

Gelster besteet



WOONUITDAGINGEN



PROGRAMMA

OPENING EN INLEIDING

Bas te Velthuis

AGENDA , door KAW (onderzoeksbureau)

Froukje Homans

1. TERUGBLIK

2. UITKOMSTEN

Enquête, gesprekken en data-analyse

3. UITDAGINGEN

Wonen en leefbaarheid

4. VERVOLG

Hoe verder na vanavond?

TERUGBLIK PROCES KAW



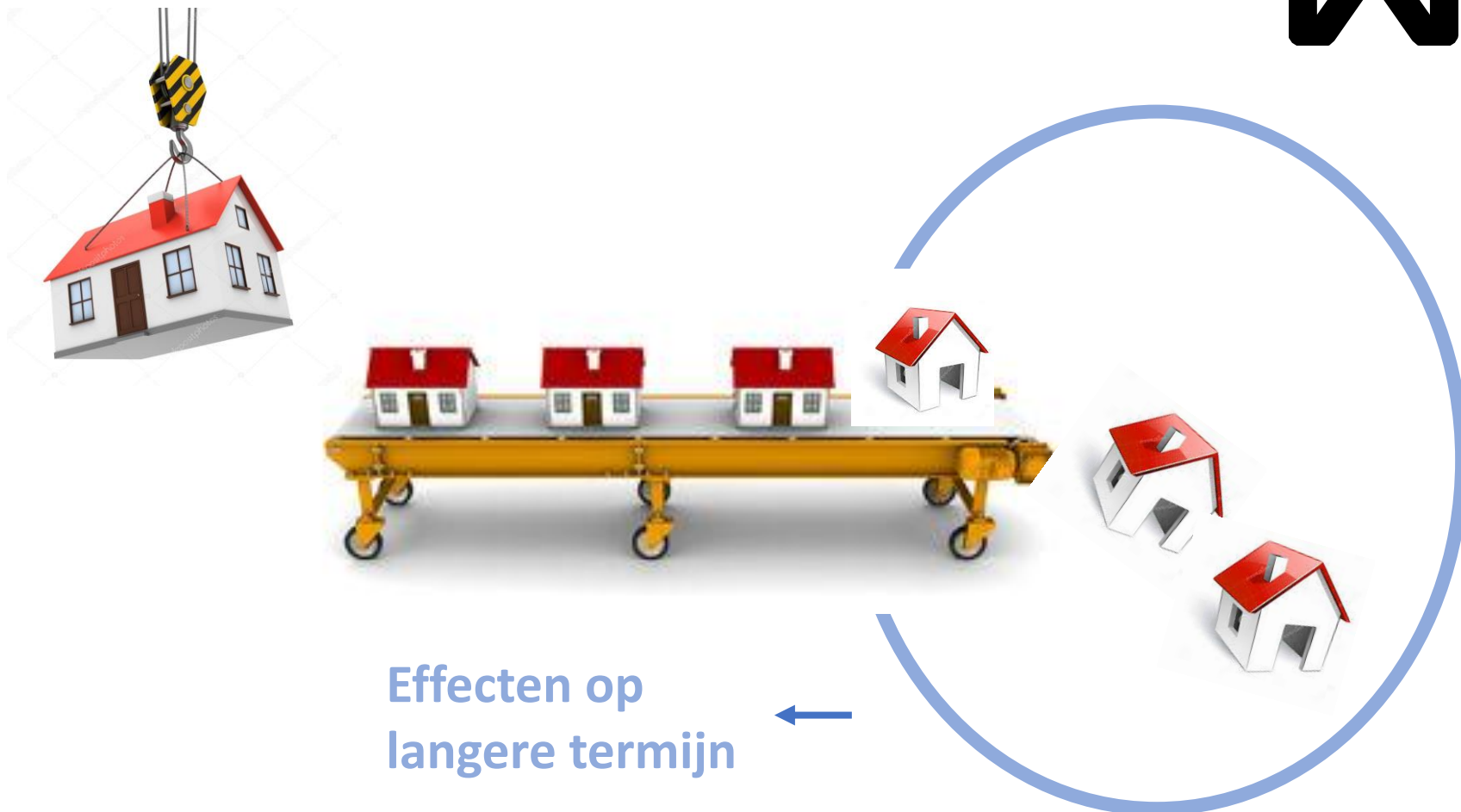
Levenscyclus woningen





→ Behoefte

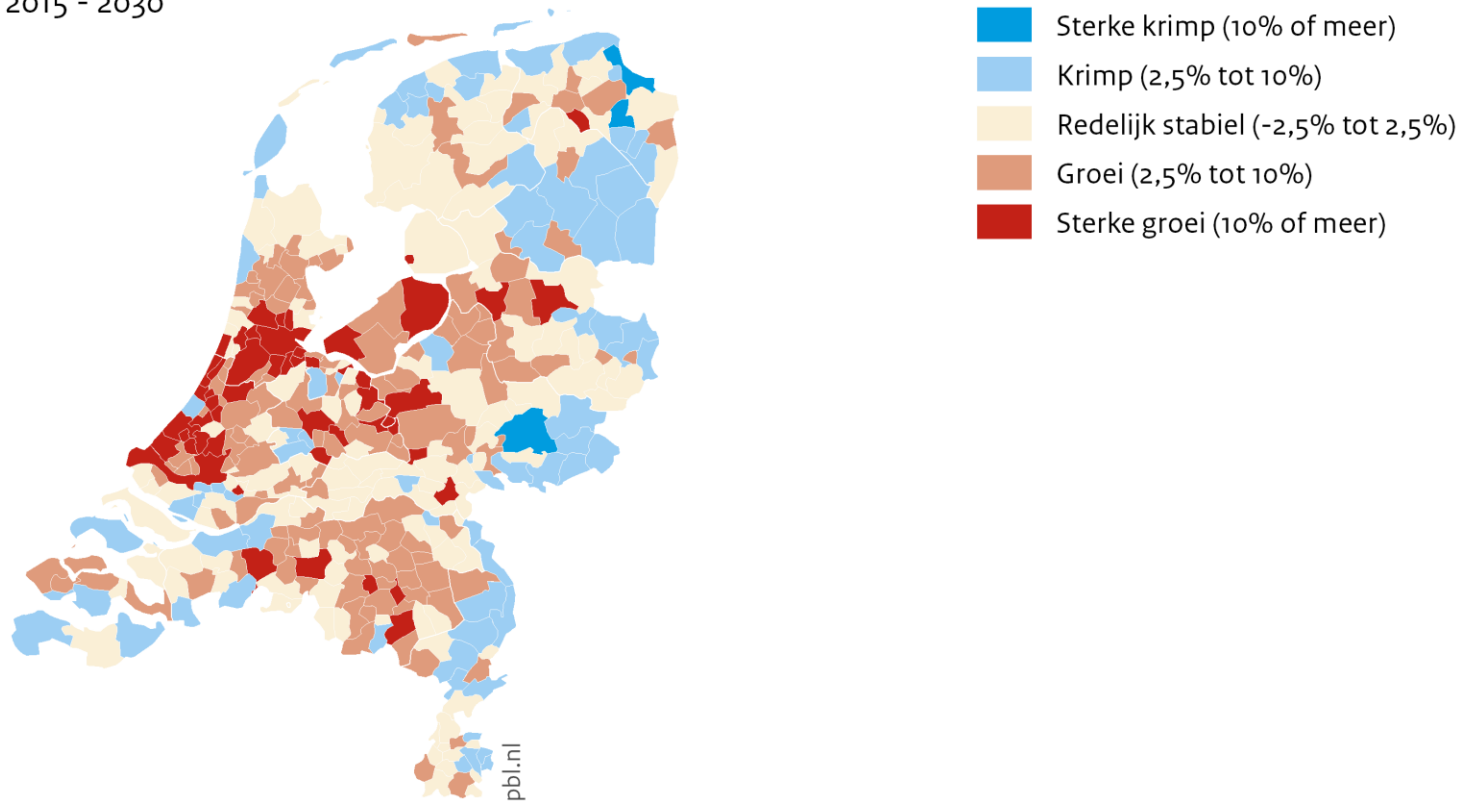




WAAROM DOEN WE DIT OOK ALWEER?

