Woonmonitor 2019
Achterhoek

Achterhoek Ambassadeurs

2019

Verslagjaar 2018

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	2019
TITEL	Woonmonitor 2019 Achterhoek
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Achterhoek Ambassadeurs
AUTEUR(S)	Ellen Ootes Bram Klouwen
PROJECTNUMMER	2222.107/G
STATUS	Verslagjaar 2018

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

1 Inleiding **4**

1.1 Dashboard wonen 5

1.2 Samenvatting en conclusies 6

2 Ontwikkelingen op de woningmarkt **9**

2.1 Bevolkingsontwikkeling 9

2.2 Samenstelling en leeftijd woningvoorraad 12

2.3 Koopwoningen 13

2.4 Huurwoningen corporaties 18

2.5 Particuliere huur 23

2.6 Leegstand woningen 24

2.7 Waardeontwikkeling woningen 26

2.8 Verduurzaming woningvoorraad 27

2.9 Sloop en nieuwbouw van woningen 29

2.10 Aanpassingen in de woningvoorraad 34

3 Overige thema's **35**

3.1 Wonen en zorg 35

3.2 Woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen 36

3.3 Tijdelijke woonvormen 36

3.4 Mantelzorgwoningen 37

3.5 Recreatiewoningen 37

3.6 Huisvesting vergunninghouders 37

3.7 Leefbaarheid 38

Bijlagen: Factsheets per gemeente **40**

1 Inleiding

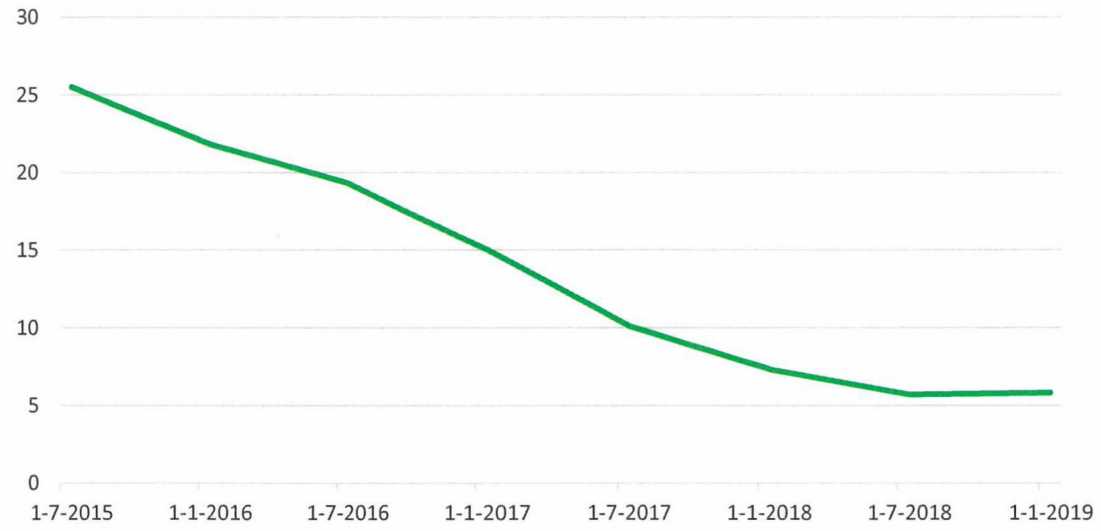
Introductie

In de Regionale Woonagenda 2015-2025 van de Achterhoek[1] is de focus verlegd van nieuwbouw naar de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw is een relatief beperkt deel van de totale woningvoorraad in de Achterhoek. Reden voor de Achterhoek om stevig in te zetten op herstructurering en kwaliteitsverbetering van de bestaande voorraad. Het aanpassen van woningen aan de wensen van deze tijd is de grote opgave voor de komende jaren; met name waar het gaat om de particuliere woningvoorraad en verbeteringen die gewenst zijn vanuit het langer thuis wonen (met zorg), en de energietransitie.

Naast het inspelen op deze opgaven, blijven ook de betaalbaarheid en financierbaarheid van wonen continu aandacht vragen. Dit vraagt dat verbindingen worden gelegd met andere beleidsterreinen, zoals zorg, duurzaamheid, arbeidsmarktbeleid, leefbaarheid en voorzieningen. In de Woningmarktmonitor brengt de regio periodiek woningmarktontwikkelingen in beeld. Dat doet zij volgens een vast format. De Woningmarktmonitor 2019 die voor u ligt, sluit aan bij de eerdere monitors. Daarmee krijgen we continuïteit in het meten van ontwikkelingen op de regionale en lokale woningmarkt. In opdracht van de Thematafel Wonen en Vastgoed wordt deze monitor nog 1 jaar in deze stijl gemaakt. Wel nemen we hierin de factsheets per gemeente op. Een nieuwe werkgroep gaat aan de slag met een voorstel om de monitor in nieuwe stijl vorm te geven.

Deze Woningmarktmonitor sluit aan bij de veranderende focus (van nieuwbouw naar bestaande voorraad; en van enkel wonen naar aanpalende beleidsvelden). De monitor kijkt terug op de resultaten in het jaar 2018. We zien daarin een voortgaand herstel van de woningmarkt, en signalen van druk en schaarste op de woningmarkt. We zien tekenen van een (over)verhitte woningmarkt, waarin prijzen soms moeilijk zijn op te brengen. Het beschikbare aanbod waaruit consumenten kunnen kiezen daalt.

Figuur 1.1. Het aantal woningen waar een potentiële koper in de Achterhoek op een bepaald moment uit kan kiezen



Bron: Woningmarktmonitor, Provincie Gelderland.

[1] Als in deze monitor gesproken wordt over de Achterhoek dan bedoelen we de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk.

