

ONTWIKKELKADER



GELSTER BESTEET



22 januari 2019

INHOUD

1. Inleiding
2. Kwantitatieve analyse
3. Kwalitatieve analyse
4. Ontwikkelder

1

Inleiding

INLEIDING

GELSTER BESTEET

Inleiding

In mei 2018 startten een vertegenwoordiging van de inwoners van Gelselaar, de gemeente Berkelland en adviesbureau KAW het project Gelster besteet. Het hoofddoel van het project is goed wonen in Gelselaar, nu én in de toekomst. Dit document is het ontwikkelkader voor Gelster besteet. Het ontwikkelkader is tot stand gekomen op basis van de data-analyse, de uitkomsten van de woonwensenenquête en gesprekken met inwoners met een verhuis- of verbouwwens. Het ontwikkelkader is vastgesteld door de projectgroep Gelster besteet en zet de kaders waarbinnen nieuwe ontwikkelingen in Gelselaar aan worden getoetst uiteen.

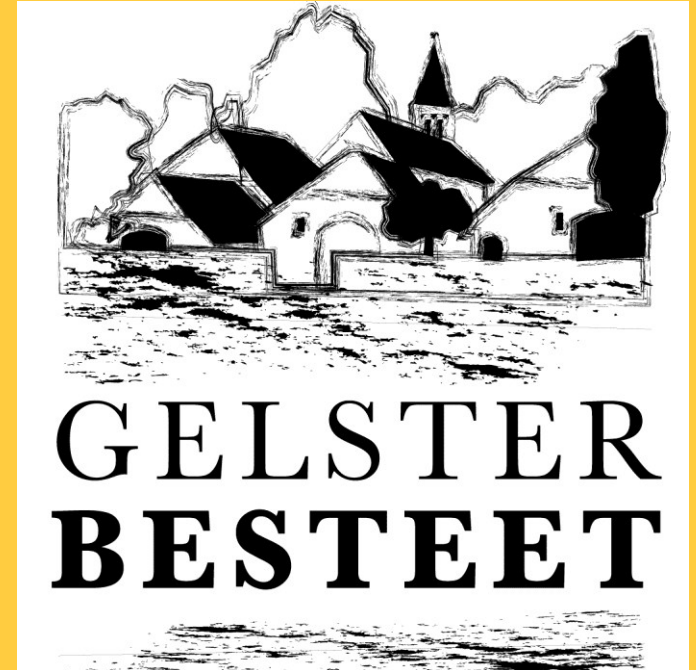
Doelen

Gelster besteet werkt aan een hoofddoel en drie subdoelen.

Hoofddoel: Goed wonen in Gelselaar, nu én in de toekomst.

Subdoelen:

1. Een evenwichtige woningmarkt (voldoende en passende woningen) zorgt voor waardebehoud.
2. Doorstroming creëren. Dit zorgt ervoor dat mensen in de juiste woning wonen en we de bestaande woningvoorraad optimaal benutten.
3. Investeren in de bestaande woningvoorraad zodat deze klaar is voor de toekomst.



2

Kwantitatieve analyse

KWANTITATIEVE ANALYSE

GELSTER BESTEET

De kwantitatieve analyse

De kwantitatieve analyse bestaat uit een analyse van de huidige woningvoorraad en de huishoudensontwikkeling voor Gelselaar. Deze analyse kijkt naar de huidige situatie en de (verwachte) ontwikkelingen tot 2040. De analyse geeft inzicht in de aantallen woningen die nodig zijn voor het aantal mensen en huishoudens. De analyse geeft geen inzicht in de woonbehoeften van inwoners van Gelselaar. Ook geeft het geen indicatie of de woningvoorraad passend is voor Gelselaar. Dit wordt beschreven in de kwalitatieve analyse.

Hieronder volgt een overzicht van de huidige woningvoorraad van Gelselaar (peiljaar voor alle data is 2017).

Aantal woningen

Woningvoorraad totaal	Kern	Buitengebied
265	143	122

Woningtype

Woningtype	Percentage v.d. totale woningvoorraad
Rijwoning	15%
2-onder-1-kapwoning	26%
Vrijstaande woning	43%
(Woon)boerderij	14%
Overig	1%

Belangrijkste conclusies

- Gelselaar bestaat uit 265 woningen.
- De kern van Gelselaar is iets groter dan het buitengebied.
- De meest voorkomende woningtypen in Gelselaar zijn vrijstaande woningen en 2-onder-1-kapwoningen.
- Ongeveer een zesde van de woningvoorraad bestaat uit rijwoningen. Dit is voor een dorp ter grootte van Gelselaar relatief veel.

