



Informatieavond Wonen gemeente Aalten

10 december 2020

Inhoud programma

I. INZICHT IN DE FEITELIJKE ONTWIKKELINGEN

- Bevolkingsopbouw (ontwikkeling inwoners, huishoudens, leeftijdsopbouw en verhuizingen)
- Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt
- Vraag en aanbod op de (sociale) huurwoningmarkt

II. TOELICHTING OP DE WOONVISIE

- inclusief uitvoeringsplan

III. PRESTATIEAFSPRAKEN 2021

- met bijzondere aandacht voor de achtervangpositie wsw.

IV. TOELICHTING VERVOLGPROCES EN AFSLUITENDE VRAGEN

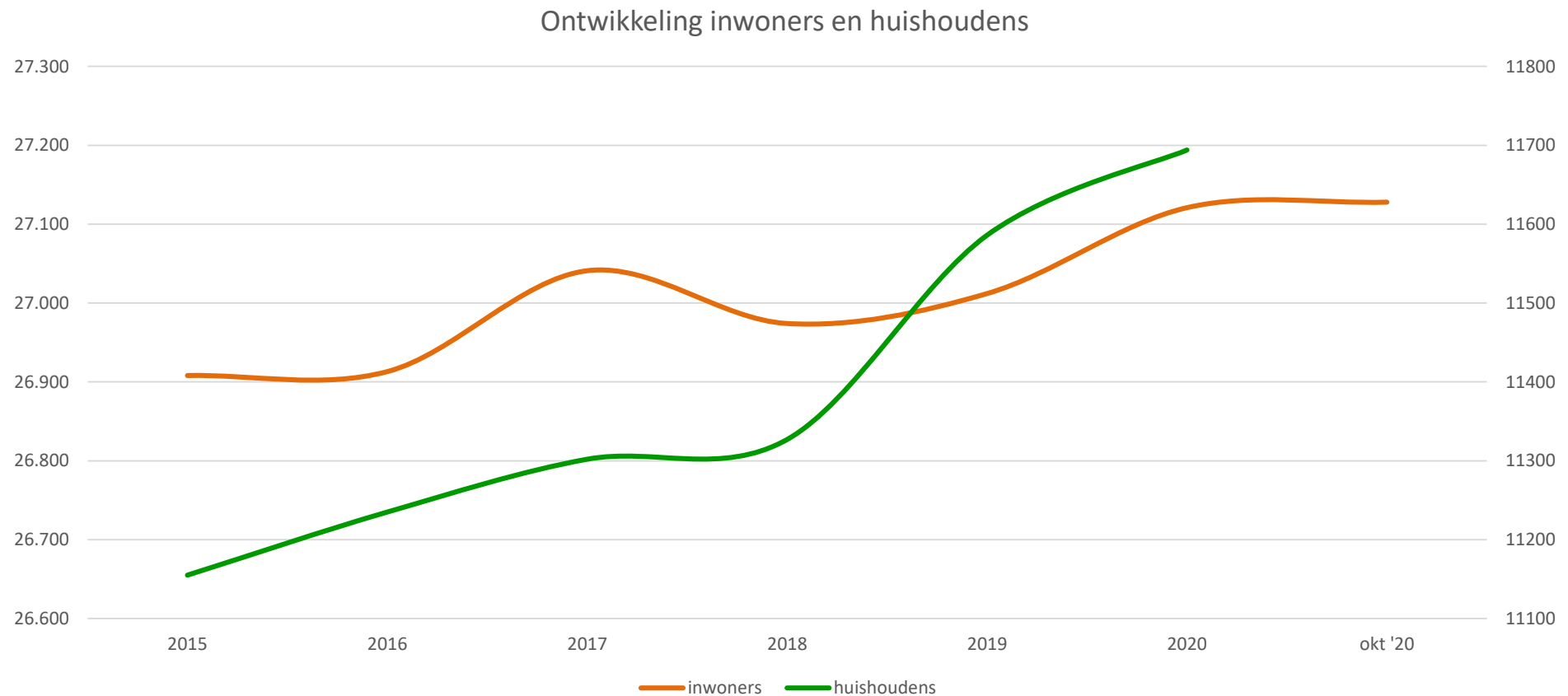
DEEL I Inzicht in de feitelijke ontwikkelingen