Naast woningbouw gaat de monitor in op het woon- en leefklimaat in de Achterhoek. In 2017 is het Achterhoeks Woonwensen- en LeefbaarheidsOnderzoek (AWLO) uitgevoerd. Dit onderzoek biedt inzicht in de veranderende woonbehoeften en leefbaarheid in de regio. De conclusies en aanbevelingen uit dat onderzoek gebruikt de regio onder andere om haar nieuwe regionale woonagenda op te stellen. Het onderzoek laat zien dat het met de leefbaarheid goed gaat in de Achterhoek. De inwoners waarderen die met gemiddeld een 7,8. In deze monitor zijn verschillende kengetallen inzichtelijk die een indicatie geven van de ontwikkeling van het wonen in de regio en de mate waarin dit aansluit bij de uitkomsten uit het AWLO.

Leeswijzer

In deze rapportage vindt u een verslag van de woningmarktmonitor voor de Achterhoek. Voordat de thema's nader toegelicht worden, is in dit hoofdstuk eerst een overzicht opgenomen van kernindicatoren. Daarna volgt een samenvatting van de belangrijkste bevindingen.
In hoofdstuk 2 komt vervolgens de woningmarkt in de regio aan bod. Daarbij gaat het om de , woningvoorraad, bewoning van die woningvoorraad en marktdruk. Hoofdstuk 3 belicht vervolgens enkele specifieke thema's op het snijvlak van wonen en ander beleid.
De cijfers per gemeente of kern (vanaf 300 inwoners) zijn verwerkt in afzonderlijke factsheets.

1.1 Dashboard wonen

	Thema	*Uitkomst*	*Norm*	*Toelichting*	*Bron*
Koop	Leegstand koop op 1-1-2019	1,5%	3% van de koopwoningen	Totale gem. leegstand bedraagt 3,1%; aandeel koopwoningen ligt onder de norm van 3%	Opgave gemeenten
	Theoretische verkooptijd	6,1 maanden	t.o.v. voorgaande jaren (in 2017: 8,1 maanden)	Sinds 2013 (36,1 mnd) inmiddels gedaald naar 6,1	Woningmarktcijfers.nl
	Gemiddelde verkoopprijs	€ 237.000	t.o.v. voorgaande jaren (in 2017: € 223.800)	Sinds 2013 stijgende lijn, t.o.v. 2017 met €13.000 verder gestegen	Woningmarktcijfers.nl
Huur	Leegstand huur op 1-1-2019	5,9%	1% van de huurwoningen	Leegstand huur ligt 4,9% boven de norm; onder meer vanwege leegstand i.v.m. de sloop/renovatie van woningen, en door woningen voor zorggroepen	Opgave gemeenten
	Actieve zoektijd sociale huur	Gemiddeld < 1 jaar	maximaal 12 maanden	Actieve zoektijd is in zes gemeenten gestegen en alleen in Oude IJsselstreek afgenomen.	Opgave corporaties
Bevolking	Saldo vestiging en vertrek	+522	in 2017: + 679	Er komen meer mensen de Achterhoek in dan er vertrekken	Opgave gemeenten
	Saldo geboortes en sterftes	-692	in 2017: - 618	Alle gemeenten hebben een sterfteoverschot	Opgave gemeenten
Voorraad	WOZ-waarde in 2019	€ 224.406	t.o.v. voorgaande jaren (in 2017: € 213.843)	De WOZ-waarde zit sinds 2016 in de lift	Opgave gemeenten
	Groei woning-voorraad in 2018	590 (netto)	afspraak is gemiddeld 350 per jaar	De groei in de woningvoorraad is dit jaar met 590 woningen groter dan de 350 woningen vorig jaar	Opgave gemeenten
	Sloop/transformatie in 2018	120	1% van de voorraad = 1145/jaar	Aantal gesloopte woningen is laag t.o.v. kwaliteitsvraag	Opgave gemeenten
	Resterende ruimte tot 2025 (volgens Regionale Woon-agenda 2015-2025)	1.590	Gem. 265 netto per jaar	Resterende ruimte is ten opzichte van 2017 relatief snel afgenomen: was in de periode 2017-2025 nog 300 per jaar. Dit is in lijn met de demografische trend waarbij geleidelijk de vraag naar extra toevoegingen minder groot wordt	Opgave gemeenten

1.2 Samenvatting en conclusies

In dit hoofdstuk geven we een beeld van de realisatie van ambities en doelen uit de Regionale Woonagenda 2015 - 2025, van de verhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt en geven we een beeld van de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van wonen in 2018.

Bevolkingsontwikkeling

In de periode 2005 tot 2014 kende de Achterhoek een vrij structurele jaarlijkse bevolkingsafname. In 2015 veranderde dat naar een toename. Oorzaak was vooral de (extra) instroom van asielzoekers en vergunninghouders. En ook in 2016 en 2017 was er nog een beperkte bevolkingstoename. In 2018 was weer sprake van een bevolkingsafname. Alleen Aalten, Oost Gelre en vooral Doetinchem kenden een groei. Daarmee fluctueert de bevolkingsontwikkeling in de jaren 2015 - 2018 rond de nullijn.
Alle gemeenten in de Achterhoek kenden in 2018 een sterfteoverschot. Dit sterfteoverschot groeit door 'veroudering' van de bevolking, waardoor meer mensen door overlijden de woningmarkt zullen gaan verlaten. Dit terwijl er niet meer kinderen worden geboren. Dat de bevolking niet sneller daalt komt door instroom vanuit andere delen van Nederland of uit het buitenland. De vraag is of dit het (toenemende) sterfteoverschot kan blijven compenseren.

Op 1-1-2018 had De Achterhoek 262.737 inwoners en 114.317 huishoudens. Het aantal huishoudens is met 1.455 gestegen in 2018. Deze stijging van het aantal huishoudens is aanzienlijk groter dan de afgelopen jaren, ondanks minder bevolkingsgroei. Daarentegen groeide in 2018 het aantal huishoudens veel sneller dan het aantal woningen (+590 in 2018), terwijl dit logischerwijs in elkaars verlengde zou moeten liggen. Verklaringen voor dit verschil zijn mogelijk een groter aantal huishoudens in niet-woningen, en in zeer beperkte mate een afname van de leegstand.
Dat het aantal huishoudens nog toeneemt, terwijl het aantal inwoners minder snel stijgt, komt doordat de huishoudens kleiner worden; mensen wonen vaker alleen of met z'n tweeën.