Bevolkingsontwikkeling per gemeente

2015 - 2030



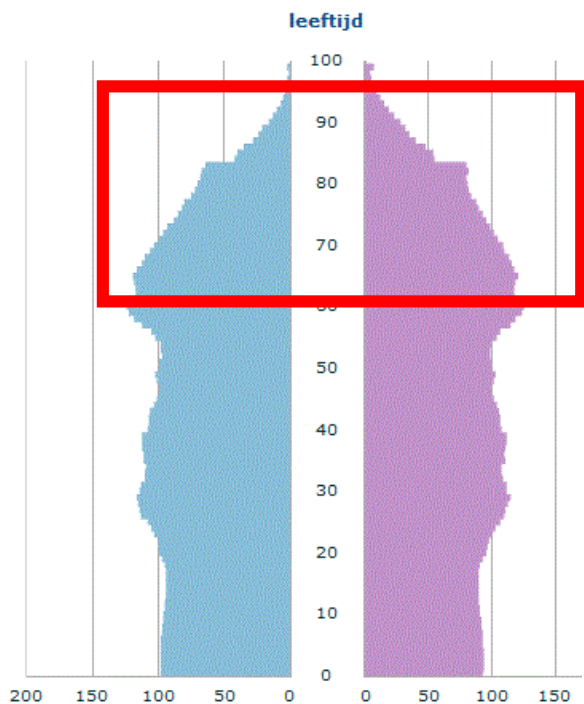
Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2040

VERGRIJZING

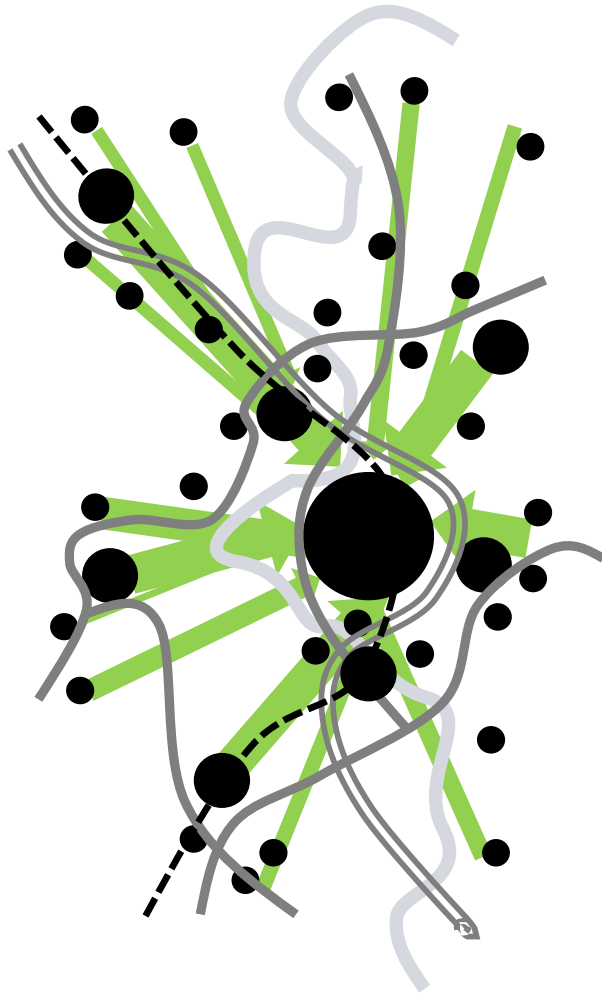
WAT WAS ER OOK AL WEER AAN DE HAND?

2040

Leeftijdsopbouw Nederland 2030



JONGEREN TREKKEN WEG



AANPAK

WAT HEBBEN WE GEDAAN?



STARTBIJEENKOMST 20 JUNI

GELSTER BESTEET

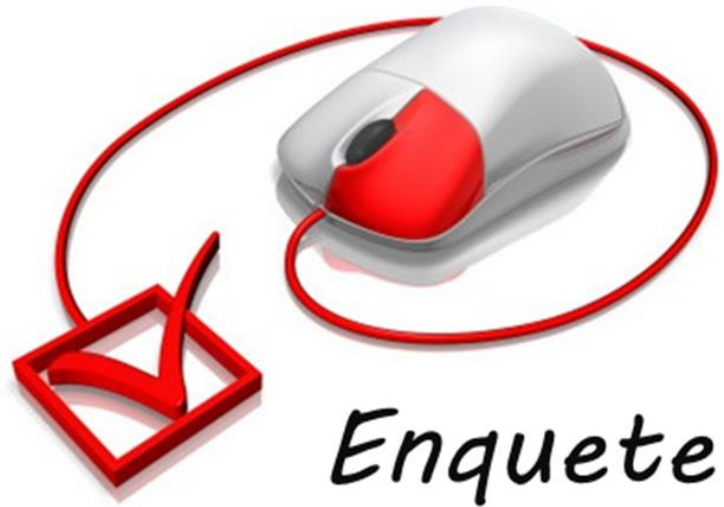
Berke**Bericht**

Meedenken over wonen in Gelselaar

Ruim 40 Gelstersen waren aanwezig



ENQUÊTE



DATA GEANALYSEERD

Zoals bijvoorbeeld:

- Bevolkingsprognoses
- Bevolkingssamenstelling
- Samenstelling woningvoorraad
- Funda
- Kadaster