Inzicht in de feitelijke ontwikkelingen

Bevolingsontwikkeling

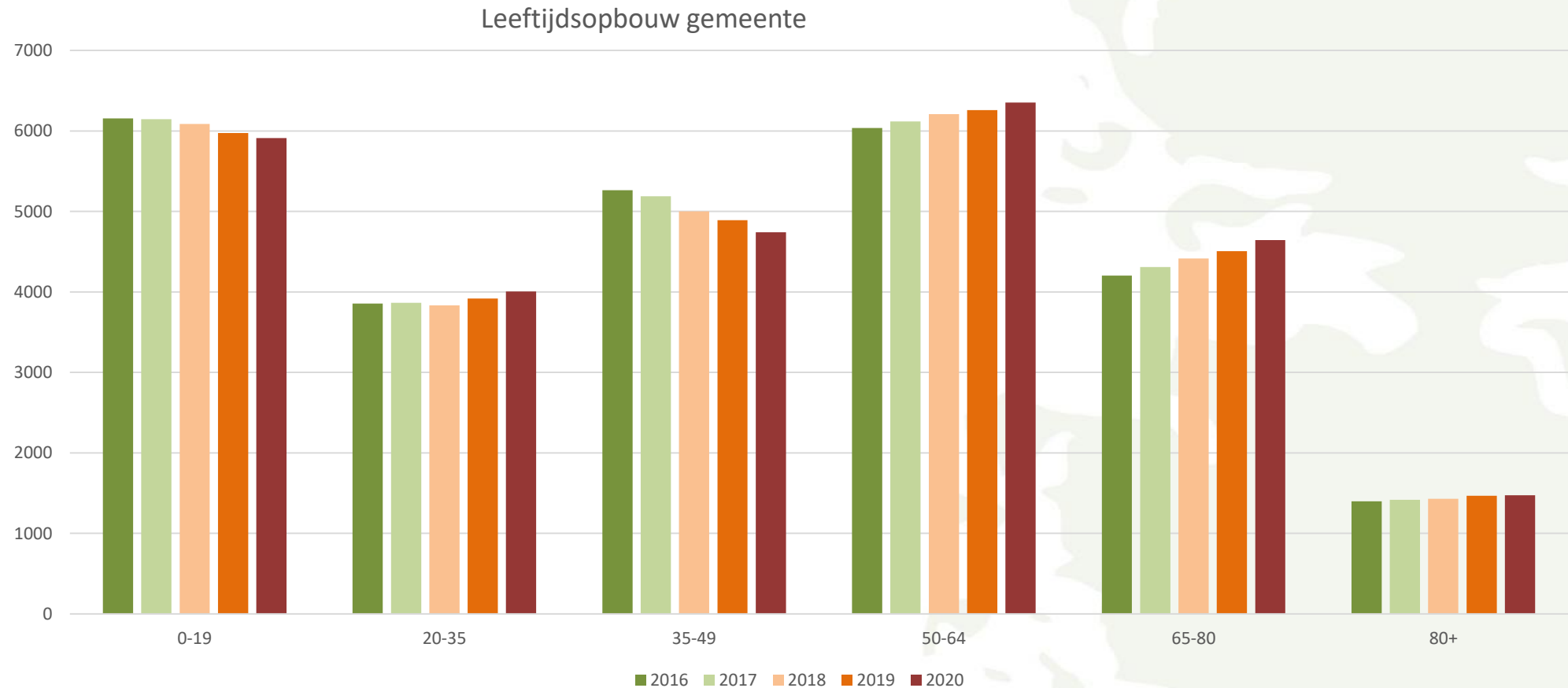
Inzicht in de feitelijke ontwikkelingen

Bevolking



Inzicht in de feitelijke ontwikkelingen

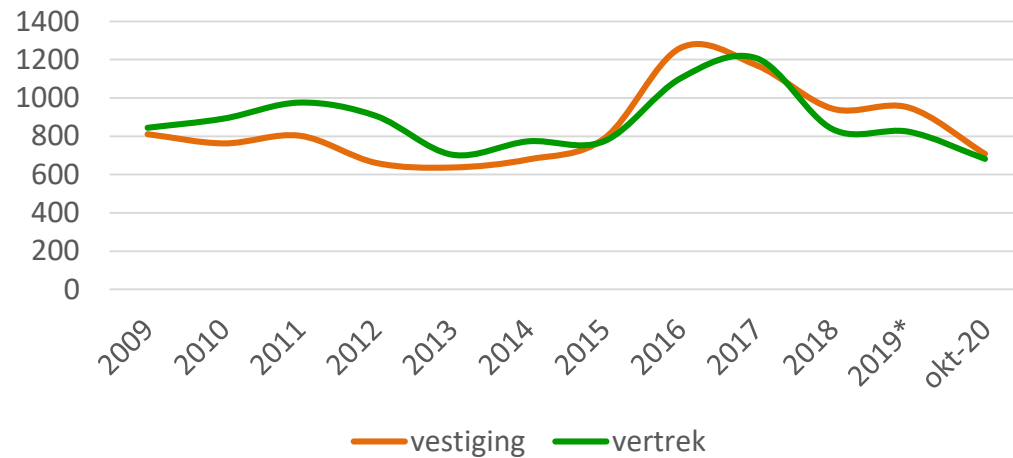
Bevolking



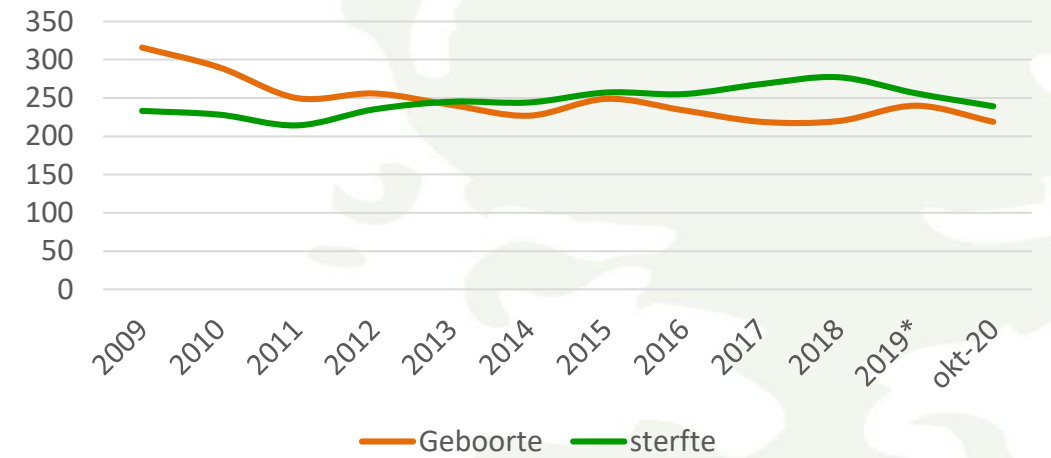
Inzicht in de feitelijke ontwikkelingen

Bevolking

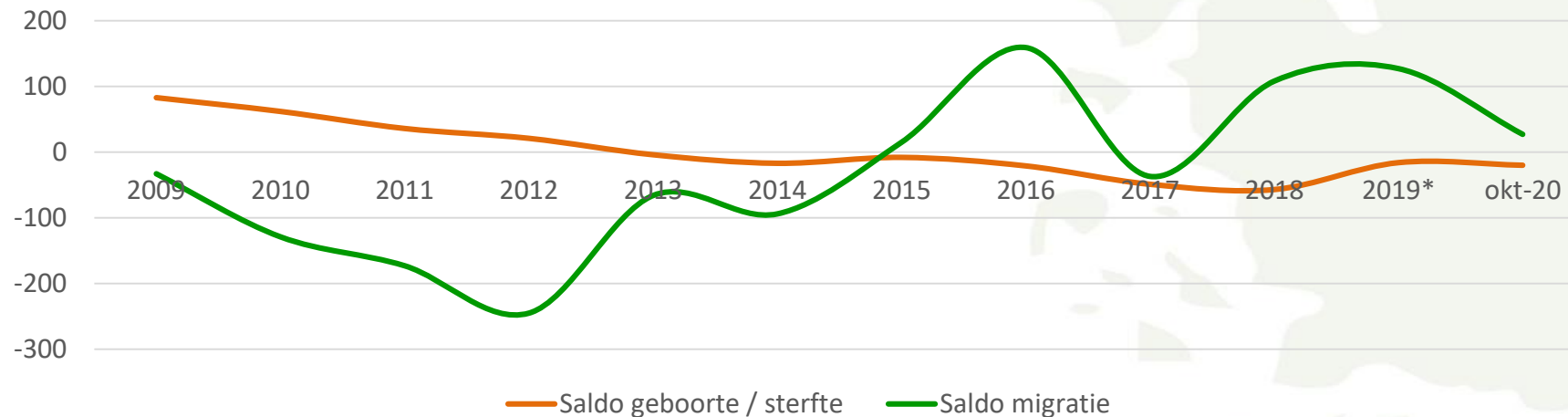
vestiging en vertrek



geboorte en sterfte



geboorte- en migratiesaldo

