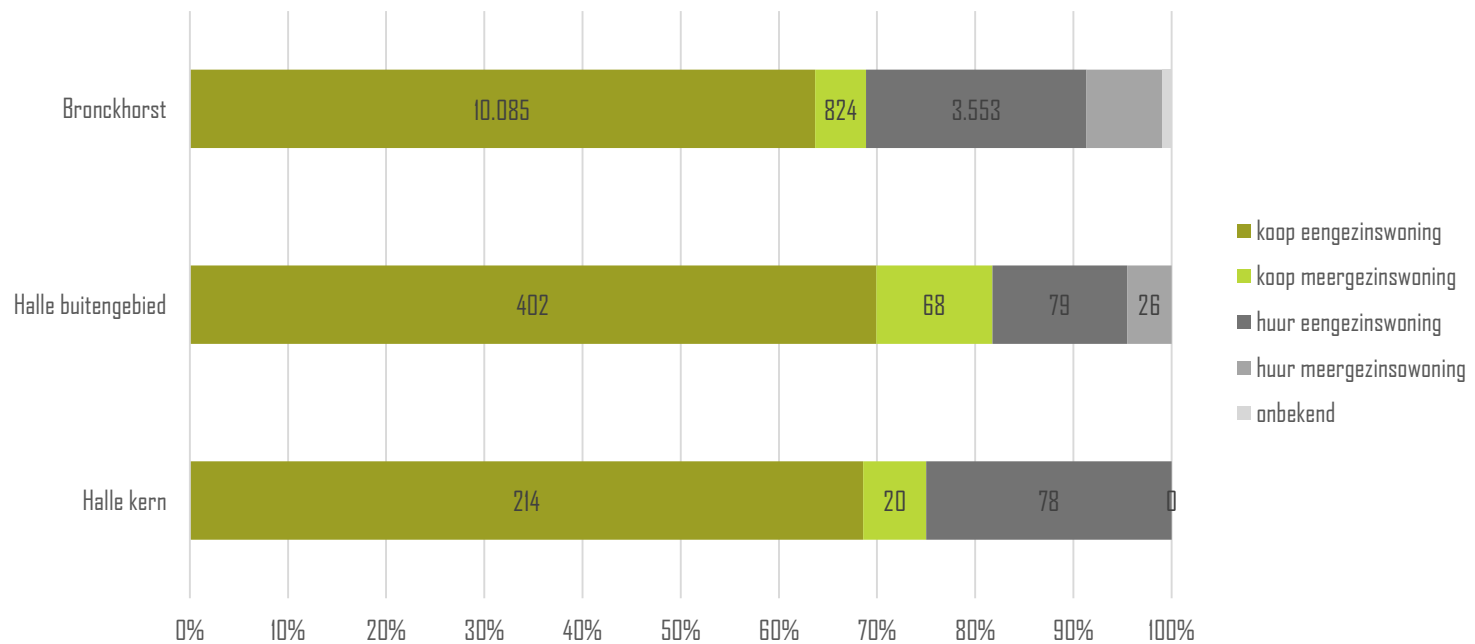


- Het aantal 1&2 persoonshuishoudens van 75 jaar en ouder zal de komende dertig jaar **sterk** stijgen
- Het aantal gezinnen neemt juist af
- Vanaf 2040 wonen er net zoveel huishoudens van 75 jaar en ouder in Halle als gezinnen
- Ook het aantal jongere huishoudens neemt af: Halle **ontgroent** en **vergrijst**