VERDIEPENDE GESPREKKEN



MET JONGEREN

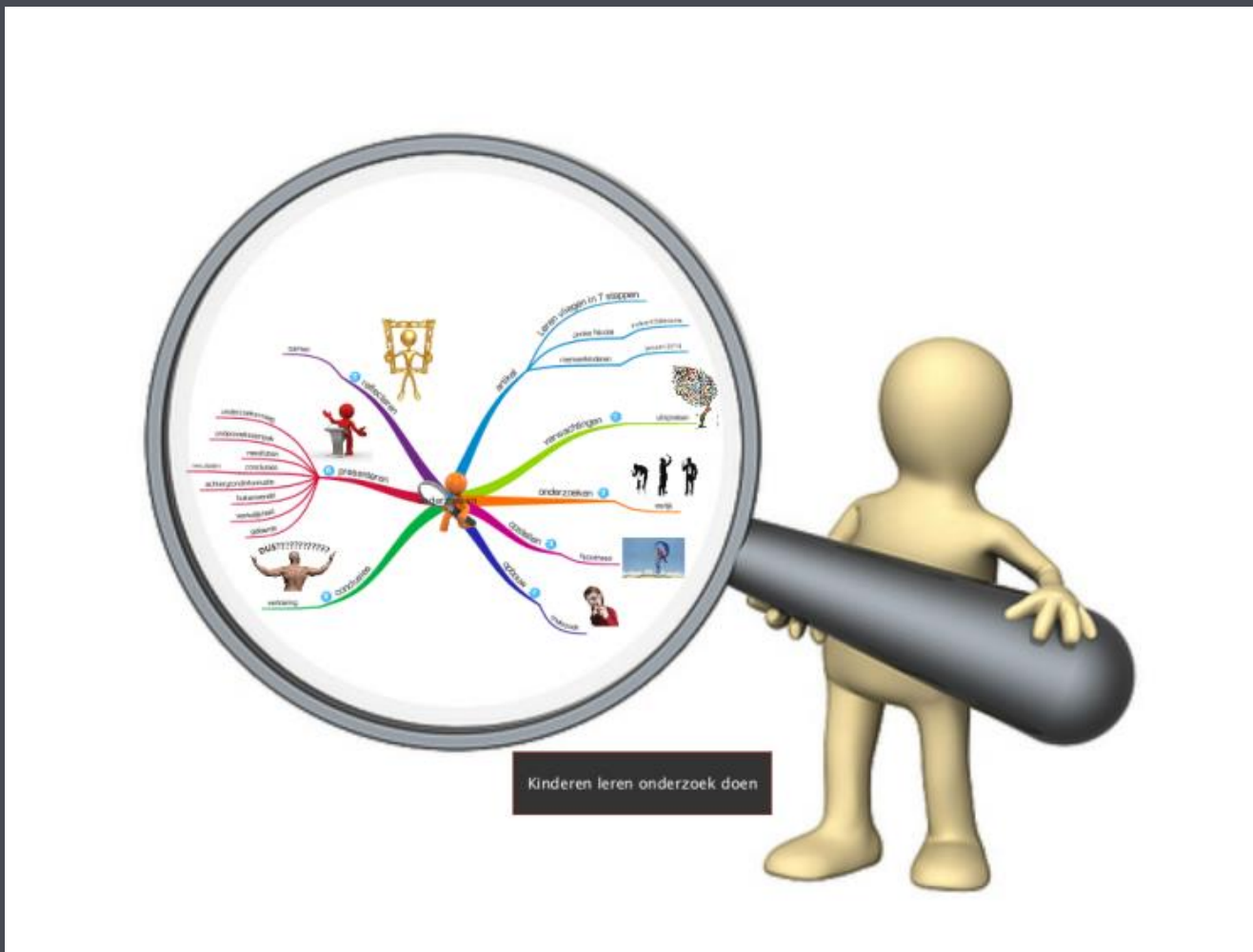
VERDIEPENDE GESPREKKEN



WOON ENERGIE CAFÉ 10 OKTOBER

UITKOMSTEN

ENQUÊTE, GESPREKKEN EN DATA-ANALYSE



RESPONS



**338 brieven naar
alle inwoners > 18**



**155 reacties uit
Gelselaar**

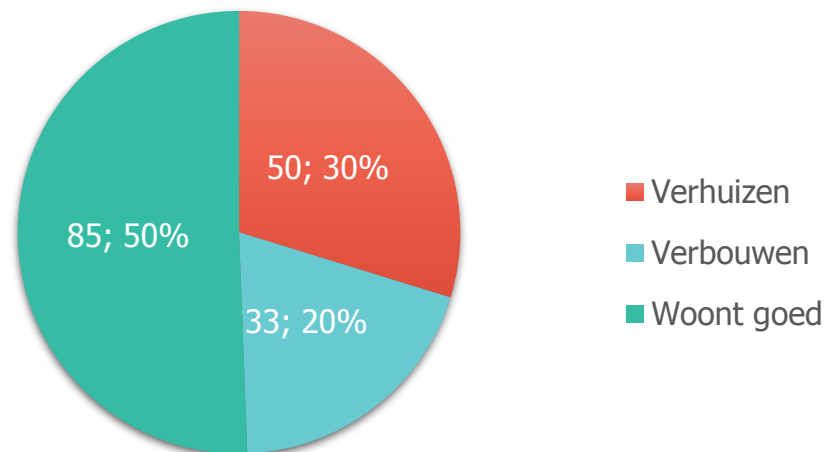


**13 reacties van
elders**

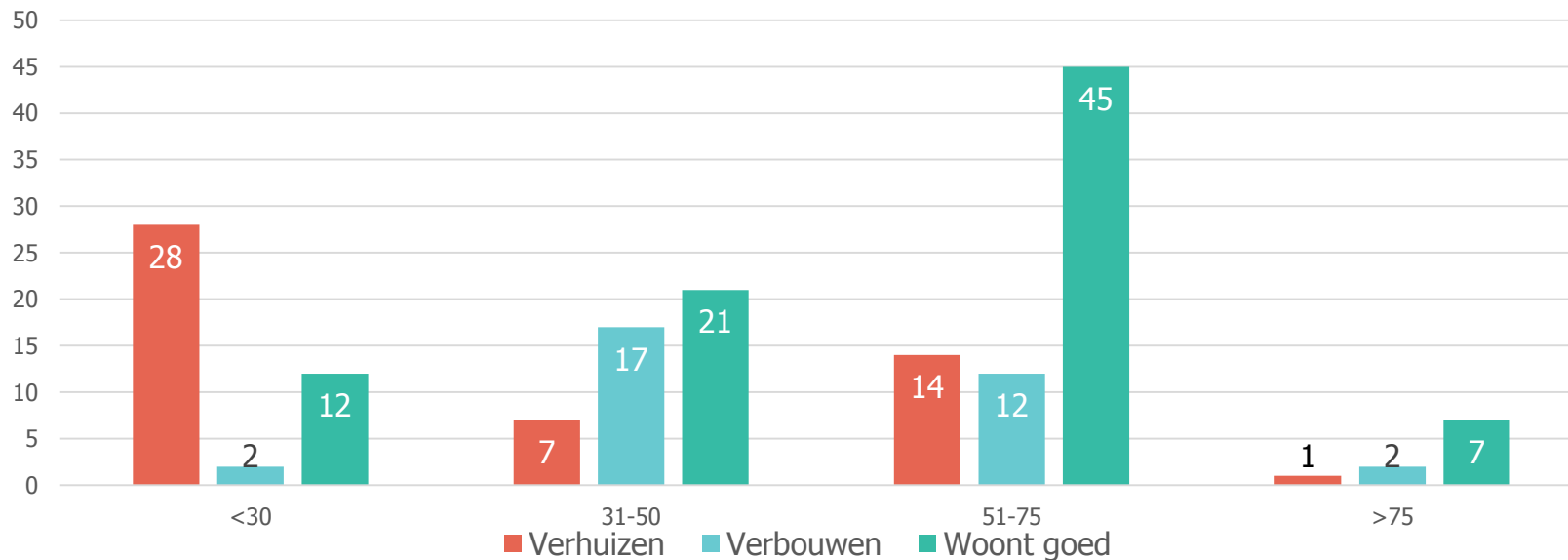
**46% van alle huishoudens in Gelselaar
hebben een enquête ingevuld, een
topresultaat!**

WOONWENSEN

Woonwensen in Gelselaar



Wensen per leeftijdscategorie Gelselaar



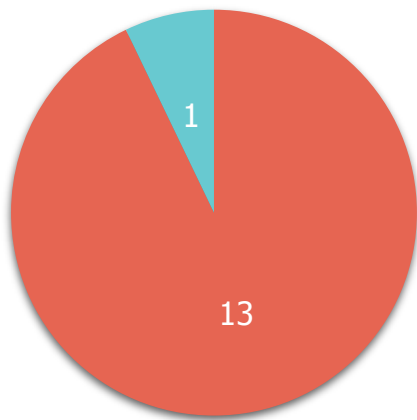
VERHUIZEN IN/NAAR GELSELAAR



14

mensen willen binnen nu en twee jaar naar of binnen Gelselaar verhuizen

Leeftijd



■ <30

■ 31-50

13 zijn onder de 30 jaar

1 is tussen de 31 en 50

VOOR IEDEREEN EEN WONING?