Woningvoorraad

De woningvoorraad in de Achterhoek bestaat voor ruim 30% uit huurwoningen en voor bijna 70% uit koopwoningen. Doetinchem heeft procentueel de meeste huurwoningen en Oost Gelre de minste.
Doorgaans zijn woningen gebouwd tussen 1945 en 1970 potentieel het meest kwetsbaar vanuit het oogpunt van toekomstwaarde (aansluitend bij de kwaliteitsvraag van de toekomst), hoewel ook (waarschijnlijk de meeste) woningen uit deze bouwperiode door de jaren heen zijn gemoderniseerd. In Doetinchem staan veel huurwoningen uit deze periode. In Oost Gelre staan veel koopwoningen uit deze periode, wat ook geldt voor Oude IJsselstreek, Aalten en Winterswijk. Hier ligt een potentieel grotere opgave in verbetering van de kwaliteit in de particuliere woningvoorraad.

Koop

Het aantal verkopen van woningen nam in 2018 voor het eerst sinds jaren af. Het aantal verkopen zit nog wel boven het niveau van het afgelopen decennium. Er zijn meerdere redenen voor deze daling. Het kan zijn dat de achterstand in het realiseren van woonwensen vanuit de crisisjaren geleidelijk is ingelopen, waardoor weer enige ontspanning optreedt. Dit lijkt echter niet waarschijnlijk. We zien namelijk tegelijkertijd dat de verkooptijd van woningen nog altijd terug loopt. Wat duidt op een aanhoudende druk op de koopwoningmarkt. Logischer is dat dit het gevolg is van een afname van het aantal te koop staande woningen (van 1.867 woningen per 1 januari 2018 naar 1.587 woningen in 2019), waardoor mensen minder keuzemogelijkheden hebben. Zij kunnen dan ook minder makkelijk hun woonwens realiseren. De cijfers wijzen dus eerder in die richting.

In Aalten en Winterswijk bleef het aantal transacties min of meer gelijk, terwijl in Oost Gelre het aantal transacties met 5% steeg. Aalten en Winterswijk, en in mindere mate Oost Gelre zijn relatief de goedkopere gemeenten van de regio Achterhoek (gemiddelde verkoopprijzen liggen er duidelijk onder het regionale gemiddelde). Mogelijk zetten ook de prijsstijgingen in andere delen van de regio de toegankelijkheid van de woningvoorraad daar onder druk, waardoor het aantal verkopen afneemt, en mensen zich meer oriënteren op betaalbaarder aanbod in Aalten, Oost Gelre en Winterswijk. Maar ook in deze gemeenten is het te koop staand aanbod afgenomen.

Het aantal transacties loopt bij veel leeftijdsgroepen terug, maar niet bij 60-plussers. Het aantal verhuizingen van deze groep naar een koopwoning is sinds 2015 verdubbeld.

De 'marktindicator' (aantal te koop staande woningen gedeeld door het verkochte aanbod) duidt in alle gemeenten op meer spanning op de koopmarkt. Al lijkt deze marktindicator in 2019 te stabiliseren: de schaarste loopt niet verder op. Alleen in Aalten, Winterswijk en Oost Gelre is op dit moment nog sprake van een oplopende spanning op de koopwoningmarkt.

Huurwoningen

In de regio staan 26.500 woningen van woningcorporaties en volgens een benadering vanuit het CBS ruim 13.000 particuliere huurwoningen. Dit aanbod particuliere huurwoningen bestaat uit verhuur door beleggers, zorginstellingen, maatschappelijke organisaties als kerken en particulieren. Daarmee is het een diffuus marktsegment. De particuliere verhuur nam volgens de monitor *waarstaatjegemeente* de afgelopen jaren toe, mede door particulieren die woningen opkopen en verhuren. Van de particuliere huurwoningen in de Achterhoek heeft ongeveer 55% een huurprijs onder de € 720, en 45% een huurprijs daarboven.
Van de corporatiewoningen zijn in 2018 1.933 woningen opnieuw verhuurd door de woningcorporaties. Dit is een fractie minder dan in 2017. De vraag naar sociale huurwoningen in de Achterhoek loopt op, zo blijkt uit een langere gemiddelde zoektijd bij de toewijzing van woningen. Het uitgangspunt is dat een actieve woningzoekende gemiddeld binnen 12 maanden een woning kan vinden in de Achterhoek. Dat blijkt in alle gemeenten nog mogelijk, maar verschilt per toewijzingsmodel van de corporaties. Het aantal toewijzingen aan bijzondere doelgroepen blijft op ongeveer een zelfde niveau. Wel zijn er meer toewijzingen vanwege zorg of calamiteit, en minder voor de taakstelling van statushouders. De komende jaren moeten uitwijzen of de groei bij toewijzingen vanwege zorg/calamiteit toeneemt door bijvoorbeeld de vergrijzing en uitstroom uit beschermd wonen.
De opbouw van het aantal nieuwe verhuringen naar huishouden en inkomen loopt min of meer gelijk met de omvang van verschillende groepen woningzoekenden. De huurprijsopbouw van sociale huurwoningen lijkt daarmee aan te sluiten bij de 'vragersgroepen'.

Leegstand

De leegstand van woningen (koop en huur) ligt met 3,1% boven het streefpercentage van 2%. Op 1 januari 2019 stonden 3.576 woningen leeg. Iets minder dan 50% van de leegstand staat korter dan 1 jaar leeg en bijna 40% van de woningen langer dan 3 jaar. Een deel van de langdurige leegstand is 'bewust' (tweede woningbezit of sloop/renovatie). Uiteindelijk blijven 1.592 woningen over in de regio die (ongewenst en langdurig) leegstaan of waar de achterliggende reden onbekend is. Dit is 1,3% van de woningvoorraad in de Achterhoek. Met name in Bronckhorst en in mindere mate Berkelland, Aalten en Winterswijk staan de nodige woningen (ongewenst) leeg of is de reden onbekend. In Doetinchem zijn er weinig leegstaande woningen. Dit heeft te maken met druk op de lokale woningmarkt en de beperkte omvang van het buitengebied in Doetinchem; waar doorgaans verhoudingsgewijs meer woningen leeg staan.