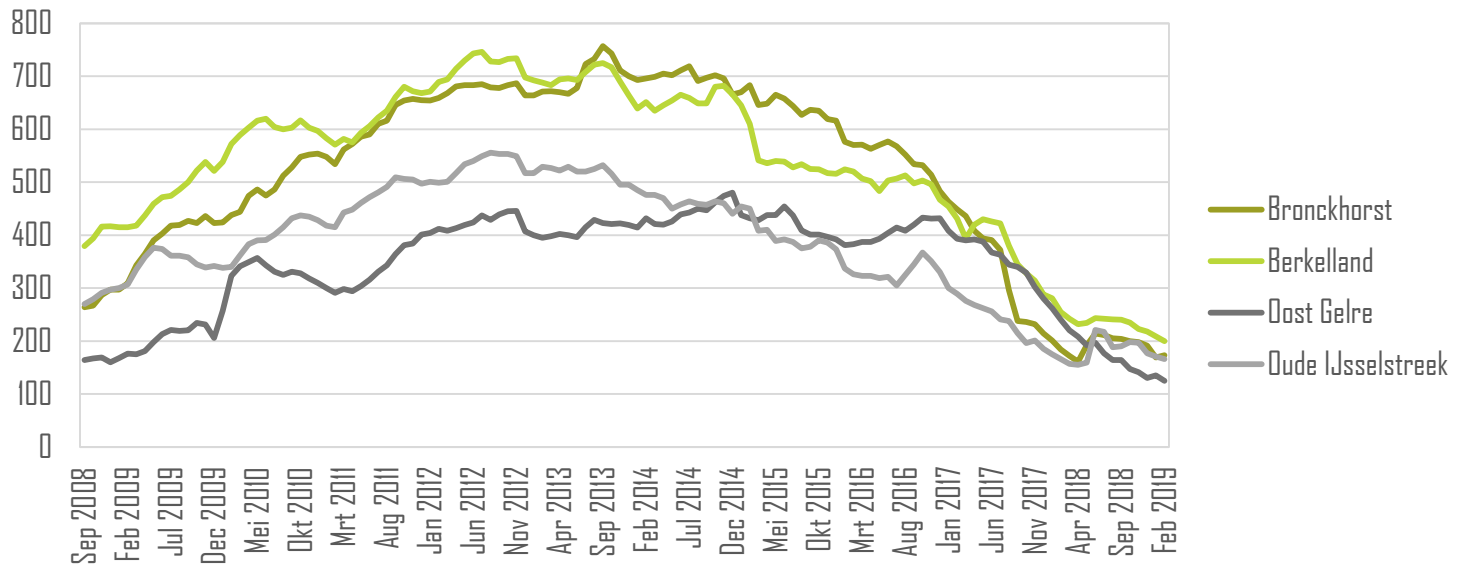
OVERWEGEND

KOOPEENGEZINSWONINGEN



- Halle kent overwegend koopeengezinswoningen.
- Vooral de kern van Halle kent **veel eengezinswoningen**: 94%
- Past dit bij de sterk veranderende huishoudenssamenstelling?

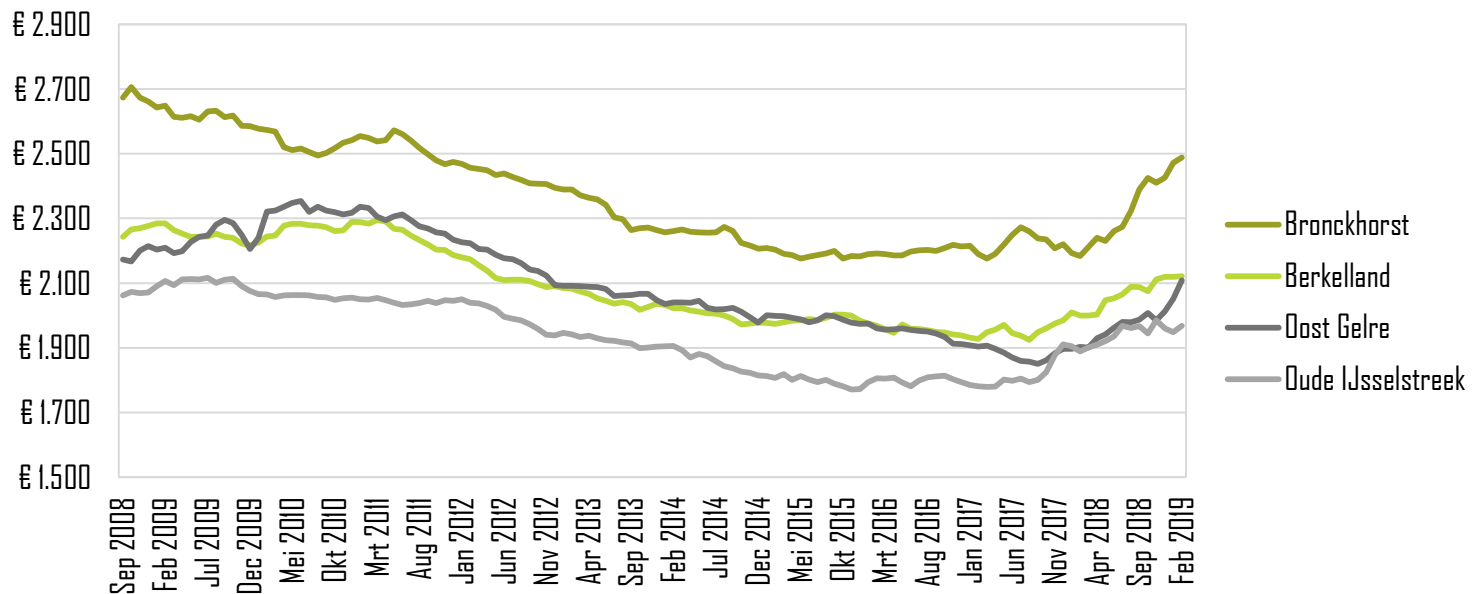
AANBOD VAN KOOPWONINGEN



- Op gemeenteniveau is het aanbod aan koopwoningen de afgelopen jaren **fors gedaald**
- Vertaald naar Halle zouden er **slechts 14 woningen** te koop staan in de kern en buitengebied samen



PRIJS VAN KOOPWONINGEN P. M²



- De gemiddelde prijs per m² ligt in Bronckhorst **aanmerkelijk hoger** dan in buurgemeenten
- Ook het afgelopen jaar is deze prijs fors toegenomen.