8 mensen willen kopen

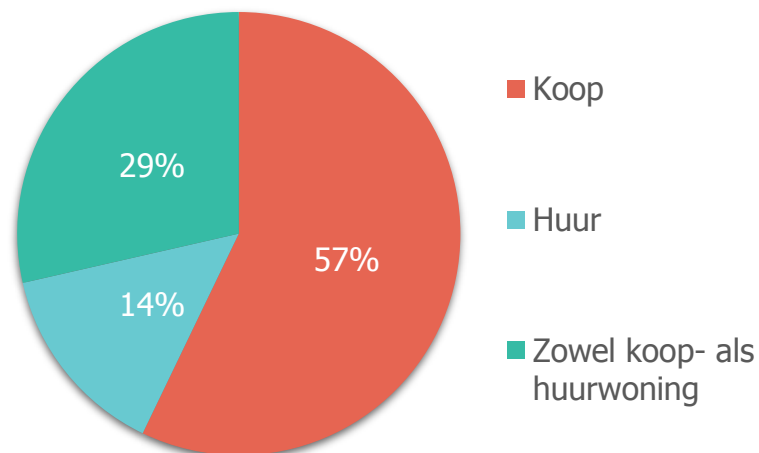


2 mensen willen huren



4 twijfelen (nog) tussen kopen en huren

Gewenst eigendom

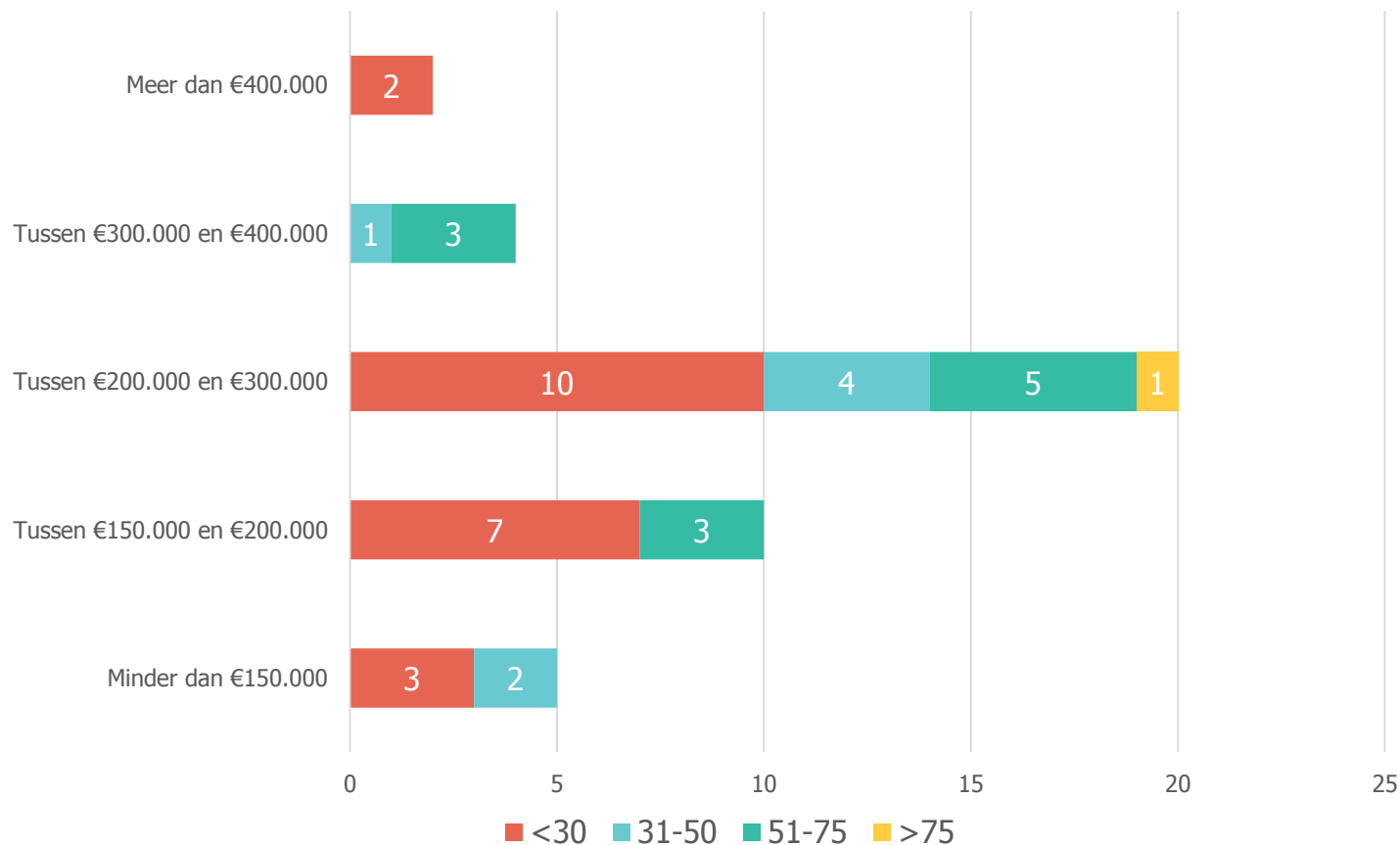


WELKE PRIJS

Let op: de grafiek weergeeft zowel concreet als potentieel verhuiscandidaten weer

KOOP

Gewenste prijsklasse per leeftijd

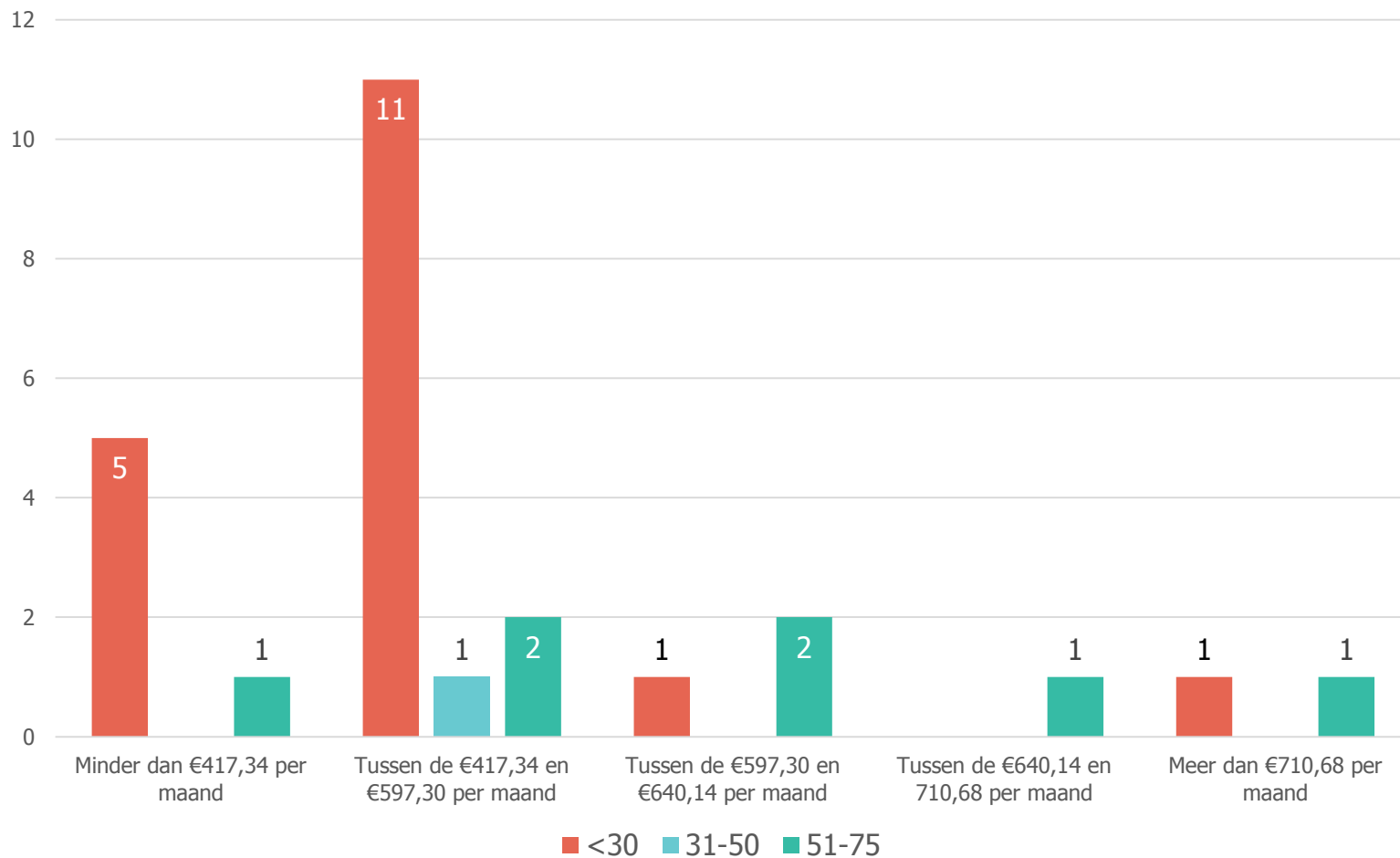


WELKE PRIJS

Let op: de grafiek weergeeft zowel concreet als potentieel verhuiscandidaten weer

HUUR

Gewenste prijsklasse per leeftijd



HUUR WONINGEN



VOOR IEDEREEN EEN WONING?

HUURWONINGEN

2 tot 6 mensen zoeken een huurwoning binnen nu en 2 jaar

- Per jaar komen **1 à 2 huurwoningen** van ProWonen vrij

- **2 tot 4 huurwoningen** de komende 2 jaar

Dus: (misschien) een tekort...?

VOOR IEDEREEN EEN WONING?

HUURWONINGEN

Nee: een tekort aan huurwoningen lijkt onwaarschijnlijk

- Potentiële huurders blijken vaak toch liever te kopen
- Van de gemiddeld 25 reacties per woning die is vrijgekomen sinds 2014 was er in 5 gevallen maar 1 uit Gelselaar.
- Twee derde van de mensen die op langere termijn nadenken over verhuizen en willen huren staan nog niet ingeschreven
- Misschien is voorlichting over inschrijven, reageren op woningen, manier van toewijzen nodig? Is in 2016 al een campagne geweest, maar verdiend wellicht blijvend aandacht?

KOOP WONINGEN



VOOR IEDEREEN EEN WONING?

KOOPWONINGEN

8 tot 12 mensen die willen kopen de komende twee jaar

- **gemiddeld 4 woningen** per jaar verkocht (cijfers gemeente 2008 – 2017)

8 woningen per 2 jaar beschikbaar

Dus: geen (groot) tekort

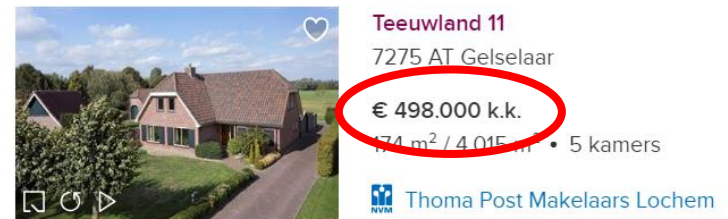
Iedereen zou een plekje moeten kunnen vinden

VOOR IEDEREEN EEN WONING?

KOOPWONINGEN

MAAR:

- Nu op Funda: **10 woningen**
- 6 woningen met een prijs boven de € 400.000



BESTAANDE VOORRAAD IN BEELD

AANTAL WONINGEN IN DE CATEGORIE € 200.000 - € 300.000

	Totaal Gelselaar		Hoofdbewoners 75+
<i>WOZ-waarde</i>	<i>Aantal</i>	<i>Percentage</i>	<i>Aantal</i>
Minder dan €100.000	29	11%	3
Tussen €100.000 en €200.000	61	23%	7
Tussen €200.000 en €300.000	43	16%	7
Tussen €300.000 en €400.000	74	28%	14
Meer dan €400.000	33	12%	2
Onbekend	25	9%	0
Totaal	265		34

Toekomstige doorstroming?