Ontwikkeling kwalitatieve prestaties woningvoorraad

De afgelopen jaren zetten verhuurders en eigenaar-bewoners zich bewuster in voor een energiezuinige woningvoorraad. De effecten hiervan blijken uit het afnemend gas- en elektriciteitsverbruik in de regio. Met name in Doetinchem ligt het gas- en elektriciteitsverbruik op een laag niveau. In Berkelland en Bronckhorst juist op een hoger niveau; ook vanwege gemiddeld gezien grotere woningen en vaker woningen in het buitengebied.

Sloop en nieuwbouw

In 2018 zijn in de regio Achterhoek 590 woningen toegevoegd. Dit is het resultaat van 716 nieuwgebouwde woningen enerzijds en 120 gesloopte woningen anderzijds. Daarnaast zijn circa 20 woningen samengevoegd en onttrokken.

Op 1 januari 2019 waren er 382 woningen in aanbouw. Op 1 januari 2018 waren dat er nog 558. Dit duidt op een mogelijk mindere bouwproductie in 2019, waar de druk op de woningmarkt juist toeneemt. Dit geldt in het bijzonder voor de gemeenten Doetinchem en Bronckhorst, de gemeenten die in 2018 nog een behoorlijke productie kenden. Door dit beperkte aantal woningen in aanbouw dreigt in 2019 de bouwproductie achter te blijven bij de huidige hausse in de woningbehoefte.

Ten opzichte van voorgaande jaren verandert de nieuwbouw van samenstelling: meer appartementen (aansluitend bij de veranderende vraag van kleine huishoudens), minder goedkope koop- en meer middeldure en dure koopwoningen. Oplopende bouwkosten zijn hiervoor een waarschijnlijke verklaring.

Woningbouwplanning

In de Regionale Woonagenda 2015 - 2025 is afgesproken om jaarlijks gemiddeld 320 woningen toe te voegen. In 2018 waren dat er per saldo 590; voor 2019 zijn dit er mogelijk minder omdat het aantal woningen in aanbouw terugloopt. De huidige relatief grote woningbouwproductie sluit aan bij de actuele situatie op de woningmarkt van grote woningmarktdruk. Gelet op de afvlakkende huishoudensgroei die in de prognoses worden voorzien, zal op termijn deze groei kleiner worden. De kwaliteitsvraag blijft. Wel verschuift op termijn de opgave van nieuwbouw om in die kwaliteitsvraag te voorzien naar meer veranderingen in de bestaande woningvoorraad.

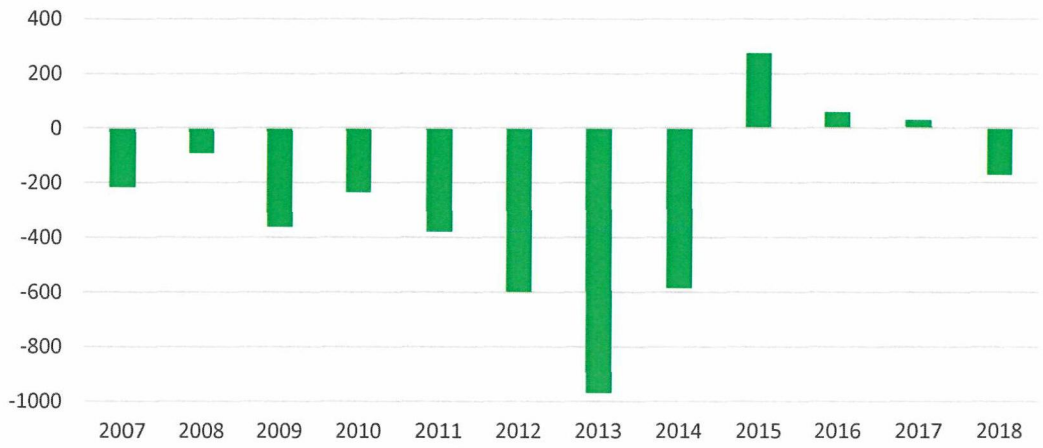
De plancapaciteit in de regio is nog vele malen groter dan de behoefteraming uit de regionale woonagenda. Met name Berkelland, Doetinchem, Oost Gelre en Oude IJsselstreek kennen een plancapaciteit die minimaal twee maal groter is dan de afspraken in de regionale woonagenda. Waarbij zeker in Oude IJsselstreek een groot deel van deze woningen (circa de helft) in het stoplichtmodel als 'rood' zijn aangemerkt. Tot 2020 staan in de regio nog een kleine 1.700 woningen in de planning. Dit aantal is fors hoger dan de afspraak van gemiddeld 320 woningen per jaar. Gelet op het beperkte aantal in aanbouw genomen woningen in de regio per 1 januari 2019 is de redelijke verwachting dat er fors minder woningen worden gerealiseerd. De plancapaciteit zal zich dan ook in de praktijk meer spreiden over de jaren.

2 Ontwikkelingen op de woningmarkt

2.1 Bevolkingsontwikkeling

In de regio Achterhoek wonen per 1 januari 2019 262.737 inwoners. Het aantal inwoners is het afgelopen jaar vrijwel gelijk gebleven.

Figuur 2.1: Regio Achterhoek, bevolkingsontwikkeling per jaar 2007 - 2017



Bron: Opgave gemeenten.

Vanaf 2005 tot en met 2014 nam de bevolking ieder jaar af. In 2015 groeide de bevolking door (extra) instroom van asielzoekers en vergunninghouders. In de periode 2016 tot 2018 bleef de bevolking jaarlijks min of meer gelijk. In 2018 was er in de regio weer een afname van de bevolking.
Deze bevolkingsafname was er in met name Berkelland en Bronckhorst, waar in beide gemeenten sprake was van een bevolkingsafname van 133 personen. In Doetinchem was er in 2018 nog een behoorlijke groei. Deze groei kwam door vestiging van personen in de gemeente.