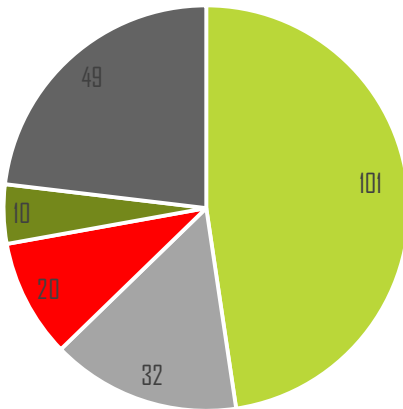


DE BEWONERSENQUÊTE

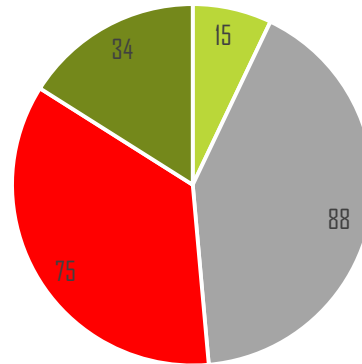
- **204** mensen hebben de enquête volledig ingevuld
- **15** mensen hebben de enquête niet volledig ingevuld

RESPONS OP DE ENQUÊTE

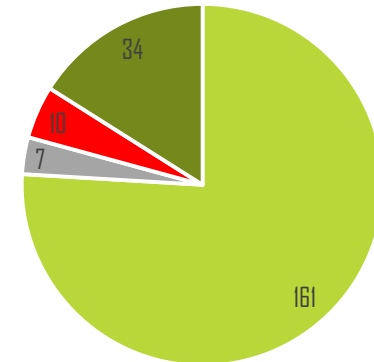
Verdeling naar woonplaats



Verdeling naar huishoudenstype



Eigendomsvorm



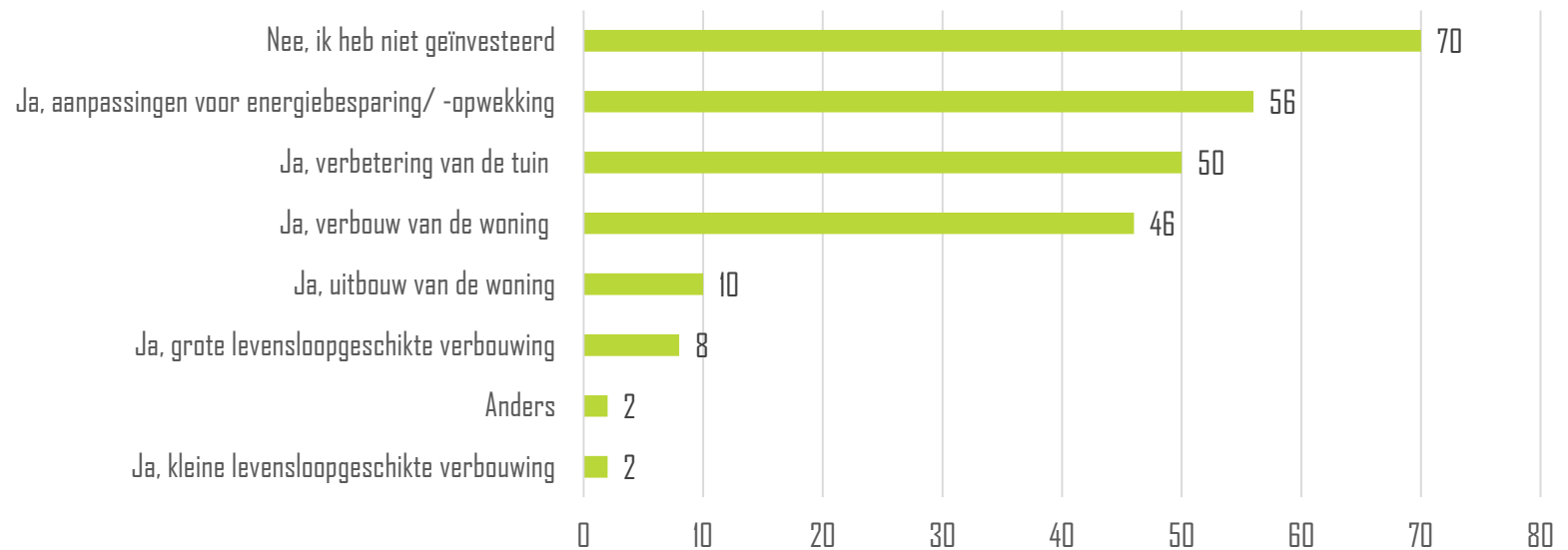
■ In Halle
■ In Halle Heide
■ In Halle Nijman
■ In Meelhoek
■ Overig buitengebied

■ Alleenstaand
■ Samenwonend
■ Gezin
■ Starters
■ Koop
■ Sociale huur
■ Particuliere huur
■ Inwonend

- **48%** van de respondenten in de enquête woont in **de kern Halle**.
- Het zijn voornamelijk **samenwonenden (42%)** en **gezinnen (35%)**.
- Zo'n **16%** van de respondenten bestaat uit **starters**.
- De respondenten wonen voornamelijk in **koop- (76%)** en nauwelijks in **huurwoningen (8%)**.