- In Gelselaar staan 265 woningen
- 34 woningen worden bewoond door bewoners van 75 jaar of ouder.
- De meeste van deze woningen vallen in de prijsklasse tussen €300.000 en €400.000.
- Dit geeft dus geen duidelijke aanleiding dat door natuurlijke doorstroming binnen nu en 15 jaar zeer veel woningen tussen de twee en drie ton vrij gaan komen.

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING (EN)

2 nieuwbouwwoningen

- Gemeente is in overleg met aannemer Penterman
- Monumentaal pand (de Heuver, aan de Dorpsstraat 21)
- 2 woningen met een vraagprijs boven de € 300.000



VOOR IEDEREEN EEN WONING?

HUIDIGE VRAAG		HUIDIG AANBOD		AANBOD 2 JAAR	
Prijsklasse	Aantal	Funda (oktober)	Tekort	Verkocht	% wensen vervuld
< 150.000	2	0	-2	1	50%
150.000-200.000	2	1	-1	1	50%
200.000-300.000	7	3	-4	0	0%
300.000-400.000	0	0	0	1	NVT
> 400.000	1	6	+5	0	0%

VOOR IEDEREEN EEN WONING?

KOOPWONINGEN

Op basis van cijfers afgelopen 10 jaar:

- Er wordt in het algemeen weinig verkocht wordt in Gelselaar
- In de prijsklasse 200.000 tot € 300.000, waar de meeste mensen in zoeken, zijn de afgelopen 10 jaar maar 3 woningen verkocht.
- Nu staan er wel een paar woningen in de prijsklasse te koop (en aantal verkopen lijkt te stijgen) maar hier moet vaak nog wel wat aan gebeuren
- Bestaande voorraad kent gemiddels minder woningen in de gewenste prijsklasse
- Natuurlijke doorstroming voorzien we niet tot stand komen in de komende 15 jaar

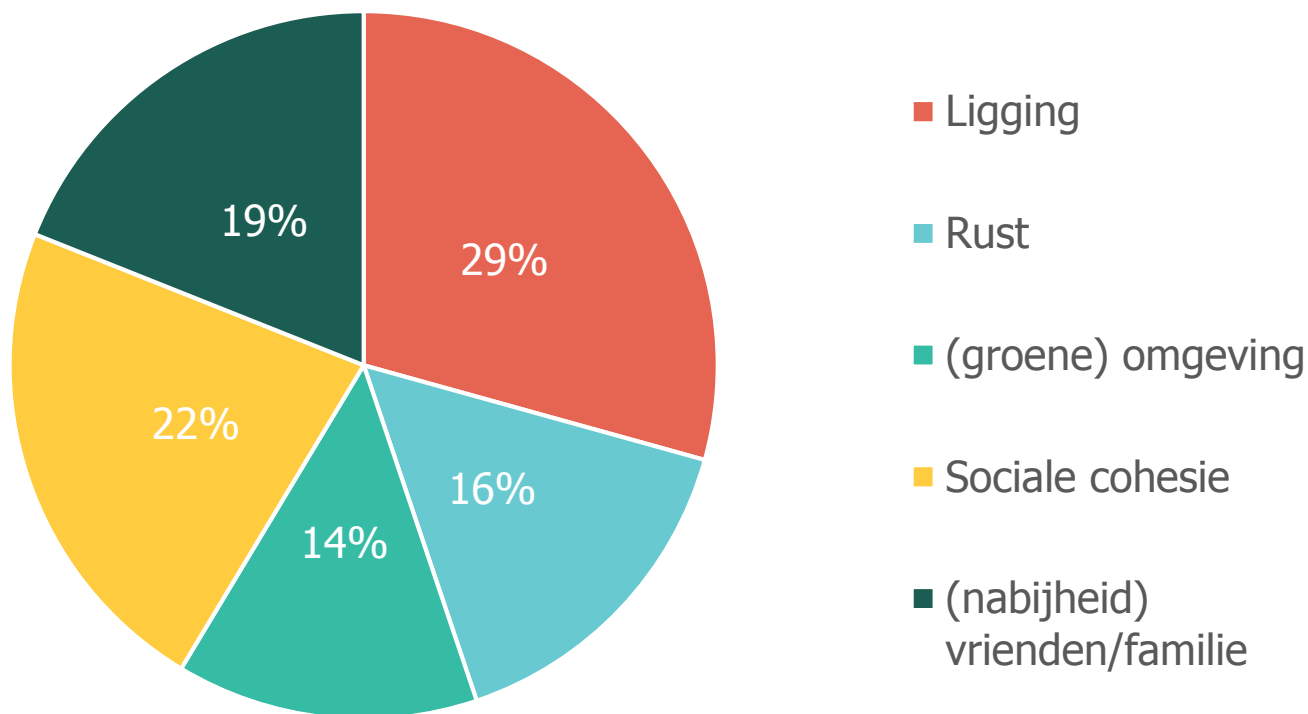
Er is dus een (klein) tekort aan woningen in de prijsklasse €200.000 tot €300.000