KWANTITATIEVE ANALYSE

GELSTER BESTEET

WOZ-waarde woningen

WOZ-waarde	Percentage v.d. totale woningvoorraad
Tot €100.000	11%
€100.000 tot €200.000	23%
€200.000 tot €300.000	16%
€300.000 tot €400.000	28%
Meer dan €400.000	12%

Jaar	Huishoudens ontwikkeling	Autonome opgave kern	Autonome opgave buitengebied	Autonome opgave totaal
2025	-1%	-1	-2	-3
2030	-2%	-2	-3	-5
2035	-4%	-5	-6	-11
2040	-7%	-9	-10	-19

Belangrijkste conclusies

- De gemiddelde WOZ-waarde in Gelselaar valt in de prijsklasse €200.000 tot €300.000. De exacte waarde is €288.702.
- In Nederland lag de gemiddelde WOZ-waarde van een woning op 1 januari 2018 op €230.000.
- Het aantal huishoudens bepaalt het aantal woningen. Een positief saldo geeft aan dat er een tekort aan woningen is. Een negatief saldo geeft een overschot aan woningen aan.
- Gelselaar heeft zowel in de kern als in het buitengebied te maken met een daling van het aantal huishoudens. De daling van het aantal huishoudens in het buitengebied is groter dan in de kern.
- Het totale woningoverschot in 2030 is 5 woningen.
- Het totale woningoverschot in 2040 is 19 woningen.

KWANTITATIEVE ANALYSE

GELSTER BESTEET

De huishoudensontwikkeling laat zien dat Gelselaar een verminderopgave te maken heeft. Dit is het gevolg van de leeftijdsopbouw van Gelselaar. Deze trend zien we langs alle randen van Nederland. Dit betekent dat Gelselaar niet zonder meer permanente woningen kan toevoegen. Toevoegen is toegestaan, mits er ook (op termijn) woningen worden onttrokken. Ook kan er vernieuwd worden in de woningvoorraad.

Inwoners boven de 75 jaar

De doelgroep die in de komende 15 jaar (tot 2030) hun woning verlaat zijn de inwoners van 75 jaar of ouder. Zij laten woningen achter in diverse prijsklassen en zorgen hiermee voor doorstroming.

WOZ-waarde	Aantal woningen van 75+
Minder dan €100.000	3
€100.000 tot €200.000	7
€200.000 tot €300.000	7
€300.000 tot €400.000	14
Meer dan €400.000	2
Onbekend	1

Op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling zijn er geen extra woningen nodig in Gelselaar. Op basis van de verwachte natuurlijke doorstroming komen er in ieder geval 33 woningen binnen nu en 15 jaar vrij. Deze woningen bieden kansen voor starters en doorstromers op de woningmarkt van Gelselaar. Zo zorgt het vrijkomen van deze woningen voor doorstroming op de woningmarkt van Gelselaar.

Samenvatting van de kwantitatieve analyse



Woningtype: vrijstaand en 2-onder-1-kap

Gem. WOZ-waarde: € 288.702

Het gemiddelde is daarmee hoger dan in gemiddeld in Nederland.



Huishoudens 2017: 265 woningen

Huishoudens overschot 2030: 11 woningen

Huishoudens overschot 2040: 19 woningen



Bevolking boven 75 jaar met eigen woning: 34 inwoners

Gevolg: laten binnen nu en 15 jaar woningen achter in diverse prijsklassen en creëren doorstroming

Conclusie:

Gelselaar heeft te maken met een opgave.

Er ontstaat een overschot aan woningen doordat binnen nu en 15 jaar natuurlijk doorstroming gaat plaatsvinden op de woningmarkt. Er zijn om die reden geen extra woningen nodig in Gelselaar.