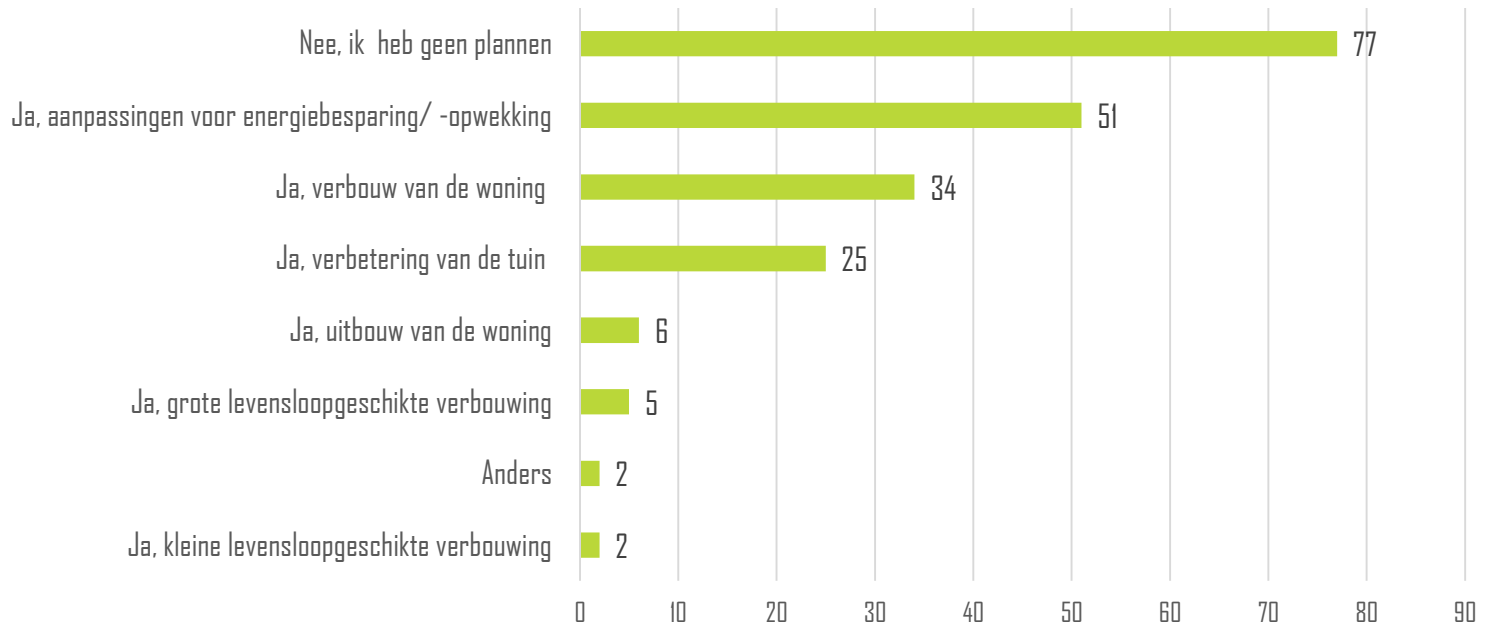


INVESTERINGEN IN WONING GEDAAN



- 107 mensen (**60%**) hebben de afgelopen vijf jaar in hun woning geïnvesteerd.
- **40%** deed **geen** investeringen in de woning

PLANNEN VOOR INVESTERINGEN



- 98 mensen (**56% van de doorstromers en ouderen**) hebben plannen om de komende vijf jaar in hun woning te investeren
- Populaire investeringen zijn energiebesparende -of opwekkende verbouwingen (**29%**), verbouwingen (**19%**) en verbeteringen van de tuin (**14%**)



KAN IEDEREEN IN HALLE BLIJVEN WONEN?

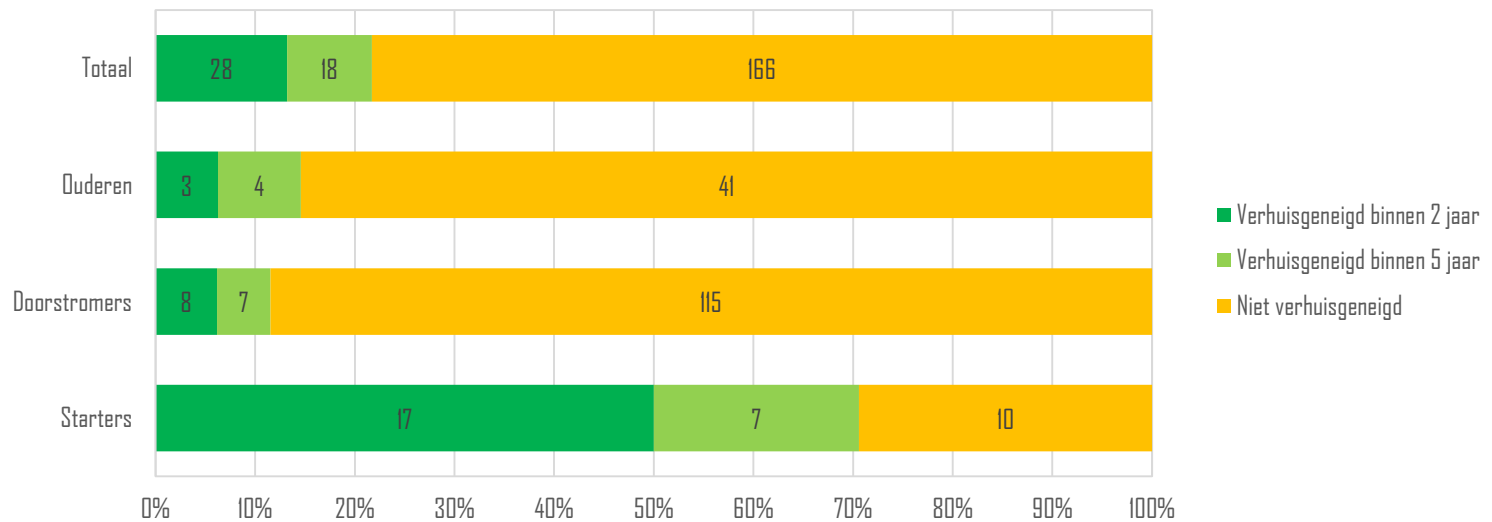
Momenteel zijn deze woningen beschikbaar:

- Funda: 14 woningen op dit moment
- Sociale woningen: 5 woningen per jaar
- Particuliere Huurwoningen: niet bekend

Zijn dit voldoende woningen en komt het aanbod overeen met de vraag?