Tabel 2.1: Regio Achterhoek, bevolkingsontwikkeling per gemeente naar achtergrond

Gemeente	Bevolking 1-1-2018	Natuurlijke aanwas	Binnenlands saldo	Buitenlands saldo	Groei	Bevolking 1-1-2019*
Aalten	26.962	-57	103	-1	45	27.007
Berkelland	44.032	-157	-11	35	-133	43.899
Bronckhorst	36.352	-123	-39	29	-133	36.219
Doetinchem	57.382	-90	198	53	161	57.543
Oost Gelre	29.672	-6	13	21	28	29.700
Oude IJsselstreek	39.520	-206	106	42	-58	39.462
Winterswijk	28.987	-53	-138	111	-80	28.907
Totaal	**262.907**	**-692**	**232**	**290**	**-170**	**262.737**

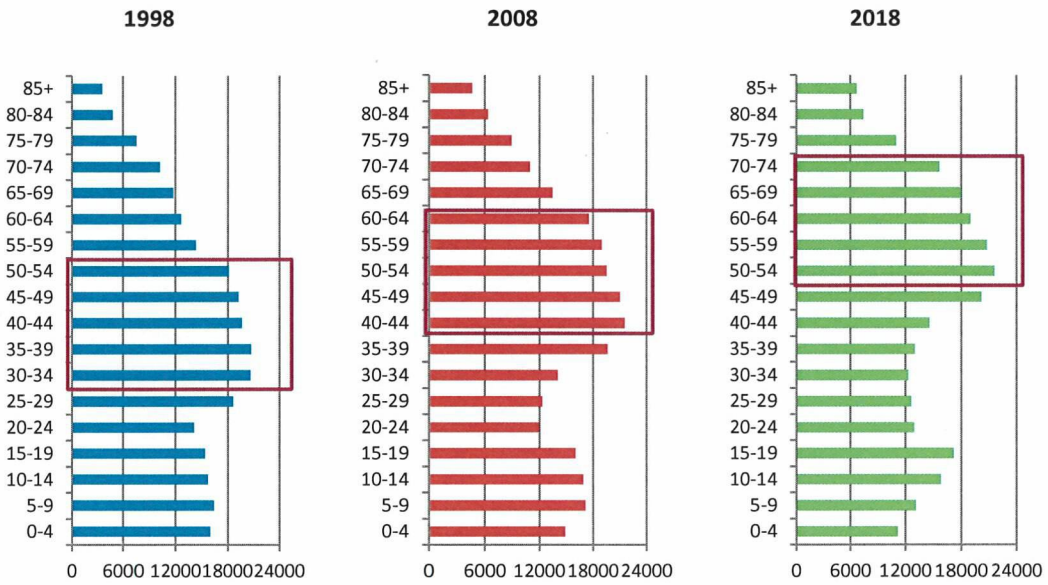
* eventueel kleine afwijking met gemeentelijke registraties door gebruik bron Provincie.

Bron: Provincie Gelderland.

Op basis van natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) hebben alle gemeenten te maken met een terugloop van de bevolking. De verwachting is dat deze trend doorzet; door de vergrijzing zullen immers de komende jaren meer mensen overlijden. Dat geldt in sterke mate voor Oude IJsselstreek, wat komt

door de daar aanwezige zorginstellingen waar mensen uit de regio komen wonen en uiteindelijk overlijden.
Alleen de bevolkingsontwikkeling in Oost Gelre ligt rond de nullijn. In veel gemeenten is de terugloop van de bevolking nog gecompenseerd door vestiging uit andere gemeenten. Dit gold met name voor Aalten, Doetinchem en Oude IJsselstreek (samenhangend met de zorginstellingen). Winterswijk en Bronckhorst hadden ook te maken met een flink aantal mensen die de gemeente verlieten. In met name Winterswijk zien we veel instroom vanuit het buitenland en een hoge uitstroom, vanwege het daar aanwezige AZC.

Figuur 2.2: Regio Achterhoek, bevolkingsopbouw in 1998, 2008 en 2018



Bron: CBS.

In de figuur is de leeftijdsgroep aangegeven die tussen 1945 en 1970 geboren is. Deze relatief grote groep zien we in de bevolkingspiramide doorschuiven naar boven toe. Momenteel bereikt deze groep gestaag de pensioengerechtigde leeftijd. Het aantal overlijdens en daarmee verlaters van de woningmarkt zal als gevolg hiervan de komende 20 jaar toenemen.

De Achterhoek had op 1 januari 2019 262.737 inwoners. Zij vormen 114.317 huishoudens. Het aantal huishoudens is met 1.455 gestegen in 2018. Deze stijging was aanzienlijk groter dan de stijging in de afgelopen jaren: 667 in 2017 en 384 in 2018.

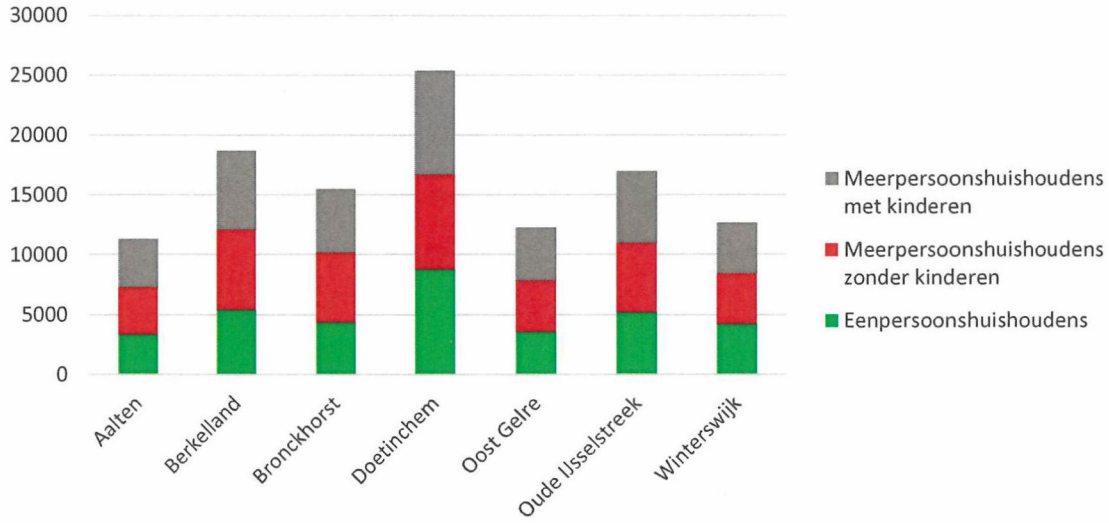
Figuur 2.3: Regio Achterhoek, jaarlijkse huishoudensontwikkeling in de regio tussen 2006 en 2018

* 2013 betreft een correctie als gevolg van invoering BAG.
Bron: CBS, 2018 opgave gemeente.