3

Kwalitatieve analyse

KWALITATIEVE ANALYSE

GELSTER BESTEET

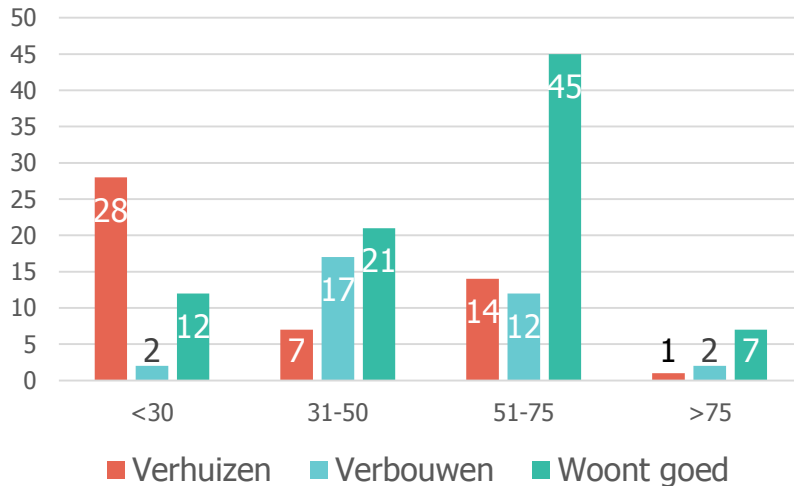
Wat zijn de woonbehoeften in Gelselaar?

In juli en augustus 2018 zijn met een enquête de woonwensen van de inwoners van Gelselaar opgehaald. Daarnaast zijn verdiepende gesprekken gevoerd om de verhuis- en verbouwwensen (nog) beter in beeld te krijgen. De woonwensen gaan niet over wat er nu aan woningen en aantallen werkelijk in Gelselaar staan, maar over welke woningen gewenst zijn in Gelselaar. Uit de analyse en gesprekken zijn twee behoeften gekomen voor Gelselaar:

- Jongeren die een huurwoning zoeken
- Jongeren die een koopwoning zoeken tussen €200.000 en €300.000

We beschrijven per behoefte wat de huidige situatie is en wat de wens is.

Woonwens per leeftijdscategorie



Jongeren die een huurwoning zoeken

Omvang van de groep

- Er zijn 4 jongeren die onder de 25 zijn en op zoek zijn naar een huurwoning in Gelselaar.

Huidige situatie

- Deze jongeren wonen nu thuis en willen graag een eerste stap zetten in hun wooncarrière. Ze kunnen of willen echter nog niet kopen.
- Het aanbod dat er vanuit ProWonen in Gelselaar is spreekt deze groep jongeren (op dit moment) niet aan. Er is een imago probleem.
- Er wordt weinig tot niet door deze jongeren op het huuraanbod gereageerd.
- Sommige jongeren wonen thuis ook nog goed en hebben dus niet een zeer sterke behoefte.

Wens

- Een aantal huurwoningen van goede kwaliteit
- Ruimte om woning, bijvoorbeeld tuin en aanzicht, verbeteren

Kansen

- Er is geen aanleiding om voor deze jongeren huuraanbod toe te voegen, gezien het kleine aantal.
- Jongeren kunnen gesprekken houden met ProWonen en huidige ontwikkelaars en aanbieders van huurwoningen in Gelselaar om het huidige aanbod passend te maken.

KWALITATIEVE ANALYSE

GELSTER BESTEET

Jongeren die een koopwoning zoeken tussen €200.000 en €300.000

Omvang van de groep

- Er zijn 7 jongeren tussen de 25 en 31 op zoek naar een koopwoning tussen de €200.000 en €300.000.

Huidige situatie

- De jongeren wonen nu in een huurwoning. Vijf van hen wonen buiten Gelselaar. Zij willen voor hun volgende stap in de wooncarrière een woning vinden in Gelselaar.
- Er zijn relatief weinig woningen in Gelselaar in de prijsklasse waarbinnen deze jongeren zoeken (zie tabel).
- De woningen binnen deze prijsklasse zijn voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen en boerderijen.
- Er is weinig aanbod in deze prijsklasse, zowel nu als de afgelopen 10 jaar.

WOZ-waarde	Percentage v.d. totale woningvoorraad
Tot €100.000	11%
€100.000 tot €200.000	23%
€200.000 tot €300.000	16%
€300.000 tot €400.000	28%
Meer dan €400.000	12%

Wens

- Ze zoeken een woning in de prijsklasse tussen €200.000 en €300.000.
- Ze kopen voor die prijs het liefst een vrijstaande woning of een twee-onder-één-kapwoning. Daarnaast is een woonboerderij voor een deel van hen ook een optie. Dit sluit aan bij het type woning dat in deze prijsklasse in Gelselaar staat.