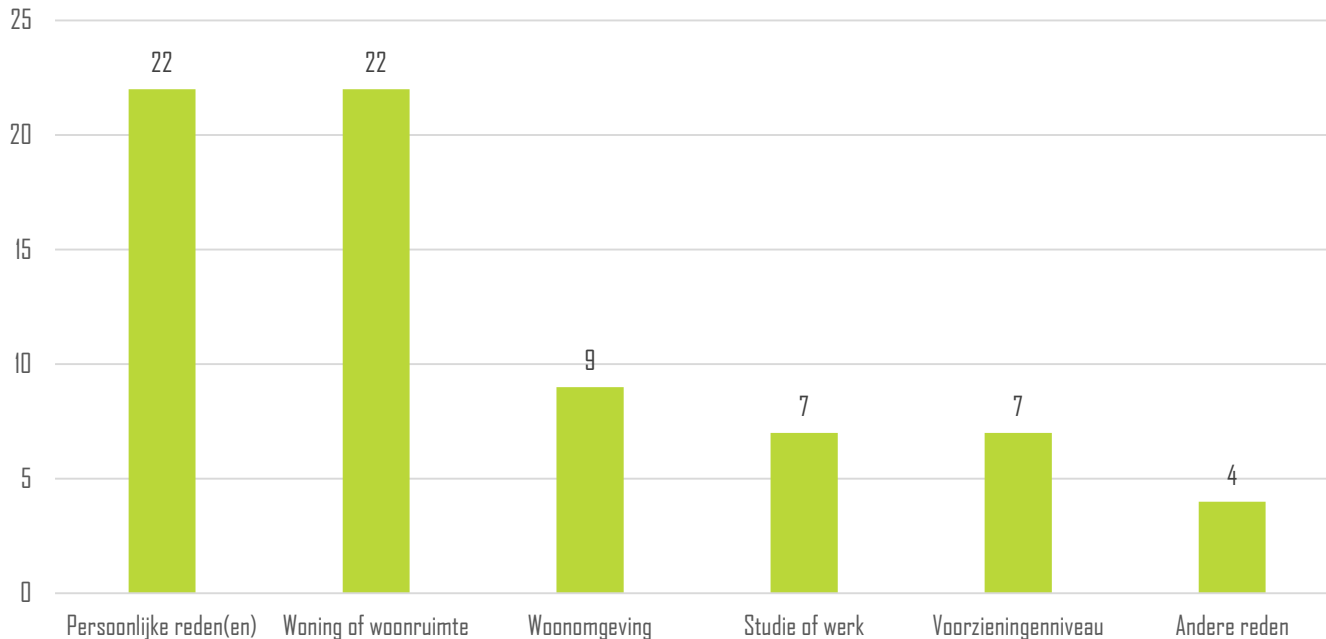
- Wie zoekt een woning?
- Wat zoeken ze?

VERHUISGENEIGDHEID



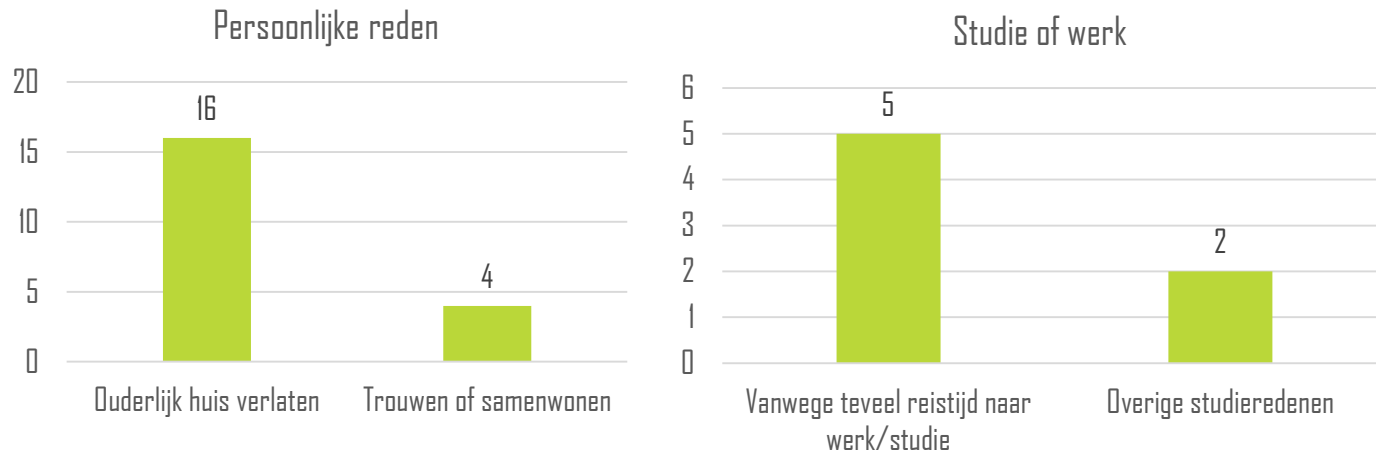
- De bevolking van Halle is niet erg verhuisgeneigd: **78% wil niet verhuizen.**
- Slechts **13%** wil **binnen twee jaar verhuizen (ca. 30 inwoners).**
- Het grootste deel (**70%**) van de verhuisgeneigden bestaat uit **starters.**
- **Doorstromers en ouderen** zijn **amper verhuisgeneigd.**