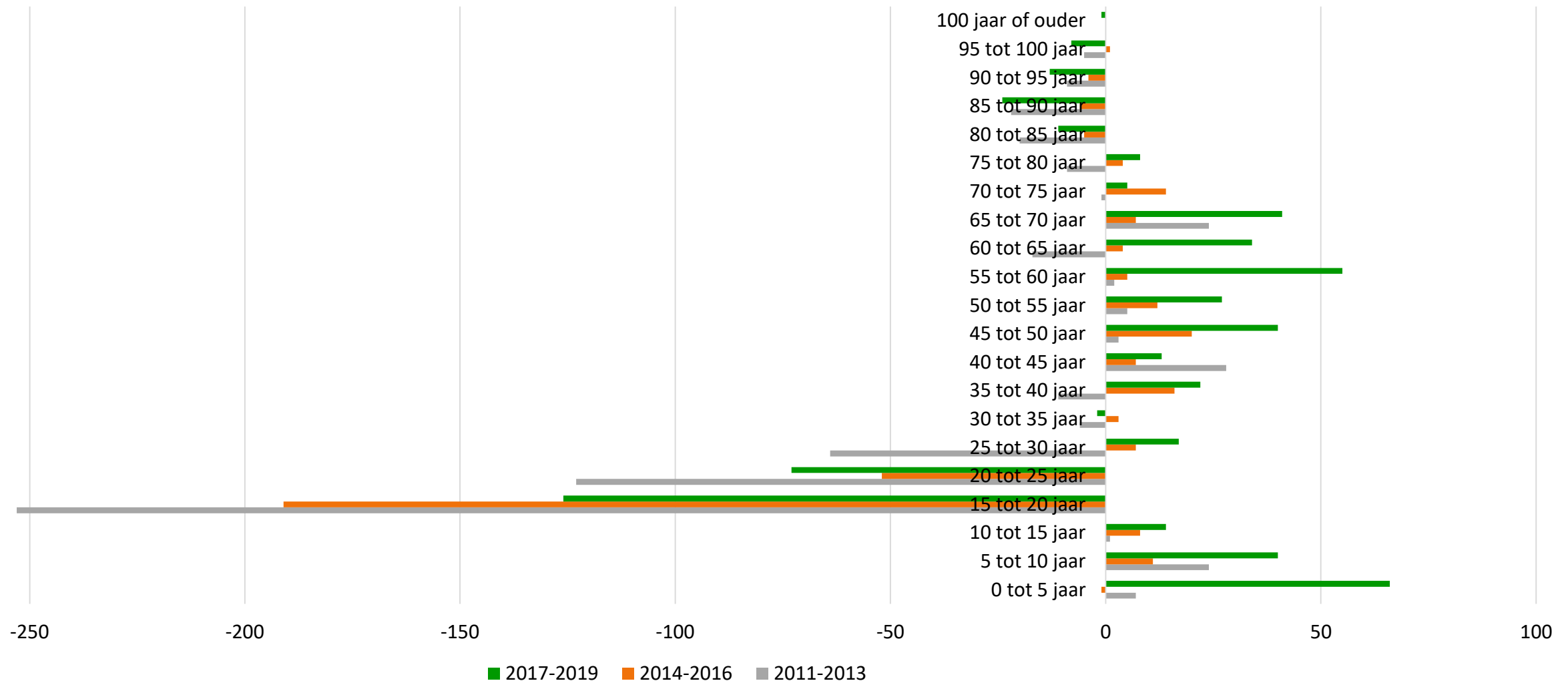


Inzicht in de feitelijke ontwikkelingen

Bevolking

Gemeente
Aalten

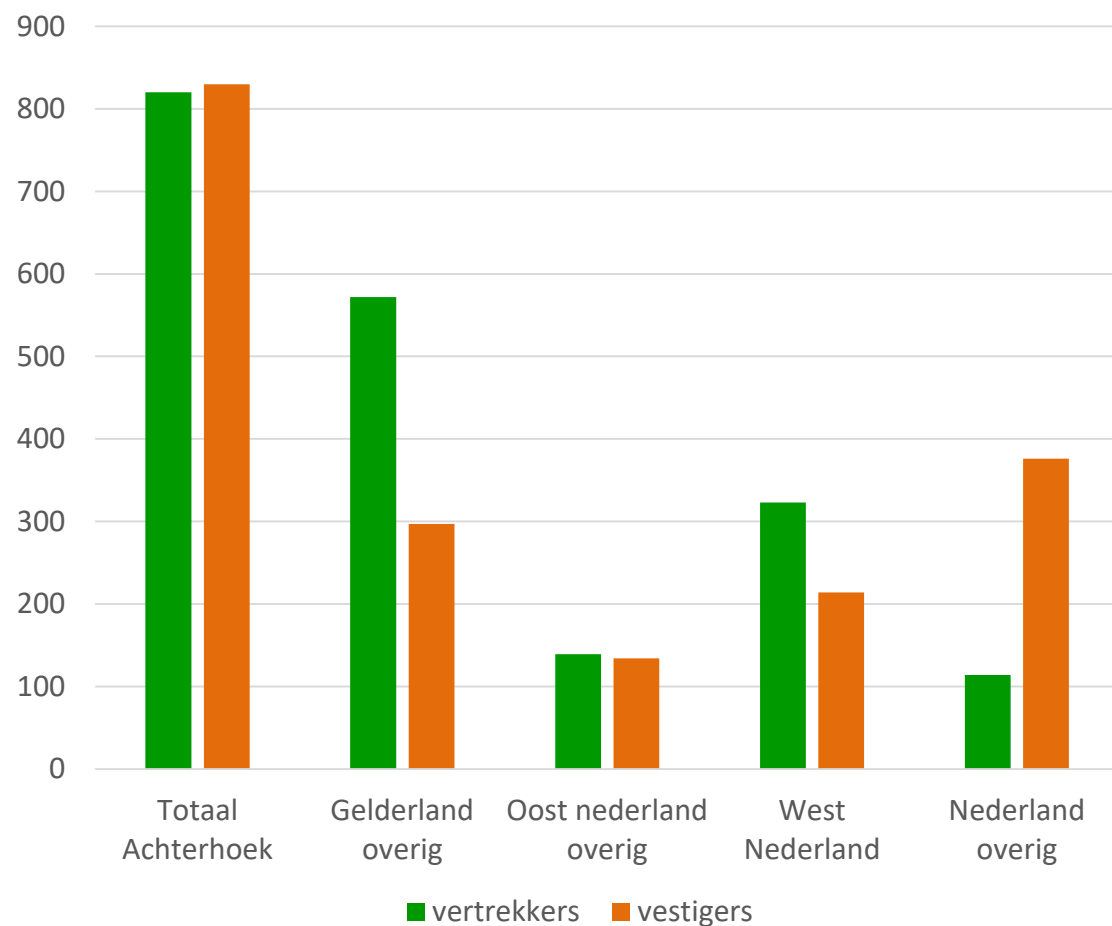
Vestiging en vertrek naar leeftijd



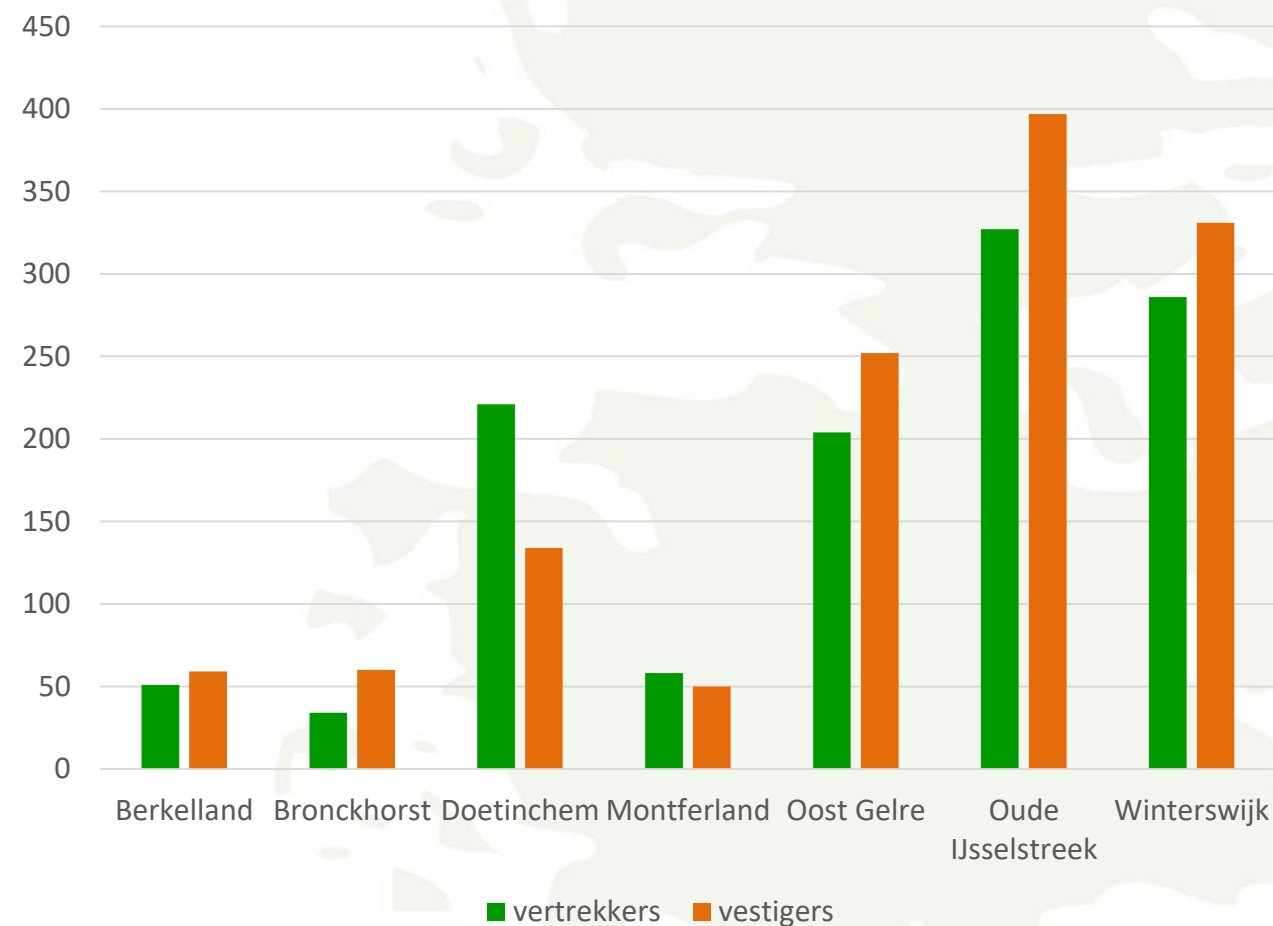
Inzicht in de feitelijke ontwikkelingen

Bevolking

verhuizingen van en naar Aalten vanuit Nederland 2017-2019



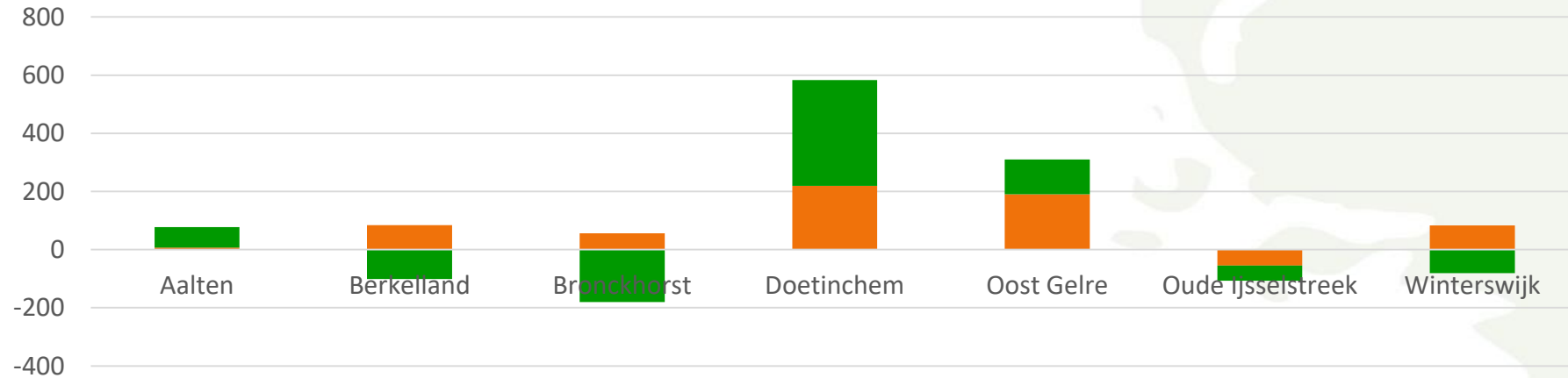
verhuizingen van en naar Aalten vanuit de Achterhoek 2017-2019