LEEFBAARHEID

GELSTER BESTEET

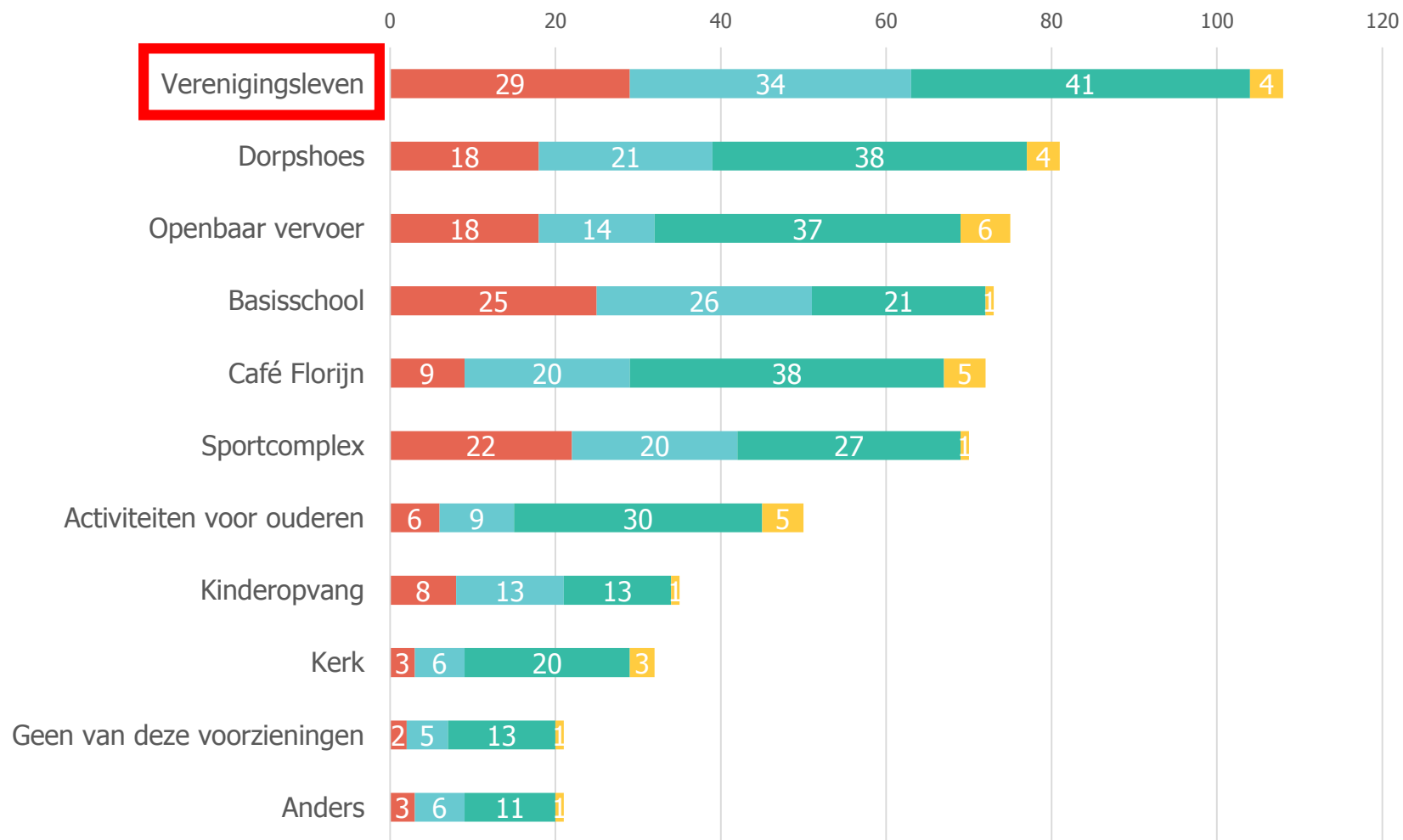
HET IS FIJN WONEN IN GELSELAAR

Factoren prettig wonen in Gelselaar



VOORZIENINGEN

Belangrijke voorzieningen per leeftijd

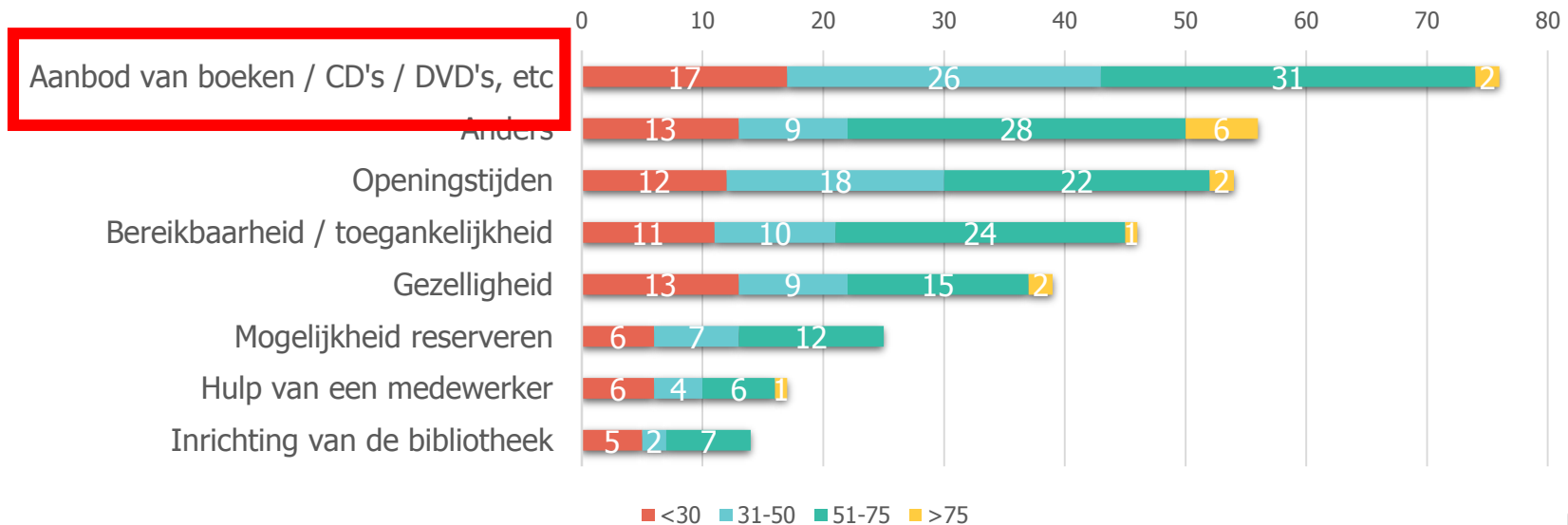


■ <30 ■ 31-50 ■ 51-75 ■ >75

DORPSBÖKE

- **25** Gelsters bezoeken de dorpsböke, voornamelijk op donderdagochtend.
- De meest belangrijke taak is het aanbieden van boeken en cursussen / workshops
- **8** mensen willen (misschien) vrijwilliger worden

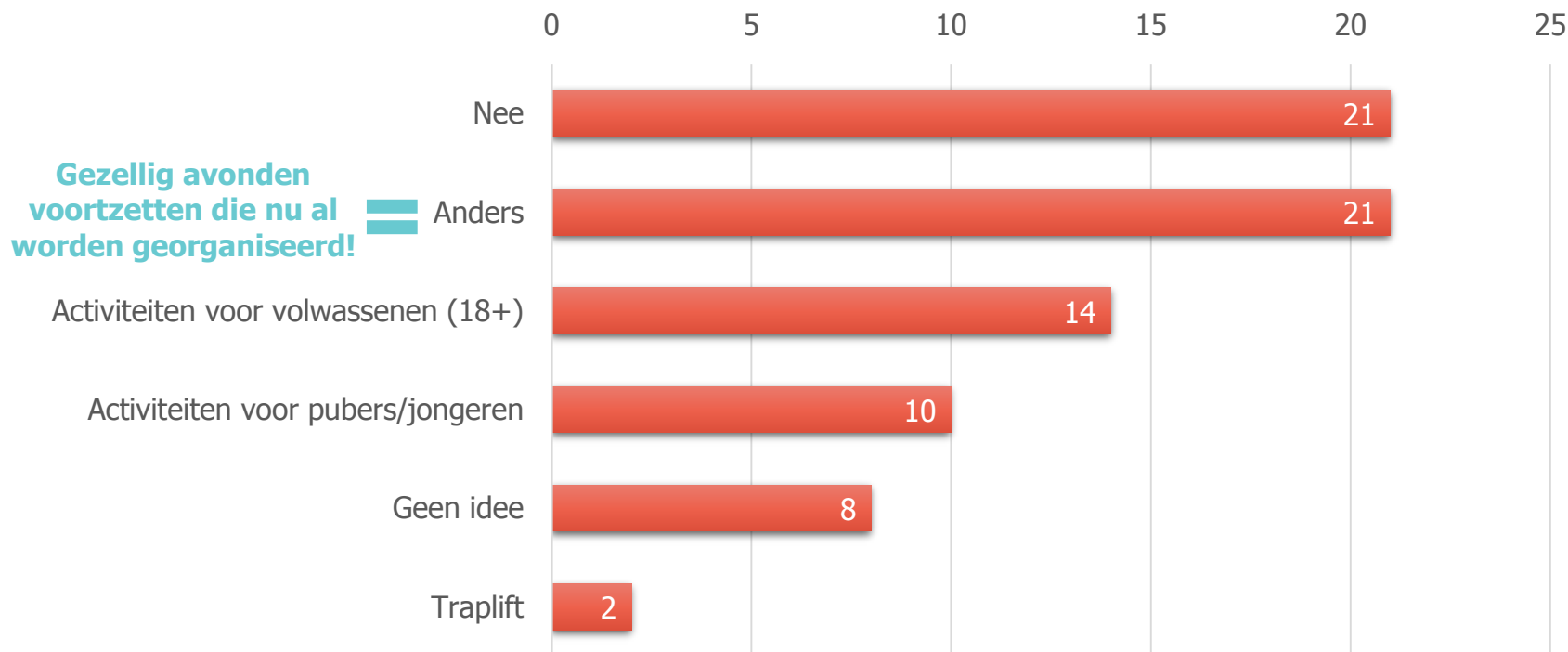
Belangrijke onderdelen dienstverlening dorpsböke



DORPSHOES

Het dorpsshoes is belangrijk:
gemiddeld een 7,2 !

Zijn er activiteiten die u mist
in het dorpsshuis?