VERHUISREDEKENEN



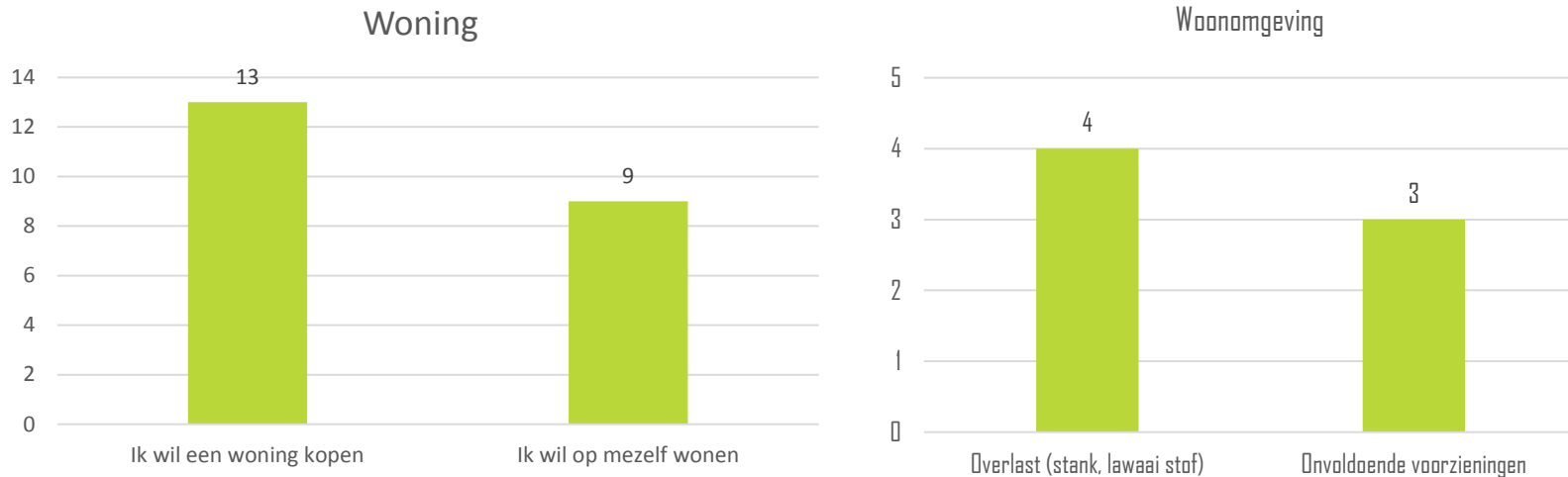
- Van de 46 verhuiscandidate respondenten geeft **49%** aan te willen verhuizen vanwege **de woning**, ook zo'n **49%** haalt **persoonlijke redenen** aan en **20%** noemt de **woonomgeving** als verhuisreden

BELANGRIJKSTE VERHUISREDEKENEN



- **16 van 22 mensen** met persoonlijke reden geven aan dat ze op zichzelf willen wonen, **4 mensen** willen trouwen of samenwonen
- Belangrijkste redenen in verband met studie/werk zijn teveel reistijd (**5 van de 7 mensen**) en overige studieredenen (**2 van de 7 mensen**)