Inzicht in de feitelijke ontwikkelingen

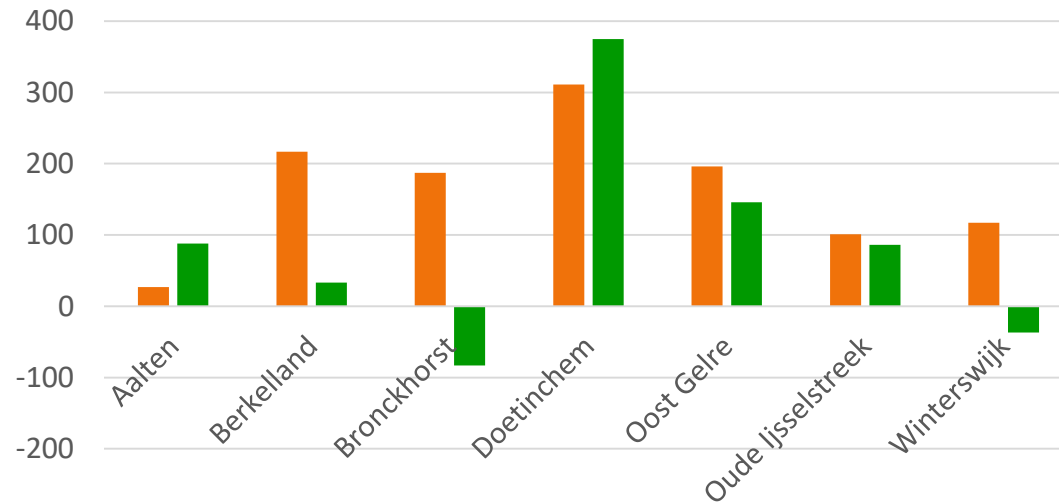
Achterhoeks beeld

Groei Achterhoekse gemeenten

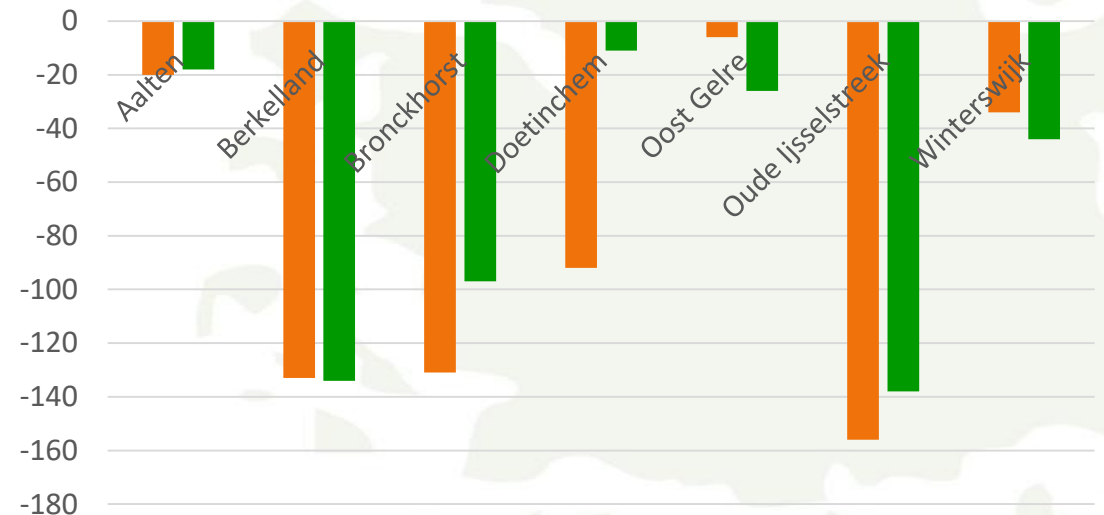


Migratiesaldo Achterhoekse gemeenten

10 mnd 20 10 mnd 19



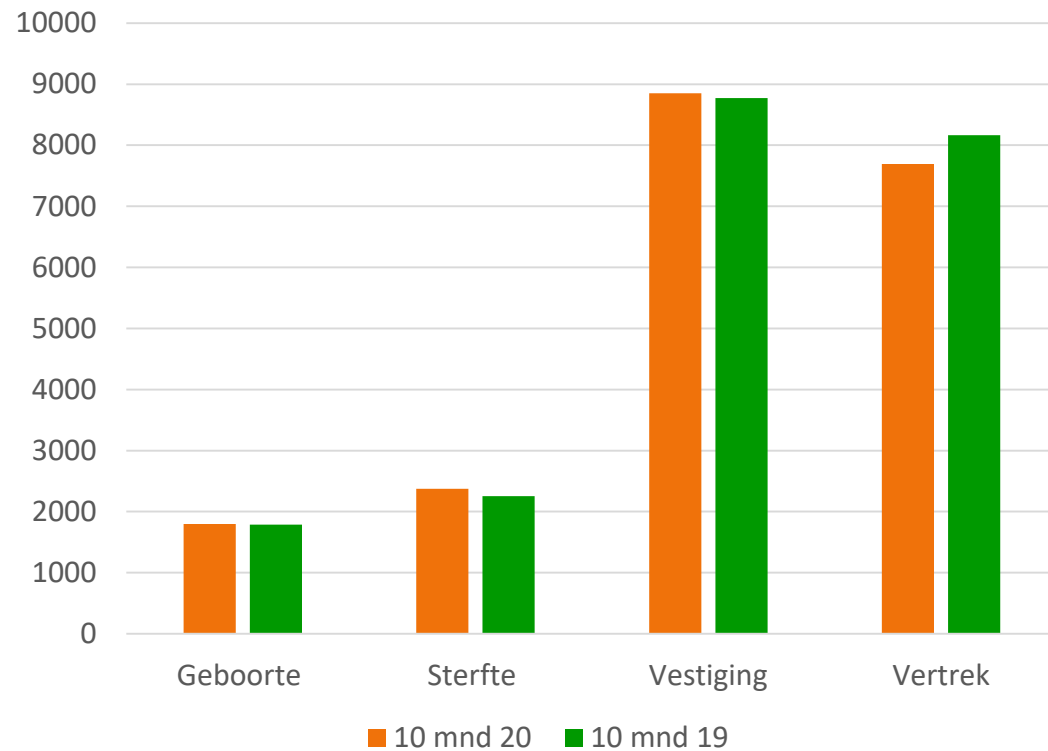
Geboortesaldo Achterhoekse gemeenten



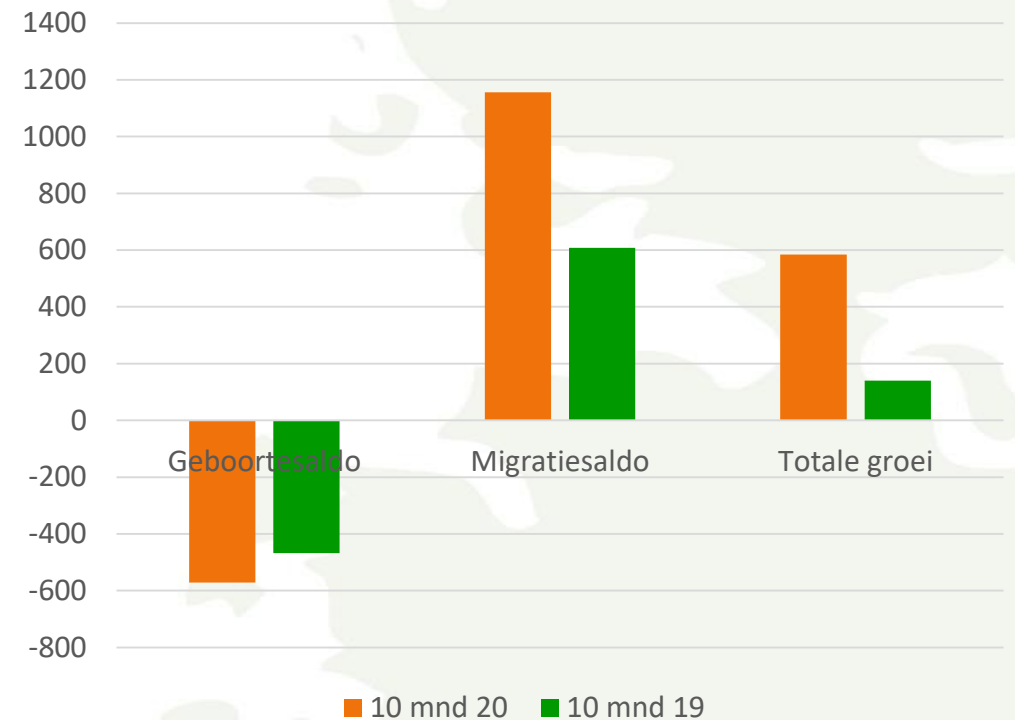
Inzicht in de feitelijke ontwikkelingen

Achterhoeks beeld