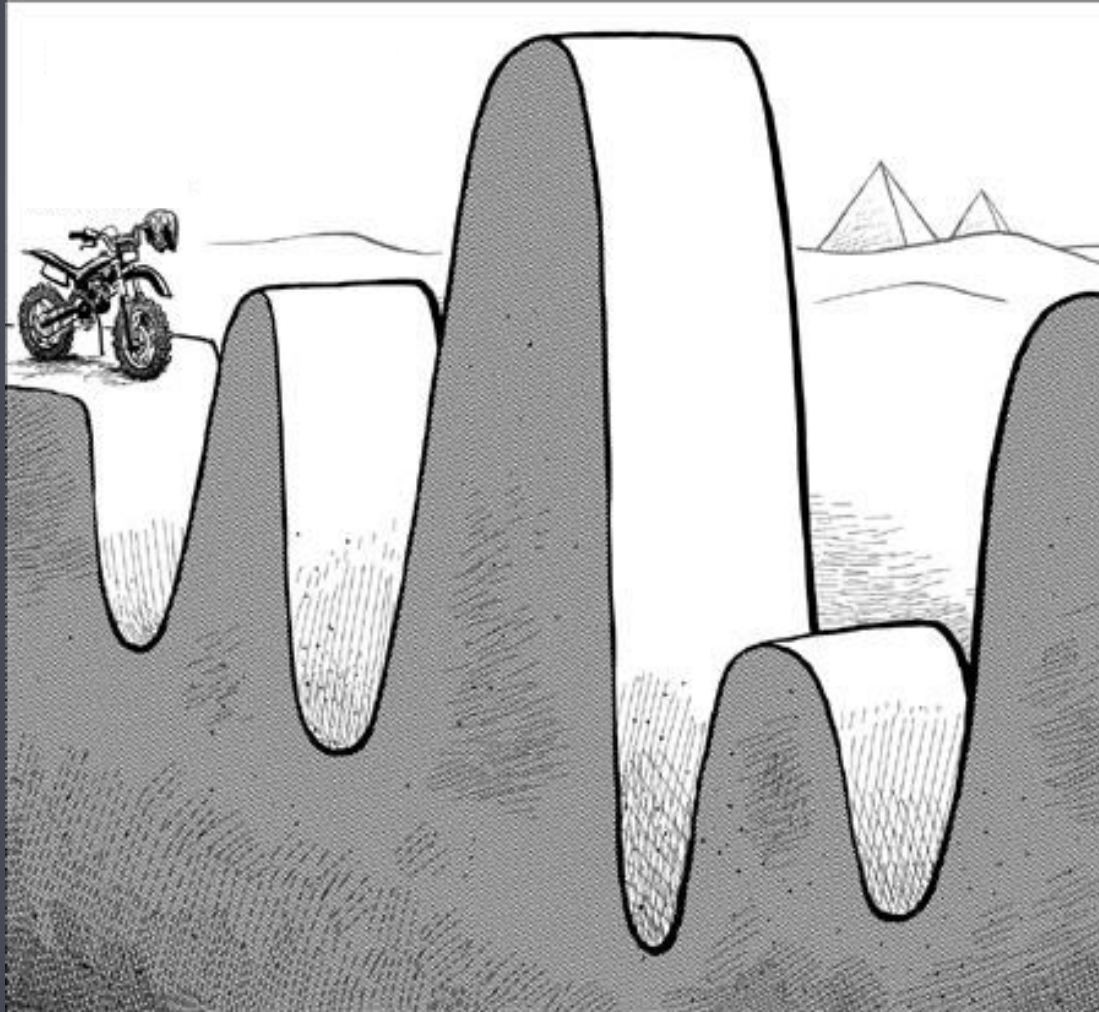


PAUZE



UITDAGINGEN

DE WOONUITDAGINGEN VAN GELSELAAR



UITDAGING 1

DE WOONUITDAGINGEN VAN GELSELAAR

Onderzoeksvraag: behoefte huurwoningen voor jongeren

ONDERZOEKSVRAAG BEHOEFTE HUURWONINGEN VOOR JONGEREN

Wie zijn dit?

- Jongeren die willen starten op de woningmarkt

Wat willen ze?

- Een huurwoning op korte termijn, maar ervaren dat er momenteel geen aanbod voor hen is
- Als er aanbod is willen ze het liefst meteen huren
- Het liefst in Gelselaar

ONDERZOEKSVRAAG BEHOEFTE HUURWONINGEN VOOR JONGEREN

MAAR

- Waarom is het nog niet gelukt bij ProWonen? Zij krijgen weinig tot geen reactie van deze groep...
- Moet er voor hen iets toegevoegd worden? Is dat ook na deze jongeren nog verhuurbaar?
- Waar is exact behoefte aan? Of willen de twijfelaars liever kopen?

**Meer gesprekken nodig om
behoefte vast te stellen**

EEN JONGERE AAN HET WOORD

TIMON HONDORP



UITDAGING 2

DE WOONUITDAGINGEN VAN GELSELAAR

Onderzoeksvraag: woonbehoefte ouderen

ONDERZOEKSVRAAG WOONBEHOEFTE OUDEREN

Wat is er aan de hand?

- Slechts een klein deel van de ouderen heeft de enquête ingevuld
- Lastig om op basis hiervan conclusies te trekken over deze groep

ONDERZOEKSVRAAG WOONBEHOEFTE OUDEREN

Hoe nu verder?

- Dat vraagt om verdieping
- Uitzoeken wat ouderen willen → woon-geluk gesprekken
- Is er behoefte aan wonen en zorg?

WOON-GELUK GESPREKKEN

Is jouw woning
helemaal van nu?

