Bijlage 2d wonen t.b.v. Wooow

Datum 5 mei 2023

De nieuwbouwopgave in Winterswijk

In het eerste kwartaal van 2023 is de regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 vastgesteld. Een belangrijk onderdeel van deze regionale woonagenda is het vergroten van de Achterhoekse en Winterswijkse woningvoorraad. De Achterhoekse en Winterswijkse woningmarkt staat onder druk en de woningtekorten zijn hoog. Steeds meer huishoudens hebben moeite om de gewenste woning te kopen of te huren. Het gebrek aan betaalbare woningen is de grootste opgave. Dit blijkt onder andere uit het Achterhoekse woonwensenonderzoek (AWLO). Na een paar jaar van prijsstijgingen stabiliseren of dalen de woningprijzen, maar door de gestegen hypotheekrente verbetert de betaalbaarheid (nog) niet. Daarnaast is het aantal reacties op sociale huurwoningen de afgelopen jaren flink gestegen en neemt het aanbod af.

Winterswijk wil tenminste 900 woningen bouwen in de periode t/m 2030. Er zijn in Winterswijk plannen voor zo'n 1.200 woningen. Het is daarom niet noodzakelijk om veel nieuwe woningbouwplannen te maken, maar te zorgen dat de plannen woningbouwprogramma's bevatten die inspelen op de woonwensen, waaronder betaalbare woningen. Hierdoor sluiten we ook aan bij de afspraken in de Regionale Woondeal en Regionale Woonagenda conform de Nationale woon- en bouwagenda.

Bij het realiseren van woningen als onderdeel van de gebiedsontwikkeling Wooow is betaalbaarheid een belangrijk uitgangspunt. Dat betekent niet dat we zoveel mogelijk (kleine) woningen willen realiseren in het gebied. Vanwege de reeds bestaande woningbouwplannen is er namelijk geen kwantitatief/aantallen tekort in de plannen. Bovendien willen we inspelen op de kwalitatieve woonwensen van de doelgroepen om te zorgen dat men daadwerkelijk gaat verhuizen en prettig kan wonen. Het gewenste kwaliteitsniveau zoals bijvoorbeeld minimale oppervlakte ligt in Winterswijk hoger dan midden in de Randstad. Ook is men gewend dat een parkeerplaats nabij de woning beschikbaar is.

Tenslotte zorgt een groter woonprogramma ook weer voor een grotere parkeerbehoefte wat weer gevolgen heeft voor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied in zijn geheel.

Twee groepen met woonwensen passen goed bij de gebiedsontwikkeling Wooow en zijn ook prioritair: namelijk jongeren en ouderen. Zowel wat betreft leeftijd en wat betreft woonwensen is er ook nog een 'tussengroep', namelijk eenpersoonshuishoudens.

Jongeren

De woonwensen van jongeren in Winterswijk zijn grofweg te onderscheiden in twee groepen: een deel wil het liefst een eengezinswoning waar ook de eerste 'gezinsontwikkeling' kan plaatsvinden en een deel wil graag een betaalbare woning. De verschijningsvorm is dan minder relevant. Een deel van deze groep zal vervolgens

doorstromen naar deze eengezinswoning. Bij een enquête voor een ander woonproject aan de Ribeslaan voor starters op de woningmarkt kwam dit onderscheid duidelijk naar voren.

Het is van belang de dat de woningen voor jongeren in het Wooow daadwerkelijk betaalbaar zijn. Deze woningen moeten namelijk 'concurreren' met bestaande eengezins-/rijtjeswoningen. Betaalbare huurwoningen is daarom de meest passende woning voor deze doelgroep. Het gewenste kwaliteitsniveau wordt daarom aangepast, een zelfstandige woning met één slaapkamer wordt bij veel jongeren als minimaal wenselijk geacht.

Het gebied past bovendien goed bij de doelgroep: nabij voorzieningen zoals het station en in een omgeving waar voldoende te beleven valt.