Bevolkingsontwikkeling Achterhoek



Bevolkingsontwikkeling Achterhoek



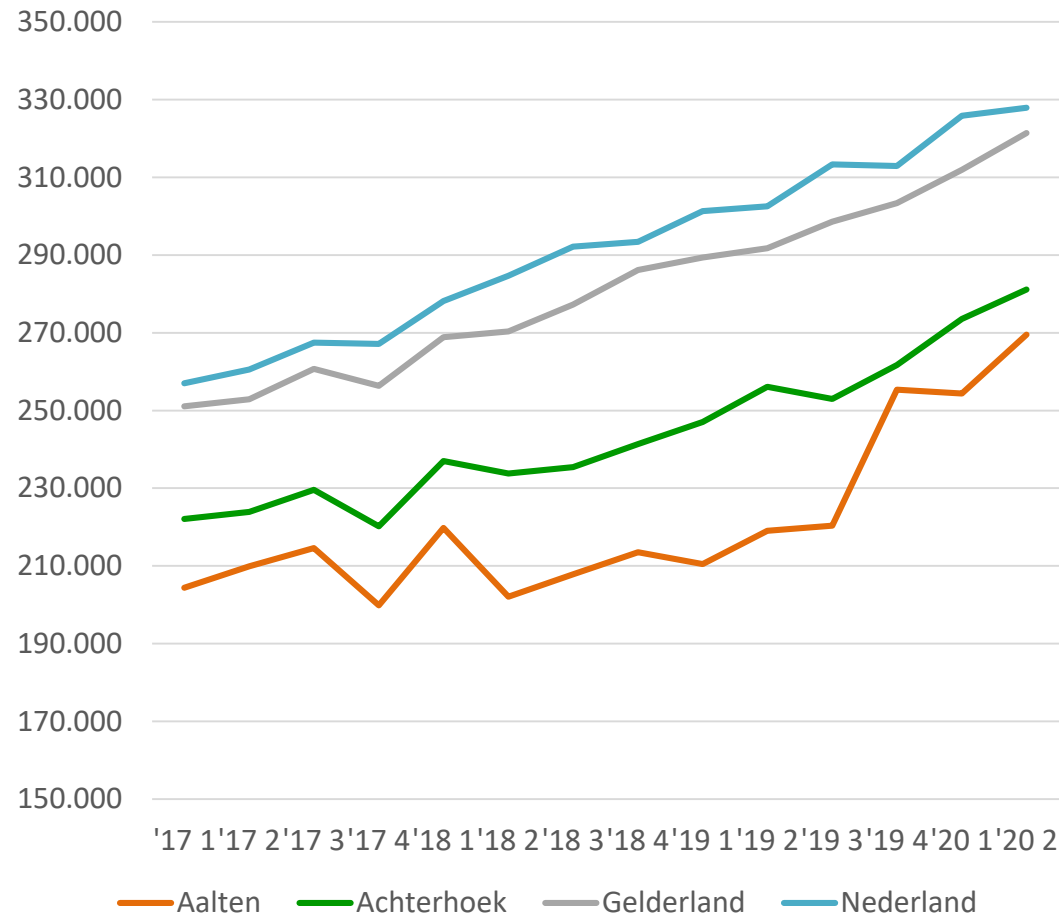
Inzicht in de feitelijke ontwikkelingen

Druk op de koopwoningmarkt

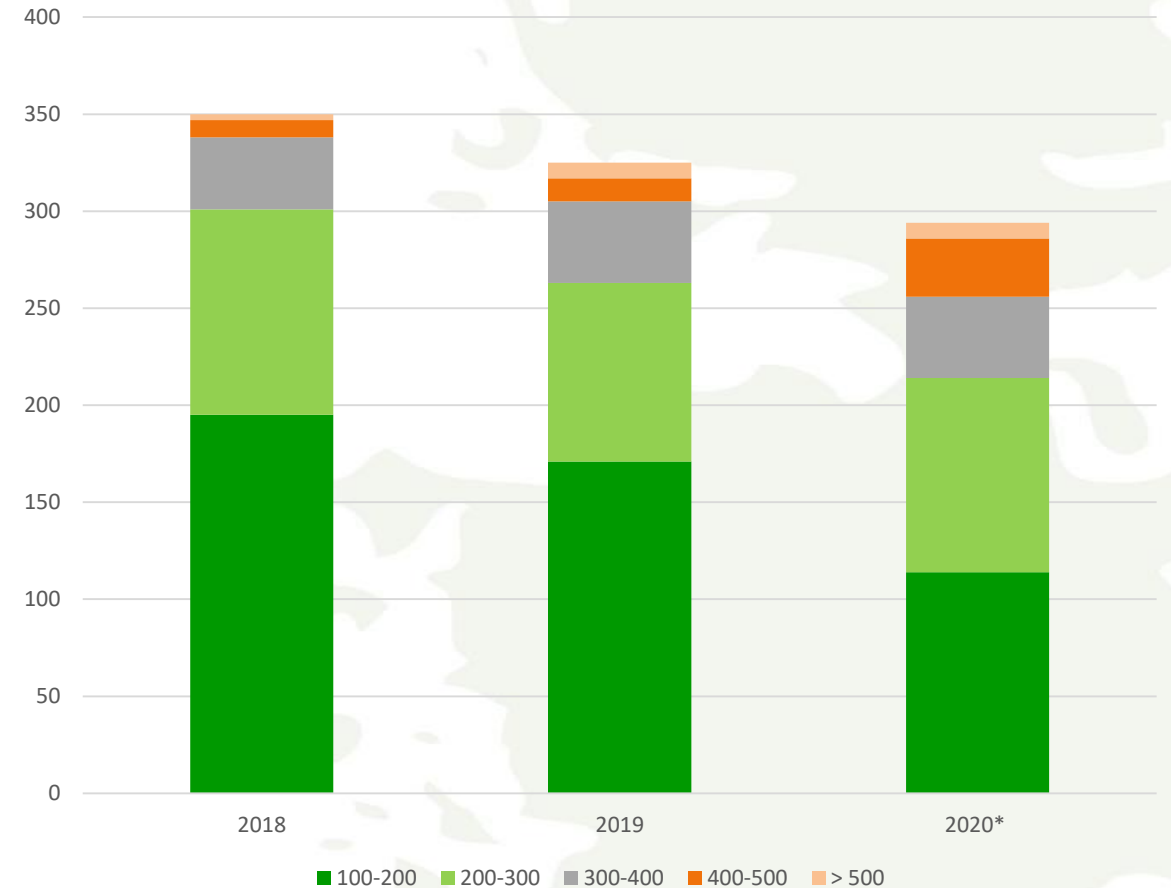
Inzicht in de feitelijke ontwikkelingen

Druk op de koopwoningmarkt

Ontwikkeling transactiepreizen



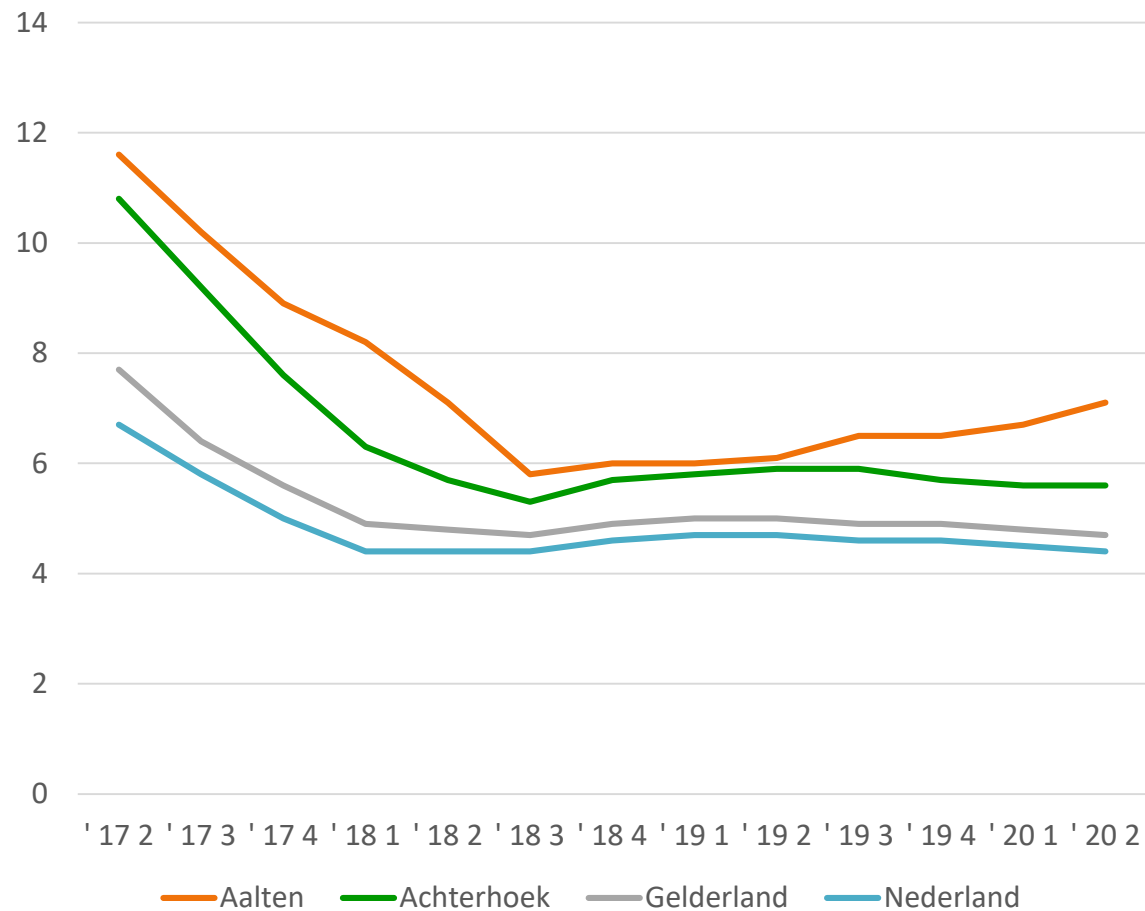
Aantal transacties naar prijsklasse gemeente Aalten