Waar de bevolking in 2018 minder snel groeide dan in 2017, groeit het aantal huishoudens aanzienlijk sneller. Meer dan de afgelopen jaren. Een mogelijkheid is dat in de bestaande voorraad meer woon-eenheden (voorheen intramuraal) als zelfstandig zijn getypeerd, waardoor meer zelfstandig wonende huishoudens in beeld komen. Het komt echter ook door extra nieuwbouw in de afgelopen jaren (er zijn in 2018 590 woningen toegevoegd) en vermindering van leegstand (80 woningen).

Tot slot kijken we naar de samenstelling van de huishoudens in de gemeente. Daarbij zoomen we in op de huishoudens met kinderen, 2-persoonshuishoudens en 1-persoonshuishoudens.

Figuur 2.4: Regio Achterhoek, huishoudenssamenstelling per gemeente in 2018



Bron: CBS.

De verhoudingen in huishoudensopbouw tussen de gemeenten verschillen beperkt. In Doetinchem wonen de meeste alleenstaanden, zowel in absolute aantallen, als relatief bezien. Van de huishoudens betreft 34% een eenpersoonshuishouden. In de regio als totaal is dat 31%. In Aalten en Oost Gelre wonen relatief iets meer gezinnen met kinderen; 36% van de huishoudens tegenover 35% in de regio. In Bronckhorst wonen relatief veel 2-persoonshuishoudens zonder kinderen, in Doetinchem relatief weinig. In Bronckhorst hangt dit samen met gemiddeld veel inwoners in de leeftijd tussen 55 en 75 jaar (empty-nesters) waar de kinderen (recent) de deur uit zijn.

2.2 Samenstelling en leeftijd woningvoorraad

Het accent in het woonbeleid ligt meer en meer bij de bestaande woningvoorraad. In de zeven gemeenten stonden op 1 januari 2019 in totaal 116.473 woningen.

Totale woningvoorraad: 116.473 woningen = 100%

Huur woningcorporaties	**Particuliere huur**	**Koop**
26.510 woningen	13.150 woningen	76.815
23%	11%	66%

De woningvoorraad in de Achterhoek bestaat voor 34% uit huurwoningen en voor 66% uit koopwoningen. Woningmarktsegmenten lopen in elkaar over doordat eigenaren woningen in verhuur doen, of opkopen om te verhuren (buy to let). Daar is niet altijd zicht op. De aantallen wijzen wel op een toename van de particuliere verhuur. Op 1 januari 2018 betrof dit namelijk nog 8% van de woningvoorraad. Deze getallen geven hiermee vooral een richting aan.
De verhuur door corporaties betreft zowel de woningen van de vier Achterhoekse corporaties (ProWonen, Wonion, De Woonplaats en Sité; samen 25.064 woningen), als de landelijk werkzame corporaties als Habion, Woonzorg Nederland en Mooiland.

Tabel 2.2: Regio Achterhoek, verdeling huur-koop per gemeente

	Huur		Koop			Onbekend
Aalten	3.762	31%	8.187	68%	14	0%
Berkelland	6.128	31%	13.369	69%	0	0%
Bronckhorst	5.794	36%	10.299	64%	0	0%
Doetinchem	10.522	41%	15.085	59%	2	0%
Oost Gelre	3.115	24%	9.639	75%	103	1%
Oude IJsseltreek	5.991	34%	11.051	64%	355	2%
Winterswijk	4.211	32%	8.830	68%	16	0%
Achterhoek	**39.523**	**34%**	**76.460***	**66%**	**490**	**0%**

* verschil met schema door toerekening 'onbekend'
Bron: Opgave gemeenten.

Doetinchem heeft procentueel de meeste huurwoningen. Dit past ook bij het meer stedelijke woonmilieu van Doetinchem. De meeste koopwoningen staan relatief gezien in Oost Gelre, die het kleinste aandeel huurwoningen heeft.
Naast samenstelling naar huur- en koopvoorraad geeft ook de ouderdom van de woningvoorraad een indicatie van de woningmarktopgave, vooral waar veel oudere woningen zijn. Op die plekken is namelijk waarschijnlijk de grootste verbeteropgave aan de bestaande woningvoorraad.

Tabel 2.3: Opbouw bestaande huur- en koopwoningvoorraad naar bouwjaarklassen per 1 januari 2019

	Aalten	Berkel-land	Bronck-horst	Doetin-chem	Oost Gelre	Oude IJsselstreek	Winters-wijk	Achter-hoek
Huur tot 1945	4%	3%	7%	2%	2%	4%	9%	**4%**
Huur 1945-1970	7%	9%	10%	14%	5%	10%	6%	**9%**
Huur 1970-1990	11%	10%	11%	15%	10%	13%	9%	**12%**
Huur 1990-2010	7%	6%	6%	7%	6%	5%	7%	**6%**
Huur 2010-nu	2%	3%	2%	3%	1%	3%	1%	**2%**
Huur onbekend	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	**0%**
Totaal huur	31%	31%	36%	41%	24%	34%	32%	**34%**
Koop voor 1945	17%	15%	17%	8%	11%	14%	21%	**14%**
Koop 1945-1970	15%	13%	12%	9%	17%	16%	15%	**13%**
Koop 1970-1990	22%	23%	20%	20%	27%	21%	20%	**22%**
Koop 1990-2010	12%	16%	13%	18%	17%	10%	10%	**14%**
Koop 2010-nu	2%	3%	2%	3%	3%	2%	2%	**2%**
Koop onbekend	1%	0%	0%	0%	1%	2%	0%	**0%**
Totaal koop	68%	69%	64%	59%	75%	64%	68%	**66%**