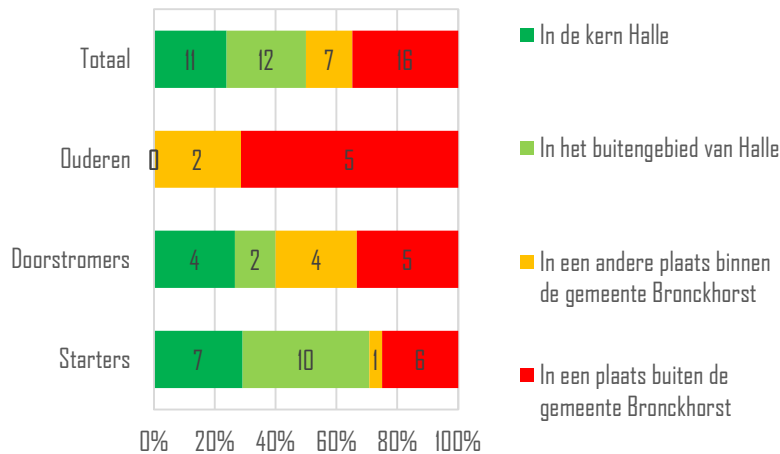
BELANGRIJKSTE VERHUISREDEKENEN



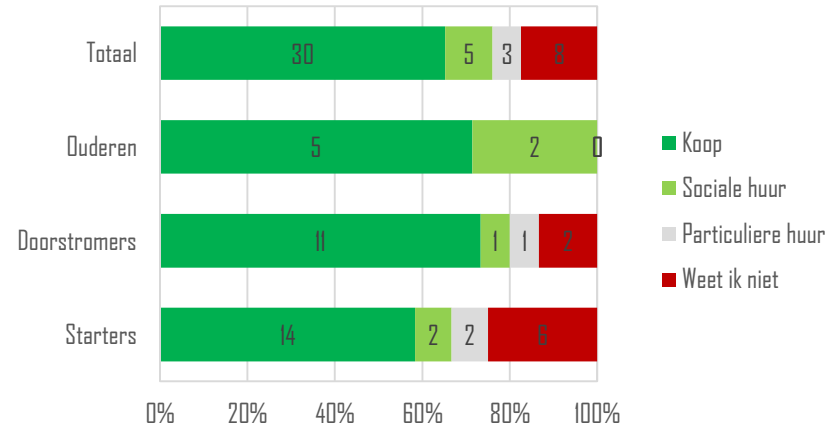
- **13 van de 22** mensen die hun woonruimte als verhuisredenen opgaven willen een woning kopen. **9 van de 22** mensen geven aan dat op henzelf willen wonen.
- Van de **9** mensen die hun woonomgeving als verhuisredenen opgaven, geven **4** mensen overlast aan als verhuisredenen.
- Ook het gebrek aan voorzieningen is voor **3 van de 9 mensen** een verhuisredenen in verband met de woonomgeving.

GEWENSTE LOCATIE EN WONING

Gewenste locatie

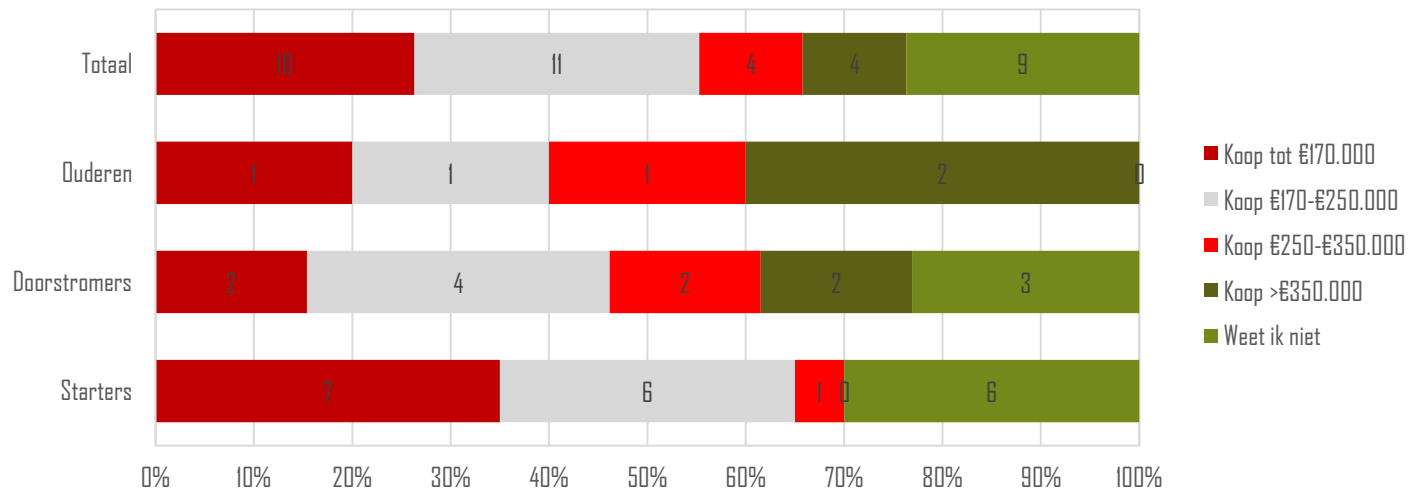


Gewenst type eigendom



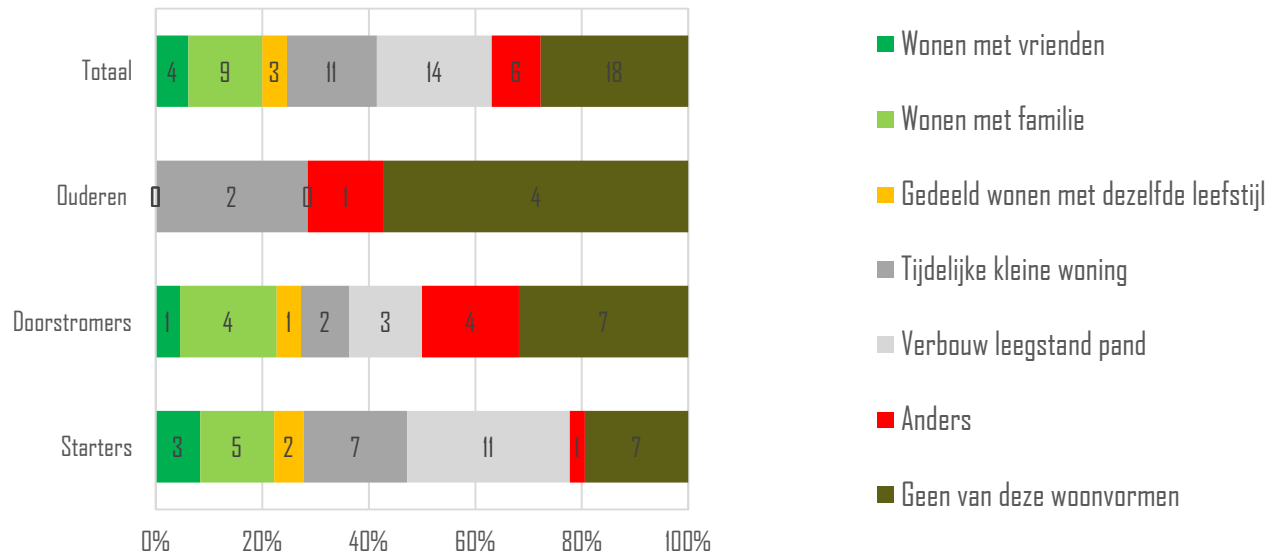
- Halle als woonplaats is populair: **71%** van de **starters** wil in Halle wonen
- Ook Bronckhorst als gemeente is populair
- Een groot gedeelte (**65%**) van de respondenten zou graag in een koopwoning willen wonen.