comfort energie veiligheid

thuisloket
Berkelland

nu
GRATIS
voor 55+ers

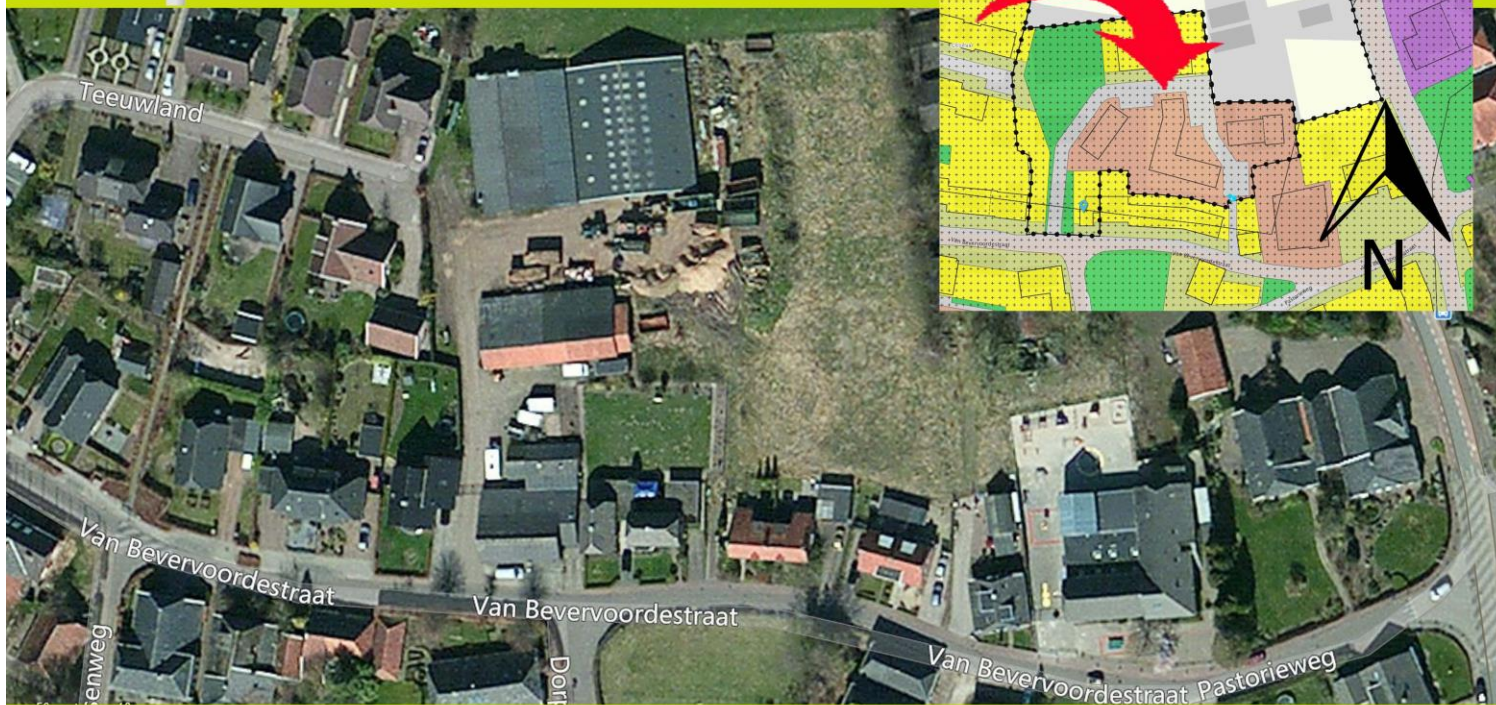
Doe het **woongeluk**
gesprek

thuisloket.nu/berkelland

ONTWIKKELING

Zorgwoningen in Gelselaar

BUURTZORG



Mensink Bosbouw

Bouwkundig Ontwerp en adviesburo



't Bonte Paard Advies

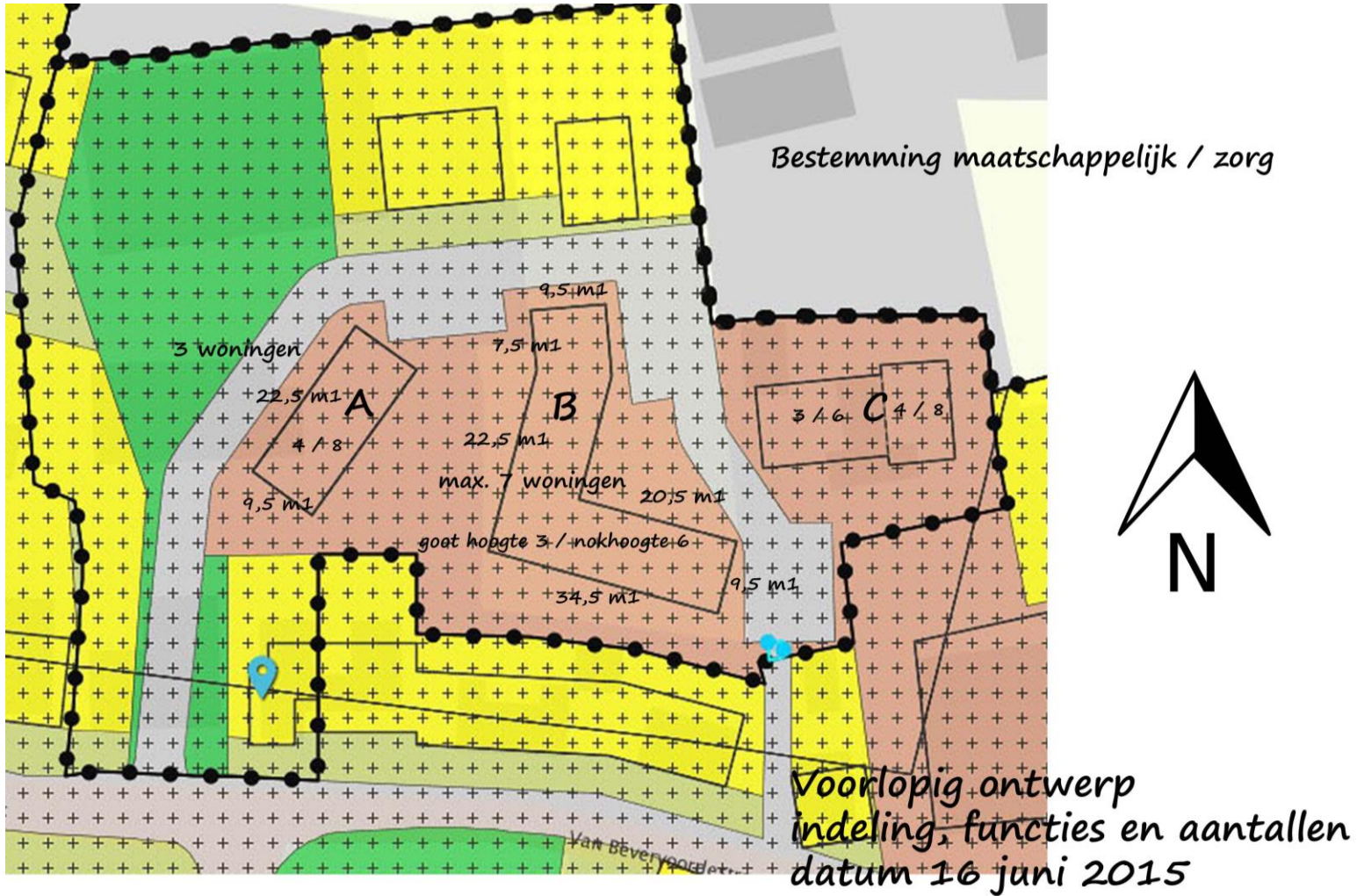
Buurtzorg Nederland

Gelselaars belang

Gemeente Berkelland

blad 1

OP WELKE LOCATIE?



HOEVEEL WONINGEN EN WELK TYPE?



INFORMATIE EN CONTACT



BARTHENHORST

PROJECTONTWIKKELING • OVERNACHTEN • AVONTUUR

Roy Barthen
T Bonte paard
Wehlseweg 87
6941 DK Didam
06 51616821

UITDAGING 3

DE WOONUITDAGINGEN VAN GELSELAAR

Behoefte aan koopwoningen
€ 200.000 – € 300.000

BEHOEFTE KOOPWONINGEN

€ 200.000 – € 300.000

Wie zijn dit?

- Jongeren van tussen de 25 en 31
- Wonen nu in een huurwoning en willen graag groter wonen
- Deels een groep die terug wil keren naar Gelselaar

Wat zoeken zij?

- Een koopwoning tussen de €200.000 en €300.000
- Qua woningtype willen ze een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning. Een woonboerderij is ook een optie.

BEHOEFTE KOOPWONINGEN

€ 200.000 – € 300.000

- Nu alleen aanbod in duurdere prijsklasse op funda én ook in afgelopen 10 jaar zeer weinig aanbod voor deze groep

Hoe concreet is de behoefte?

Hoe is hierin te voorzien?

Wel een doelgroep die je in Gelselaar wilt houden

BEHOEFTE KOOPWONINGEN

€ 200.000 – € 300.000

Hoe verder?

- Verdiepen van de wens die is geuit.
- Hoe concreet is die en wat wil men dan?
- Aan de hand daarvan op zoek naar mogelijkheden

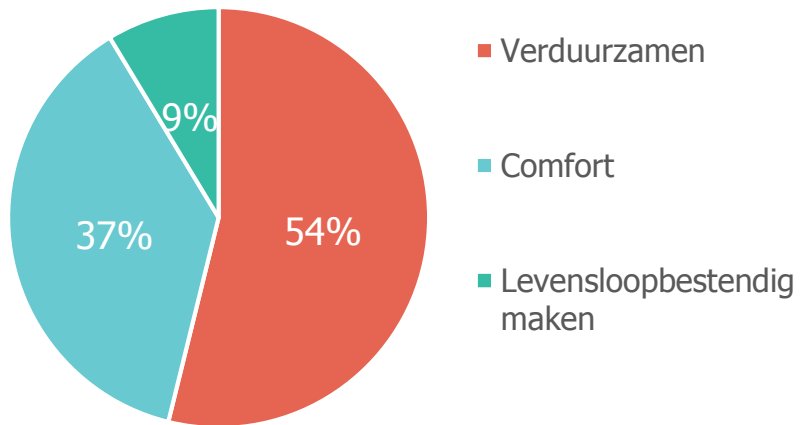
UITDAGING 4

DE WOONUITDAGINGEN VAN GELSELAAR

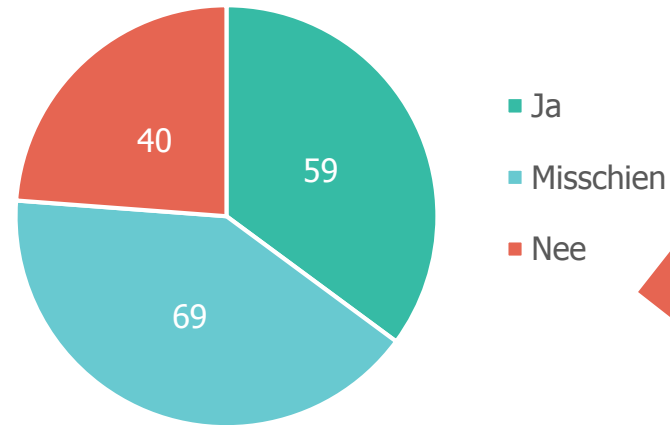
Samen investeren in verduurzaming

SAMEN INVESTEREN IN VERDUURZAMING

Type gewenste aanpassingen



Collectief zonnepanelen aanschaffen



Julie willen vooral verduurzamen!



SAMEN INVERSTEREN IN VERDUURZAMING

Woon Energie Café geweest op 10 oktober

- Hoe kunnen we collectief in Gelselaar dit thema oppakken?
- Hoe kunnen we verduurzamen én ons beschermd dorpsgezicht behouden?
- Wie wil meedenken en helpen om Gelselaar te verduurzamen?



HOE NU VERDER?

VAN UITDAGINGEN NAAR PROJECTEN



DE (WOON)UITDAGINGEN VAN GELSELAAR

1. Onderzoeksvraag: behoefte huurwoningen voor jongeren

2. Onderzoeksvraag: woonbehoefte ouderen

**3. Behoeft koopwoningen
€ 200.000 – € 300.000**

4. Samen investeren in verduurzaming

VERVOLG

UITDAGINGEN

Wat hebben we vanavond gedaan?

Geen oplossingen, maar uitdagingen!

Nu bent u aan zet!

Met welke uitdaging zou u aan de slag willen gaan?

Wat zou u willen doen om bij te dragen aan deze uitdaging?

SAMENGEVAT: 4 UITDAGINGEN

UITDAGINGEN



VERVOLG

VUL HET BRIEFJE IN!



U ontvangt een uitnodiging voor een kennismaking

Meedenken is belangrijk

U zit nergens meteen aan vast 😊

PAUZE



VERVOLG

DE SPELREGELS

Ondertussen...

- Maken wij een ontwikkelkader: spelregels waarbinnen eventuele (toekomstige) projecten verder ontwikkeld worden
- In werkgroepen verder
- Terugkoppeling aan Gelselaars belang
- Terugkoppeling aan de gemeenteraad



Erg bedankt voor uw aanwezigheid en inbreng!

PROJECTNAAM

Dorpsvisie Gelselaar, Gelster besteet

OPDRACHTGEVER

Gemeente Berkelland

PROJECTTEAM

Froukje Homans, Charlotte Puister

STATUS

Project

DATUM

31 oktober 2018

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 | info@kaw.nl