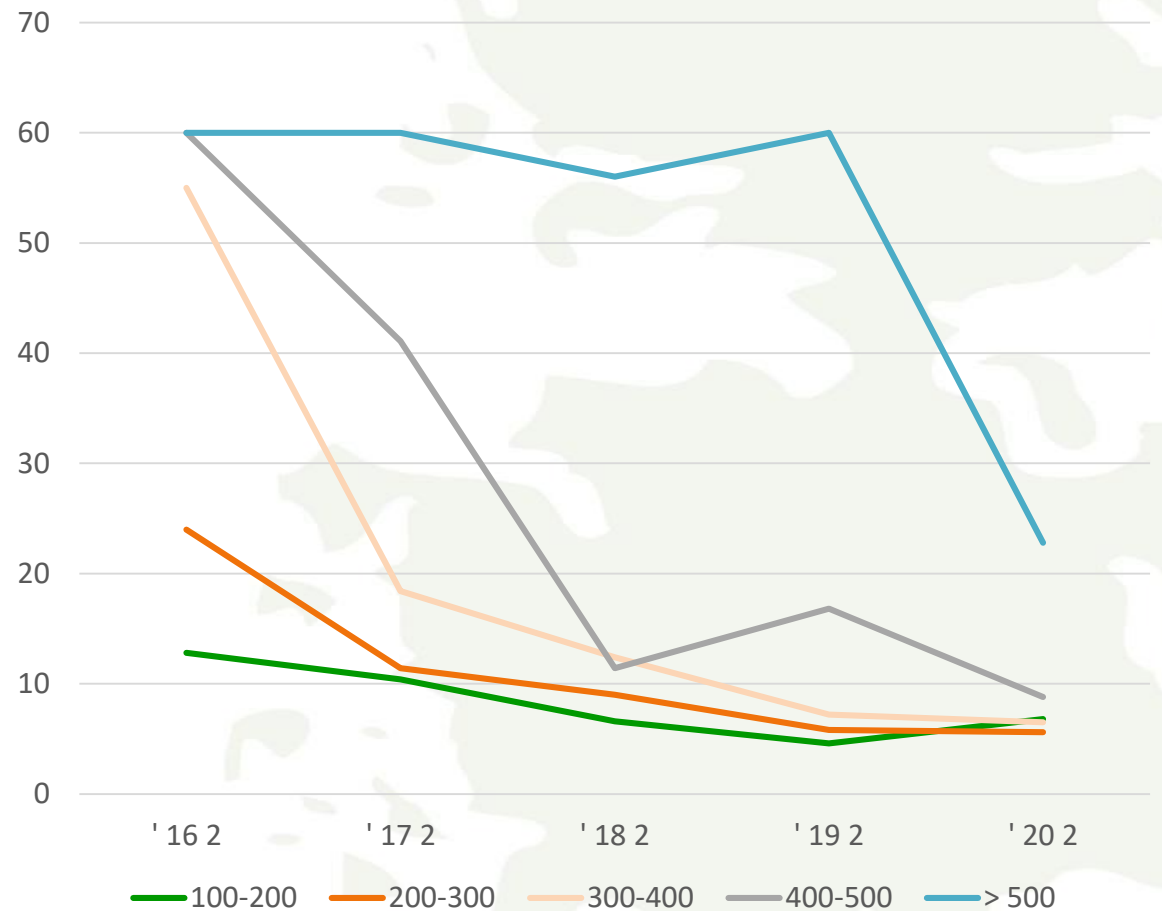
Inzicht in de feitelijke ontwikkelingen

Druk op de koopwoningmarkt

Theoretische verkooptijd in maanden



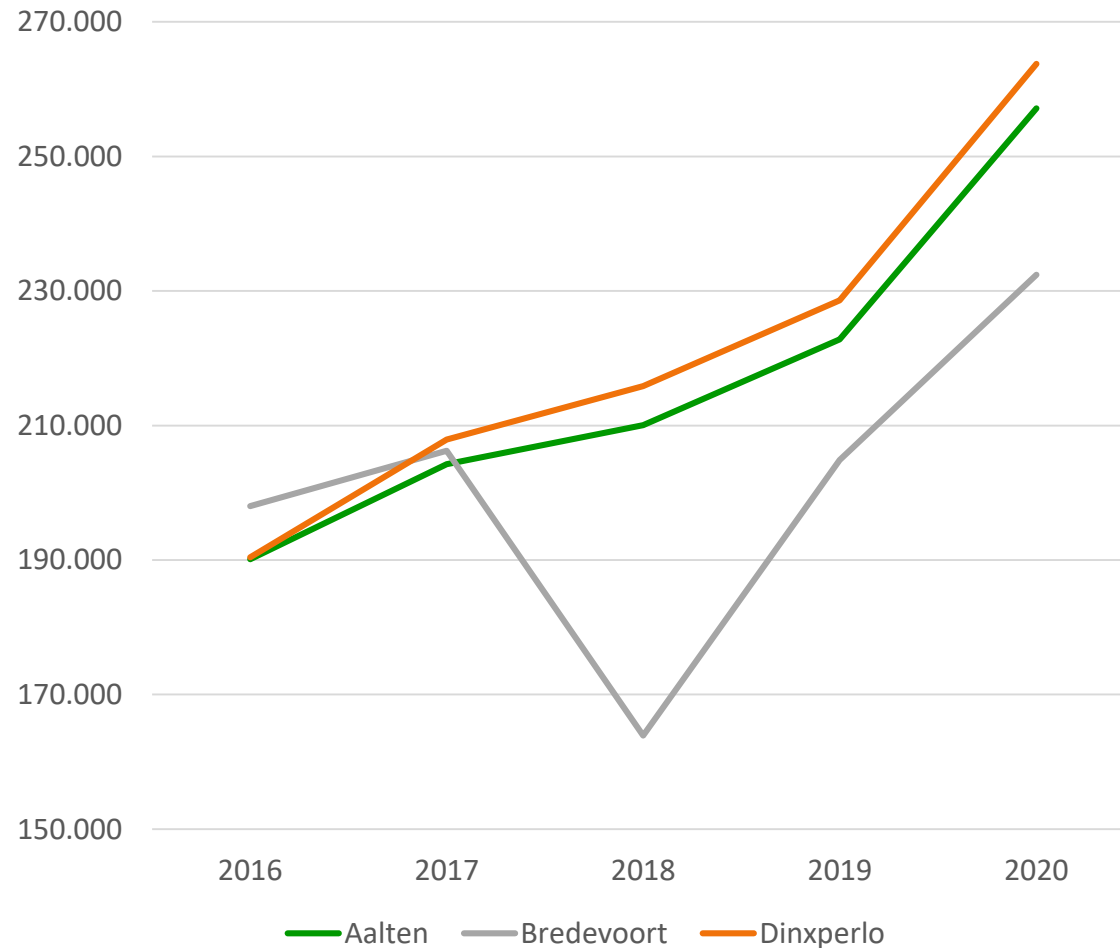
Theoretische verkooptijd Aalten naar prijsklasse



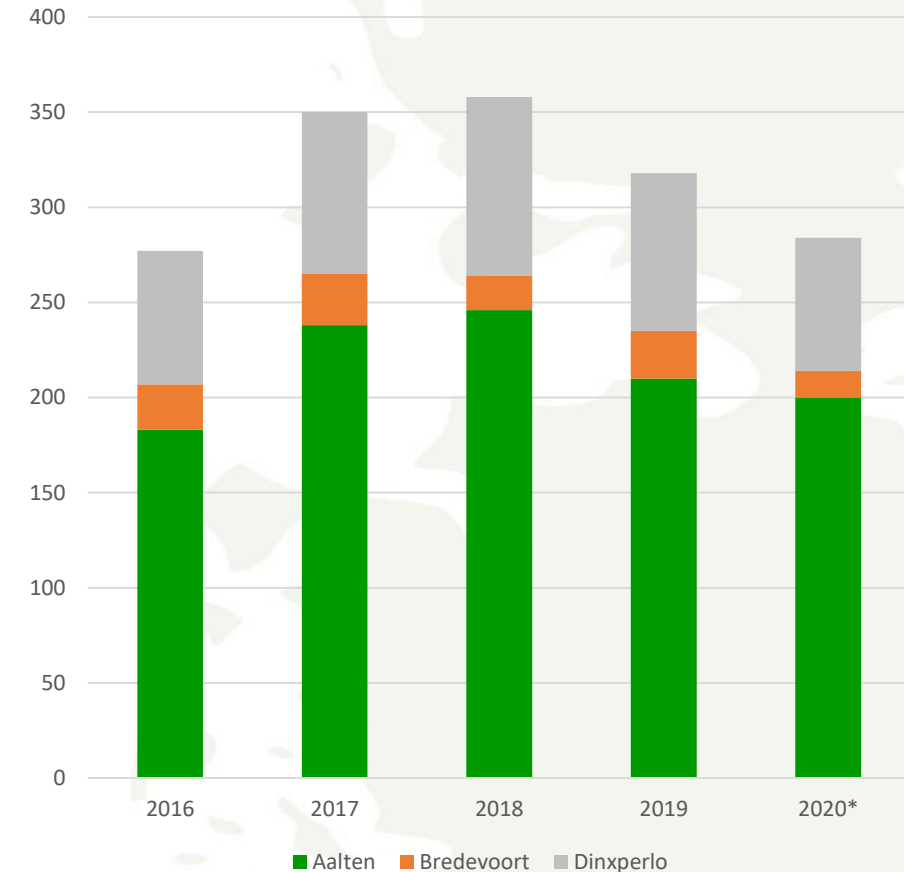
Inzicht in de feitelijke ontwikkelingen

Druk op de koopwoningmarkt

Transactieprijis per gebied



Aantal transacties per gebied



Inzicht in de feitelijke ontwikkelingen

Druk op de huurwoningmarkt

Inzicht in de feitelijke ontwikkelingen

Druk op de huurwoningmarkt



De Woonplaats

Natasja Witteveen

Inzicht in de feitelijke ontwikkelingen

Vragen?

Pauze



DEEL II. TOELICHTING OP DE WOONVISIE

Waarom een nieuwe woonvisie?