GEWENSTE PRIJS KOOPWONING



- Starters laten vooral een wens naar woningen **tot €170.000 (29%)** tot **middeldure** koopwoningen zien (25%).
- Doorstromers zijn wat vaker op zoek naar woningen tussen de €170.000-€250.000 **(27%)**
- Ouderen zijn wat vaker **(29%)** op zoek naar woningen van €350.000

WENS NAAR NIEUWE WOONVORMEN



- Het grootste deel (**39%**) is **niet** geïnteresseerd in deze woonvormen.
- Daarbij geldt des te **ouder** de doelgroep, des te **minder** interesse.
- Van de alternatieve woonvormen zijn de mensen het meest geïnteresseerd het verbouwen van een leegstaand pand (**30%**) en een tijdelijke kleine woning (**24%**)



KORTE PAUZE



CONCLUSIE STARTERS

- 34 respondenten
- Starters zijn sterk verhuiscapabel: 17 binnen twee jaar, 24 binnen vijf jaar

Wat zoeken ze:

- Goedkopere eengezins(koop)woningen met name in prijscategorie tot ca. €170.000 met een enkele uitschieter tot €250.000
- De starters zouden graag in de kern Halle of het buitengebied willen wonen, maar door de lage verhuiscapabelheid van andere doelgroepen is doorstroming beperkt
- Vanuit de analyse van andere bronnen blijkt dit ook: 14 woningen staan in Halle en buitengebied te koop, terwijl de verkoopprijs per m² toeneemt.
- De kans bestaat hiermee dat starters in de knel komen met het vinden van een woning



CONCLUSIES DOORSTROMERS

- 130 respondenten
- Doorstromers zijn niet verhuiscgeneigd: 8 binnen twee jaar, 15 binnen vijf jaar

Wat zoeken ze:

- Als de doorstromers wel een verhuiscwens hebben, zoeken ze vooral eengezins(koop)woning.
- Het liefst staat deze woning weer in Halle of de gemeente Bronckhorst.



CONCLUSIES OUDEREN

- 48 respondenten
- Ouderen zijn niet verhuigeneigd: 3 binnen twee jaar, 7 binnen vijf jaar

Wat zoeken ze:

- Als de ouderen willen verhuizen, verhuizen ze het liefst naar een andere gemeente dan Bronckhorst
- Ouderen laten daarnaast de wens zien naar een (kleinere) koopwoning.



CONCLUSIE ZOEKPROFIEL VS AANBOD

Risico dat het huidige woningaanbod in Halle niet overeenkomt met de toekomstige vraag



UITDAGINGEN WONEN BUITENGEBIED

Schaalvergroting:

- Minder boeren, dus meer land
- Boeren die stoppen met de boerderij
- Sanering van asbest en schuren

Aanscherping van landbouwregels kan boeren laten beslissen om niet verder te gaan met de boerderij => dreiging leegstand

Wat mag wel en wat mag niet?

- woningsplitsing,
- slopen en huizen bouwen



UITDAGINGEN VAN WONEN IN HALLE

Op korte termijn: behoefte aan passende woningen:

- Te weinig **passende** en **geschikte** woningen t.b.v. starters (koop)
- doorstromers (koop/huur) en ouderen (koop/huur): aantallen en behoefte beperkt
- Wat aangeboden wordt: niet altijd concurrerend en geschikt
- M.n. doorstromers en ouderen: **weinig** urgentie = **geen** verhuizing

Investerings in de bestaande voorraad: toekomstbestendig maken

Lange termijn: behoefte aan **minder** woningen



VERVOLG & OPLOSSINGEN

In de enquête hebben **24** respondenten aangegeven om **verder te willen praten** over hun woonsituatie en woonwensen

- Dit zijn 6 starters, 11 doorstromers en 7 ouderen.
- Slechts de helft hiervan is verhuigeneigd.



VERVOLG - (MOGELIJKE) OPLOSSINGEN

Aangegeven vanuit enquête:

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



VERVOLG STAPPEN

- Op korte termijn: 1-op-1 gesprekken verhuigeneigden enquête (12 inwoners)
- Inventariseren behoeften 12 niet – verhuigeneigden
- Strategie Prowonen m.b.t. overlast / vastgoed
- Eerste inventarisatie mogelijke locaties: met name transformatie!
- Verdiepingsgesprekken verschillende groepen concreet verhuigeneigden: mei / juni (starters, doorstromers, ouderen)
- O.b.v. woonvisie: criteria transformatie / woningsplitsing (juli gereed)

Derde avond: tweede helft juni.