Senioren

Veel senioren zijn in Winterswijk onvoldoende toekomstbestendig gehuisvest, namelijk in ongelijkvloerse eengezinswoningen. Een deel van deze groep wil wel verhuizen voor een levensloopbestendige woning nabij voorzieningen zoals een supermarkt en ontmoetingsplekken. Het gebied Wooow past goed bij deze doelgroep. Deze groep vraagt een groter kwaliteitsniveau en heeft voor een ook meer te besteden door verkoop van de huidige woning. Een eigen buitenruimte is een vereiste.

Eénpersoonshuishoudens

Het aantal éénpersoonshuishoudens neemt ook in Winterswijk toe, dit betreft alle leeftijdscategorieën. Een deel van deze groep gaat wonen in een eengezinswoning, maar niet iedereen heeft deze ruimtebehoefte en vindt een ruim appartement met één of twee slaapkamers passend bij zijn of haar woonwensen. Een eigen buitenruimte is een vereiste. Deze groep heeft gemiddeld meer te besteden dan jongeren, maar minder dan de groep senioren.

Gezinnen

Er zijn ook gezinnen die op zoek zijn naar een nieuwe woning, maar de gewenste woonkwaliteit lijkt in het gebied vanuit stedenbouwkundig/ruimtelijk perspectief niet haalbaar. Gezinnen kiezen eerder voor een eengezinswoning met eigen oprit en voldoende tuin in één van de woonwijken dan 'stadswonen' met bijvoorbeeld een gezamenlijke buitenruimte en parkeerruimte op tientallen meters afstand.

De drie puzzelstukjes

Weurden

Meerdere doelgroepen zijn geschikt voor woningbouw aan het Weurden. We kiezen voor jongeren op deze locatie vanwege de samenhang met andere locaties en de levendigheid die jongeren aanspreekt. Bovendien neemt het gevoel van veiligheid toe als na sluitingstijd van de winkels boven de winkels nog licht brand en er een vorm van toezicht is.

Spoorstraat

Op deze locatie is een mix van eenpersoonshuishoudens passend, van jong tot oud. Ook wat betreft woonoppervlakte kan een mix worden gemaakt. Wat betreft de betaalbaarheid is het wenselijk om geen grote dure appartementen op te nemen in het programma.

Hoek Roelvinkstraat - Dingstraat

Woningbouw voor senioren is op deze locatie het meest logisch. Er kan een goede ruimtelijke kwaliteit worden gerealiseerd die aansluit bij de woonwensen van deze doelgroep. De oppervlaktes van de appartementen kan worden afgewisseld om een bredere groep te bedienen. Hierdoor ontstaat wonen nabij het centrum in een groene omgeving. Woningbouw op deze locatie heeft daarmee ook een positieve grondopbrengst.

Maatschappelijke meerwaarde

Bij twee doelgroepen is de maatschappelijke meerwaarde bij passende woningen het grootst.

Jongeren

Winterswijk heeft een vergrijzende en ontgroenende bevolking. De beroepsbevolking van Winterswijk neemt daardoor af. Het is daarom van groot belang om jongeren in Winterswijk te behouden en aan te trekken zodat ze hier kunnen wonen, werken en verblijven. Voor de verdere toekomst is dit ook van belang voor het behoud van bedrijven en voorzieningen. Bijvoorbeeld in de zorg voor oudere generaties zijn nu al tekorten, terwijl de doelgroep senioren toeneemt. Jongeren is een doelgroep die vele gebieden in Nederland aan zich willen binden, betaalbare huisvesting is daarbij van groot belang en onderscheidend.

Senioren

De verwachting is dat de trend van extramuralisering en zorg aan huis doorzet. Oftewel personen met een zorgvraag wonen steeds vaker en langer thuis. Als senioren geen passende woning hebben neemt de zorgvraag toe en wordt een groter beroep gedaan naar voorzieningen zoals vanuit de WMO. Meer passende woningen voor senioren in een passende woonomgeving is daarom van groot belang. Het gaat hierbij niet alleen om de stenen, maar ook om een goede woonomgeving waar mogelijkheden zijn om te ontmoeten en verblijven. Bovendien komen de huidige woningen van senioren vrij waar vervolgens jonge gezinnen of jongeren in kunnen gaan wonen.