- De visie geeft richtinggevende kaders voor het woonbeleid in de gemeente Aalten.
- Mogelijkheid tot flexibiliteit en maatwerk
- Basis voor prestatieafspraken met o.a. de Woonplaats over de voorraad sociale huurwoningen, betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid.
- Woonvisie is basis voor uitvoering van beleid, waaronder het recent vastgestelde afwegingskader
- De nieuwe woonvisie vervangt de Woonagenda **‘gemeente Aalten geeft je de ruimte’** uit 2016

Woonvisie 2021 - 2026



17 november 2020

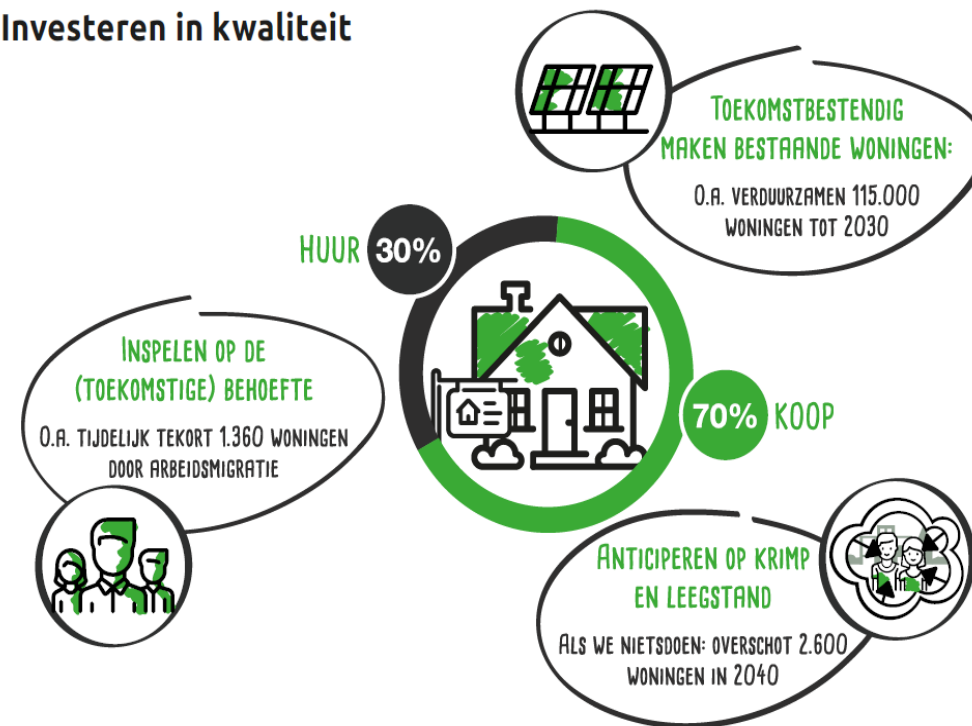


Afstemming binnen de regio

Uitgangspunten voor het regionale woonbeleid:

1. Focus ligt op de aanpak van de bestaande woningvoorraad
2. Nieuwe plannen eerst toetsen op kwaliteit, dan pas op kwantiteit
3. Opzetten van transformatie- en sloopstrategie voor leegstaand / leegkomend vastgoed
4. Onderzoeken mogelijkheid tot opzetten sloop- / transformatiefonds
5. Ruimte geven aan lokaal maatwerk
6. Woonbeleid baseren op actuele feiten en trends
7. Inbreiden gaat boven uitbreiden
8. Stimuleren nieuwe, bijzondere manieren van wonen
9. Afstemming vraag en aanbod wonen met zorg
10. Leefbaarheid is meer dan wonen
11. Economie benutten als aanjager van de woningmarkt

Investeren in kwaliteit



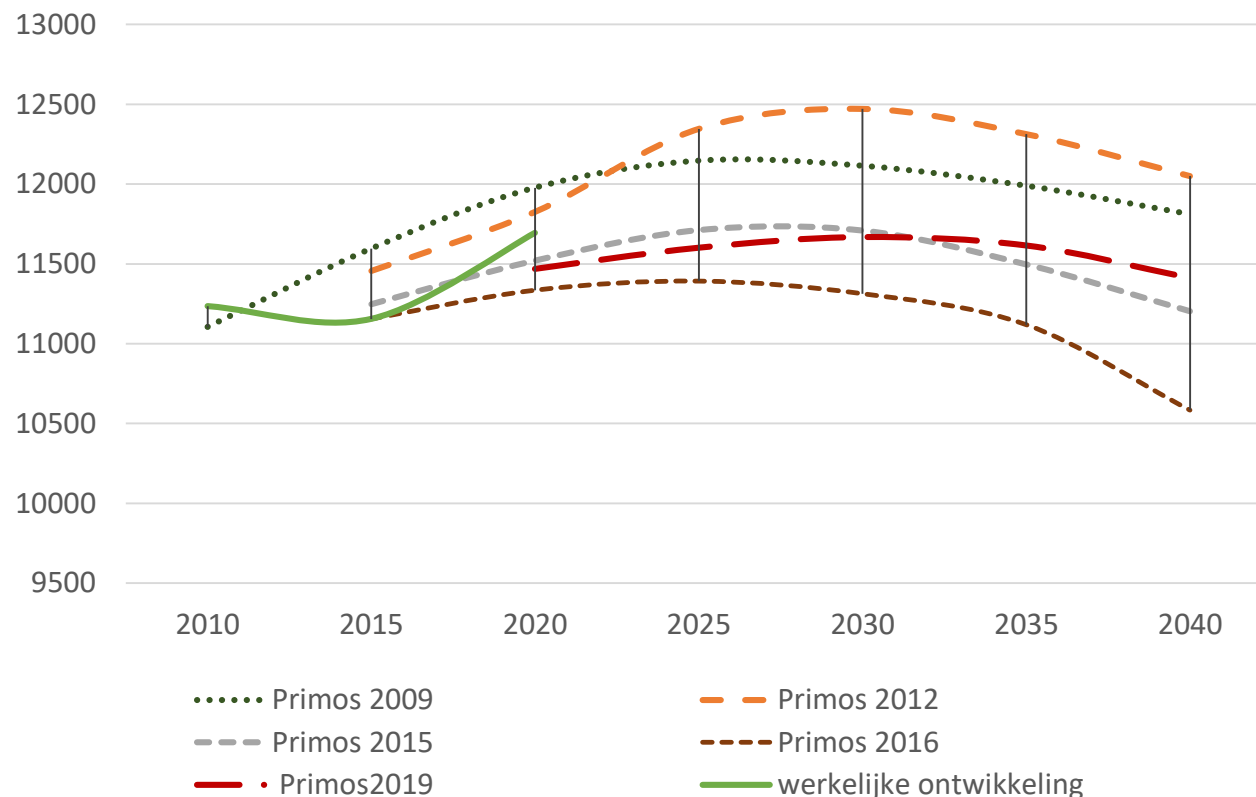
Wat is geactualiseerd t.o.v. maart?

1. Flexibel inspelen op de woonvraag: op het snijvlak van groei en krimp
2. Mogelijkheden voor starters vergroten
3. Meer ruimte voor innovatieve woonconcepten
4. Mogelijkheden voor woningsplitsing en vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in het buitengebied verruimen
5. Wonen en zorg voor ouderen
6. Spoedzoekers; voor wie moeten we er zijn, voor wie willen we er zijn en wie zijn zelfredzaam?
7. Evaluatie afwegingskader: meer ruimte voor duurzaam bouwen, grens goedkope koop omhoog.

1. Flexibel inspelen op de woningvraag

- Druk op de korte termijn
- Toekomstverwachting deels onzeker
- Betaalbaar voor starters
- Levensloopgeschikt voor ouderen
- Bijzondere doelgroepen (arbeidsmigranten, spoedzoekers etc)
- Inbreiding voor uitbreiding
- Duurzame nieuwbouw

Verwachte huishoudensgroei 2019-2040, afgezet tegen de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen jaren



1. Flexibel inspelen op de woningvraag

1. Kwalitatieve behoefte	Aalten / Dinxperlo / Bredevoort			Overige kernen*		
	Starter	Senior	Overig	Starter	Senior	Overig
tot € 200.000 of sociale huurprijs	2	2	1	2	2	1
€ 200-300.000 of vrije sector huurprijs	1	2	1	1	2	1
boven € 300.000	0	1	0	0	1	0

* Overige kernen (incl. Buitengebied): voorwaarde lijst met potentiële kandidaten en alleen indien geen alternatief is in de bestaande woningvoorraad

** Duurzame woning kan

Actualisatie afwegingskader

- Realisatietermijnen
- Aanpassing status Bredevoort
- Prijsgrenzen aangepast
- Meer ruimte voor duurzame nieuwbouw

5. Innovatie	Aalten / Dinxperlo / Bredevoort	Overige kernen
Innovatief woonconcept (starters/combi starters/ senioren etc)	3	3
Duurzame bouw (Gaat verder dan de 3 BENG normen)**	3	3
Tijdelijke woonvorm	3	3
Overig	0	0

juridisch, financieel etc..

Disclaimer:
Aan dit overzicht kunnen geen rechten worden ontleend.