Kansen

- Deze jongeren zijn een doelgroep die je graag wilt behouden voor Gelselaar, omdat zij nieuwe gezinnen stichten en de energie hebben te investeren in hun (nieuwe) woning en in Gelselaar.
- Idealiter behoudt je deze jongeren door doorstroming binnen het dorp, waardoor zij aan een woning naar wens kunnen komen. Er zijn op termijn immers voldoende woningen.
- Wanneer deze doorstroming niet/onvoldoende tot stand komt, kan (beperkt) toevoegen deze groep binden aan Gelselaar
- Verdere gesprekken zijn nodig om te weten wat de precieze wens is en hoe concreet deze is en of er een kwalitatieve match ontstaat.

KWALITATIEVE ANALYSE

GELSTER BESTEET

Wat valt op?

Wanneer we kijken naar de huidige wensen en situaties van de verschillende doelgroepen kan worden geconcludeerd dat er op dit moment weinig doorstroming op de woningmarkt is. Voor de groep jongeren die wil kopen is dit wel van belang. Zij hebben hiermee prioriteit. Uit de kwantitatieve analyse blijkt dat er in de toekomst juist ruimte ontstaat op de woningmarkt. Het is dus van belang het huidige aanbod passend te maken bij de vraag. Met name oude woningen en woningen boven de € 400.000 zijn een kwetsbaar type in de woningvoorraad omdat er weinig tot geen vraag is naar deze woningen vanuit Gelselaar.

Wie wonen er in de kwetsbare woningen?



De eerste groep zijn gezinnen, waarvan de hoofdbewoner jonger dan 60 is. Zij wonen in het buitengebied in een woning van € 400.000 tot € 500.000. De woning is vaak gebouwd tussen 1900 en 1945.



De tweede groep zijn mensen van 60 jaar of ouder. Zij wonen ook vooral in het buitengebied. Twee van hen wonen in de kern van Gelselaar. Zij hebben vaker een woning van voor 1900. De prijsklasse van hun woning is veelal € 400.000 tot € 500.000, maar drie van hen hebben een duurdere woning (tot € 600.000).

Samenvatting kwalitatieve analyse



Jongeren die willen

huren: een kleine groep waar de uitdaging ligt om zonder toevoegingen een oplossing voor te vinden.



Jongeren die willen

kopen: groep van 7 jongeren waar zo veel mogelijk binnen de bestaande voorraad een oplossing voor moeten worden gevonden. Beperkte toevoeging is ook een mogelijkheid. Juist deze groep heeft prioriteit. Zij bieden perspectief voor een leefbaar Gelselaar in de toekomst.

Gevolg: woningmarkt met weinig lokale doorstroming. Dit slaat vooral neer op de jonge kopers die op zoek zijn naar een vrijstaande of tweekapwoning. Dit is tijdelijk, want vergrijzing zorgt op termijn voor doorstroming. Zonder doorstroming blijft een kwaliteitsslag van de bestaande voorraad achter. Op termijn gaat er een overschot aan woningen ontstaan door krimp. Dit heeft gevolgen voor met name de oud en dure panden in Gelselaar.

4 Ontwikkelder

ONTWIKKELKADER

GELSTER BESTEET

Op basis van bovenstaande uitkomsten van de kwantitatieve en kwalitatieve analyses is het volgende ontwikkelkader opgesteld:

Bij iedere nieuwe woonontwikkeling sorteren we voor op de demografische ontwikkelingen. Dat betekent:

“We voegen tijdelijk toe (maximaal 10 jaar)”
en/of

“Als we toevoegen draagt dit (financieel) bij aan het onttrekken van woningen op termijn.”

Inkrimpen = uitdaging

Inkrimpen op termijn is een te grote opgave voor een dorp als Gelselaar op zich, maar vooral een regionale opgave met meerdere belanghebbenden:

- banken;
- woningcorporaties;
- gemeenten;
- projectontwikkelaars.

Bij alle nieuwe ontwikkelingen wordt het probleem van overschot van woningen in de toekomst niet groter gemaakt, maar wordt ingespeeld op een lokale, actuele (daadwerkelijke) behoefte én wordt rekening gehouden met de demografische veranderingen zoals hierboven benoemd. We ontwikkelen vraaggestuurd. Hiermee zorgen we dat de ontwikkelingen passen bij de vraag.