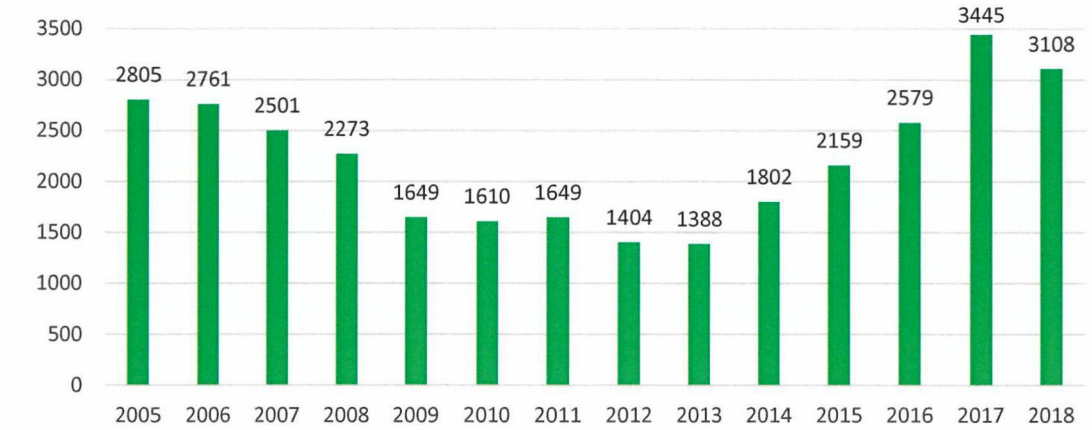
Bron: Opgave gemeenten.

Doorgaans zijn woningen gebouwd tussen 1945 en 1970 potentieel het meest kwetsbaar vanuit oogpunt van technische kwaliteit (casco en energetische kwaliteit) en wooncomfort, hoewel ook (waarschijnlijk de meeste) woningen uit deze bouwperiode door de jaren heen zijn gemoderniseerd. Zeker in buurten waar zorg voor de omgeving was en een voldoende koopkrachtige vraag. Toch geeft het aantal woningen uit deze periode een indicatie van een grotere verbeteropgave in de bestaande woningvooraad: naar energietransitie, levensloopgeschiktheid, modernisering en bouwkundige kwaliteit. Zo'n 40% van de woningen in de Achterhoek komt uit deze periode.

2.3 Koopwoningen

Omdat de woningmarkt de afgelopen vier jaar aantrok, was er een stijgende lijn te zien in het aantal verkopen vanaf 2014 tot en met 2017. In 2018 lijkt deze toename te zijn gestopt. Het aantal verkopen is nog altijd hoog ten opzichte van het afgelopen decennium. Er zijn meerdere redenen voor deze daling. Het kan zijn dat de achterstand in het realiseren van woonwensen vanuit de crisisjaren geleidelijk is ingelopen, waardoor weer enige ontspanning optreedt. Dit lijkt echter niet waarschijnlijk. We zien namelijk tegelijkertijd dat de verkooptijd van woningen nog altijd terug loopt. Wat duidt op een aanhoudende druk op de koopwoningmarkt. Waarschijnlijker is dan ook dat het aantal te koop staande woningen afneemt, waardoor mensen minder keuzemogelijkheden hebben. Zij kunnen dan ook minder makkelijk hun woonwens realiseren. De volgende overzichten wijzen vooral in deze richting.

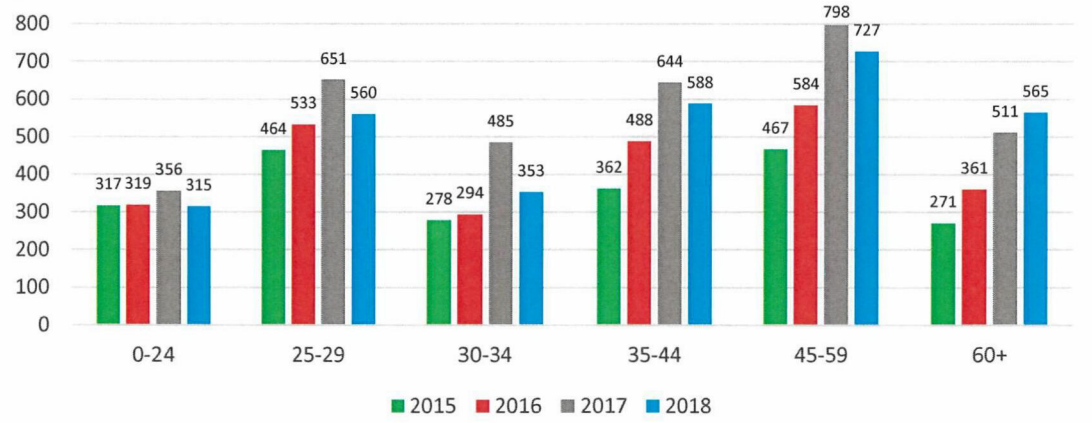
Figuur 2.5. Aantal transacties (koopwoningen) per jaar in de Achterhoek, periode 2005 - 2018



Bron: Woningmarktcijfers.nl.

Het aantal transacties daalde gemiddeld in de regio met 10%. De daling was er vooral in Doetinchem (met 22%) en Berkelland (met 16%). In Aalten en Winterswijk bleef het aantal transacties min of meer gelijk, terwijl in Oost Gelre het aantal transacties met 5% steeg. Aalten en Winterswijk, en in mindere mate Oost Gelre zijn relatief de goedkopere gemeenten van de regio Achterhoek (gemiddelde WOZ-waarde). Mogelijk zetten ook de prijsstijgingen in andere delen van de regio de toegankelijkheid van de woningvoorraad onder druk, waardoor het aantal verkopen afneemt.