1. Flexibel inspelen op de woningvraag



Uitvoeringsaspecten

- 200 tot 250 woningen toevoegen in vijf jaar
- Jaarlijks monitoren
- Transforamtielocaties actief oppakken
- Onderzoek naar mogelijkheden nieuwbouw op onbebouwde terreinen binnen de kom.
- Adaptief plannen

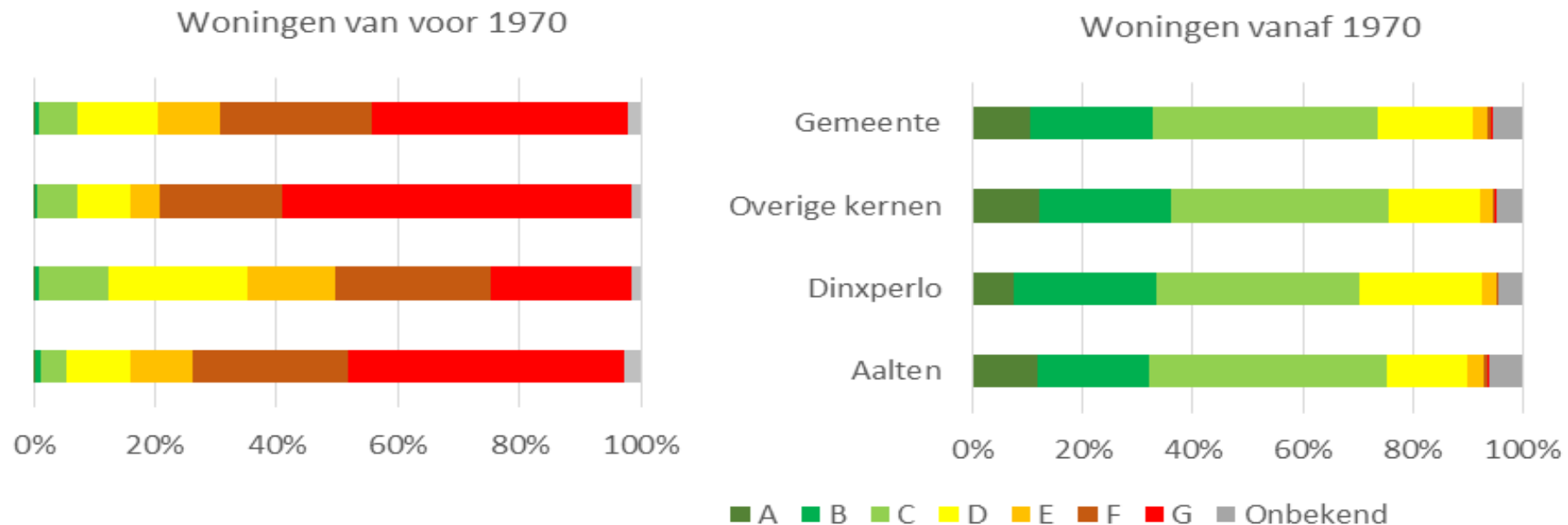
Woonmonitor light 2020
verslagjaar 2019



Werkgroep monitor
25 juni 2020
Versie t.b.v. Thematafel Wonen en Vastgoed

2. Op weg naar een duurzame woon en leefomgeving

- Veel ruime, grondgebonden woningen
- Mogelijkheden voor splitsing en VAB in Buitengebied
- Kansen voor transformatie en leegstaand vastgoed
- Gemeente Aalten energieneutraal in 2030
- Toekomststrategie voor de lange termijn



2. Op weg naar een duurzame woon en leefomgeving

Uitvoeringsaspecten

- Opstellen integrale wijkaanpak in relatie tot de transitievisie warmte
- Ondersteuning regionale energieloket
- Sociale huur in 2030 op gemiddeld label A
- Bieden van financiële ondersteuning en regelingen voor particulieren
- Afwegingskader woningbouw buitengebied

3. Voldoende betaalbare woningen

- Vraag en aanbod sociale huur in balans
- Beschikbaarheid van de sociale huur
- Toename kleinere huishoudens zorgt voor kwalitatieve verandering op gave samenstelling voorraad
- Ruimte voor innovatieve woonconcepten
- Mogelijkheden voor starters vergroten

3. Voldoende betaalbare woningen

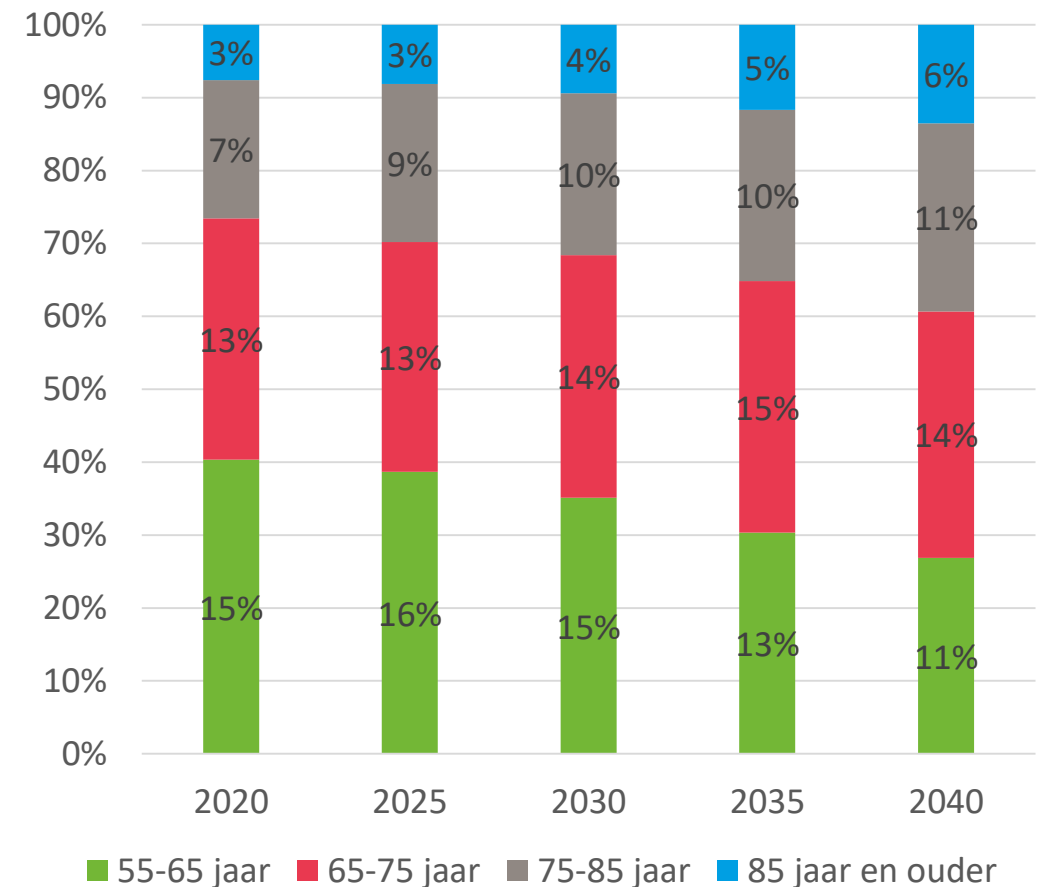
Uitvoeringsaspecten

- Nieuwbouwhuurwoningen richt zich op starters en ouderen
- Samenwerking vroegsignalering
- 10 Uuthuskes kleine kernen
- Onderzoek jongerencontracten sociale huur
- Invoering starterlening
- Ruimte voor pilots vernieuwende woonvormen
- Voldoende woningen voor spoedzoekers waar we een wettelijke en maatschappelijke verantwoordelijkheid voor hebben



4. Aandacht voor Wonen met Zorg

- Aantal ouderen neemt toe: 1/3 inwoners is in 2040 ouder dan 65 jaar.
- Nieuwe woonzorgconcepten
- Mogelijkheden om woning aan te passen
- Mantelzorgwoningen (sinds 2014)
- Meer zware zorgvragers



Ontwikkeling aandeel ouderen op de totale bevolking in de gemeente (2020-2040).

4. Aandacht voor Wonen met Zorg

Actieplan wonen en zorg voor ouderen

- Vergroten van de leefbaarheid en het welzijn van onze inwoners.
- Bevorderen van doorstroming op de woningmarkt.
- Verlagen van de druk (en daarmee ook kosten) op de Wmo.



4. Aandacht voor Wonen met Zorg

Uitvoeringsaspecten

- Stimuleren vernieuwende woonconcepten
- Toekomstbestendig wonen lening
- Uitwerking woonzorgzones. Binnen deze zones werken we aan:
 - Initiatieven voor (geclusterde) tussenvormen van wonen en zorg.
 - Projecten t.b.v. uitbreiding van de verpleeghuiszorg
 - Het levensloopbestendig maken van de bestaande woningvoorraad.
 - De toegankelijkheid en gebruiksvriendelijkheid van de openbare ruimte.
 - Initiatieven voor ontmoeting en activiteiten.



DEEL III. PRESTATIEAFSPRAKEN 2021

Prestatieafspraken 2021



De Woonplaats

Marion Wolters



DEEL IV. VERVOLGPROCES EN AFSLUITENDE VRAGEN

Vervolgproces

- uiterlijk 16 december om 12 uur schriftelijke input/reactie van de fracties op de concept woonvisie via de Griffie.
- 5 januari aangepaste woonvisie 2021-2026 in B&W
- 2 februari beeldvormende raad
- 9 februari oordeelsvormende raad
- 23 februari besluitvormende raad

Vragen?