Nu en in de toekomst

De kwalitatieve analyse laat zien dat op dit moment het huidige woningaanbod voor één doelgroep niet toereikend is. De kwantitatieve analyse laat zien dat naar de toekomst toe er juist een overschot aan woningen ontstaat. Rekening houdend met de wens van nu en de gegevens van de toekomst kan binnen het ontwikkelkader alleen tijdelijk toegevoegd worden of dient het (financieel) bij te dragen aan het onttrekken van woningen. Daarnaast is het voor dit moment belangrijk om alleen toe te voegen wat helpt bij het goed kunnen doorstromen op de huidige woningmarkt. Dit betekent dat als we toevoegen dit moet bijdragen aan een volgende stap in de woon carrière.

Maximaal investeren op bestaande woningvoorraad

De woningmarkt bedient ook in de toekomst de verschillende doelgroepen. Rekening houden met de toekomst betekent rekening houden met een overschot aan woningen. Dit betekent dat het laten aansluiten van de bestaande woningen op de wensen nu en in de toekomst kansen biedt en noodzakelijk is. Het is vooral de jongere generatie die hiervoor nodig is, een doelgroep die daarnaast ook zorgt voor sociale cohesie en het behoud van een leefbaar dorp. Maximaal inzetten op bestaande woningvoorraad betekent daarmee ook maximaal inzetten op het bestaande dorp: Gelselaar.

ONTWIKKELKADER

GELSTER BESTEET

Woonproduct sluit aan bij doelgroepen

Als we toevoegen moet dit vooral doorstroming op de woningmarkt realiseren. We hopen dat hierdoor koopwoningen tussen €200.000 en €300.000 beschikbaar komen voor jongeren. Wanneer we nieuwe woningen gaan toevoegen, is het belangrijk de woning optimaal te laten aansluiten bij de wensen van de doelgroep. Daarbij is een proces waarbij de doelgroep zo vroeg mogelijk betrokken wordt gewenst. Zo worden ontwikkelrisico's beperkt en de wensen van de doelgroep optimaal meegenomen. Hierbij dient het woonproduct altijd levensloopgeschikt te zijn om op deze wijze altijd meerdere doelgroepen te kunnen bedienen in te toekomst.

Bij iedere gewenste toevoeging moeten een aantal vragen gesteld worden voor er daadwerkelijk plannen worden gemaakt om woningen toe te voegen. We moeten ons eerst afvragen:

- Kunnen de wensen bediend worden in de huidige woningvoorraad of moet er echt iets toegevoegd worden?
- Is het een tijdelijke vraag of is er een structureel te kort aan de wens en kan deze nu en op termijn niet vervuld worden?

Spelregels

1. Niet "nee", maar "ja, mits ..."
2. Maximaal investeren in de bestaande woningvoorraad
 - We zetten in op doorstroming door de woningen die nu in Gelselaar staan maximaal te benutten.
 - We werken doorgaand aan bewustwording en gebruiken financiële regelingen om maximale doorstroming te bereiken.

- We werken samen aan het toekomstproof maken van de woningvoorraad van Gelselaar, bijvoorbeeld door woningen levensloopgeschikt of duurzamer te maken.

3. Nieuwe woonproducten toevoegen

- Tijdelijk is daadwerkelijk tijdelijk: de bouwer ruimt de woning zelf na maximaal 10 jaar op of haalt het weg. Tijdelijk kan ook in leegstaand vastgoed (winkel of kantoorpand).
- Permanent toevoegen betekent dat je zelf (financieel) bijdraagt aan het onttrekken van woning op termijn.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding. Zo behoud Gelselaar een leefbare kern.
- Toevoegingen richten zich op het realiseren van doorstroming op de woningmarkt.
- Toevoegingen zijn levensloopgeschikt (te maken) en kunnen daarmee in de toekomst meerdere doelgroepen bedienen.

4. Bewoners

- We betrekken (toekomstige) bewoners zo vroeg mogelijk en intensief bij nieuwe (woon)ontwikkelingen. Dit zorgt voor lagere (ontwikkel)risico's en zorgt ervoor dat alle ontwikkelingen aansluiten bij de vraag in Gelselaar.
- We doen het samen: bewoners en gemeente werken gezamenlijk aan de ontwikkelingen.
- Voor eventuele toevoegingen kiezen we een bouwvorm die daarbij past, bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

PROJECTNAAM

Gelster besteet

OPDRACHTGEVER

Gemeente Berkelland

PROJECTTEAM

Froukje Homans

Charlotte Puister

STATUS

Opdracht

DATUM

22 januari 2019

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