Figuur 2.6. Transacties Achterhoek naar leeftijd



Bron: Woningmarktcijfers.nl.

De afname van het aantal transacties zien we het sterkst bij de leeftijdsgroepen tot 35 jaar. Dit zijn ook vaak de groepen die nog weinig overwaarde hebben en afhankelijk zijn van betaalbaar aanbod. Ook hier zien we (net als bij de spreiding over de gemeenten) een indicatie dat prijzen van woningen geleidelijk voor grote groepen onbetaalbaar dreigen te worden.
De groei van het aantal transacties bij 60-plussers is al jaren groot. Vanaf 2015 is het aantal transacties bij deze groep ruim verdubbeld. Zij hebben vaak wel overwaarde. Bovendien zou dit een indicatie kunnen zijn dat een nieuwe generatie ouderen (babyboomers) meer verhuizen, dan de generaties ervoor. Dit zou een breuk zijn met het verleden waarin ouderen vooral honkvast waren. Het sluit wel aan bij trends die ook in het recente landelijk WoON2018 zijn gesignaleerd.

Te koop staande woningen en verkooptijden

Een van de verklaringen voor een afname in transacties is een verminderd aanbod te koop staande woningen. Op 1 juni 2019 stonden 1.587 woningen (in 2017 waren dat er nog 3.079, in 2018 waren het er 1.867) te koop in de Achterhoek. Afgezet tegen de koopwoningvoorraad staat 1,9% van de woningen te koop.

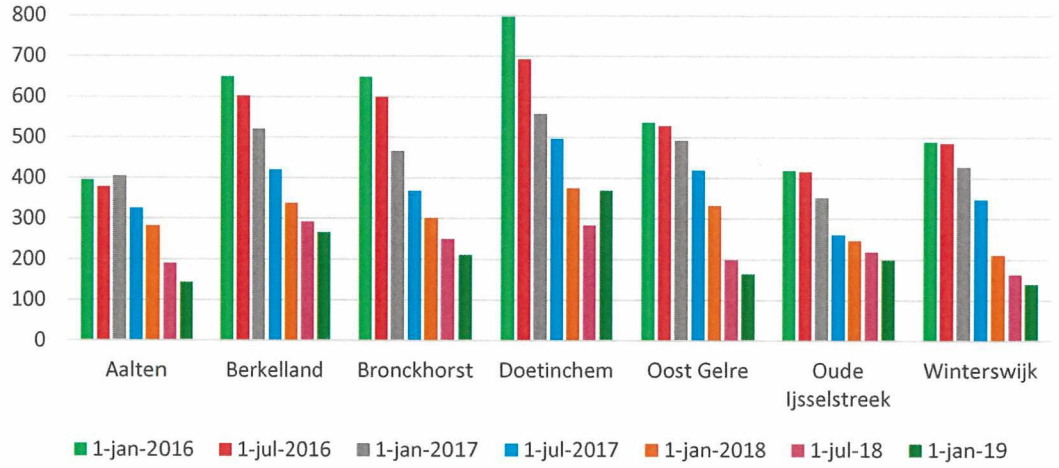
Tabel 2.4. Aantal te koop staande woningen 1 januari 2019 en percentage ten opzichte van de bestaande voorraad koopwoningen

	Te koop staand	Voorraad koopwoningen	Percentage
Aalten	143	8.187	1,7%
Berkelland	266	13.369	2,0%
Bronckhorst	211	10.299	2,0%
Doetinchem	369	15.085	2,4%
Oost Gelre	165	9.639	1,7%
Oude IJsselstreek	199	11.051	1,8%
Winterswijk	139	8.830	1,6%
Achterhoek	**1.492**	**76.460**	**2,0%**

Bron: Funda en gemeenten, bewerking Companen.

Het aantal te koop staande woningen is het afgelopen jaar afgenomen van 2,5% per 1 januari 2018 tot 2,0% per 1 januari 2019. In Winterswijk staan nu relatief weinig woningen te koop, met daaropvolgend Aalten en Oost Gelre. Mogelijk dat ook hier de verklaring de prijsdruk is, waardoor mensen uitwijken naar deze gemeenten.

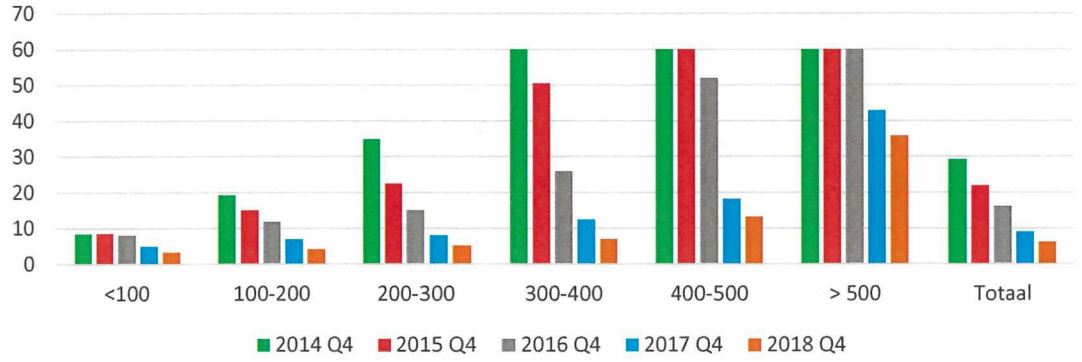
Figuur 2.7. Aanbod te koop staande woningen per gemeente 2016 - 2019



Bron: Woningmarktmonitor Gelderland.

Over de afgelopen jaren zien we een gestage daling van het aantal te koop staande woningen. Dit zien we als tendens in de hele regio. De afname van het aantal te koop staande woningen deed zich in 2018 het sterkst voor in Aalten en Oost Gelre. In Doetinchem is in 2018 het aantal te koop staande woningen ongeveer gelijk gebleven.

Figuur 2.8. Theoretische verkooptijd in maanden naar prijsklasse, gemeten over het laatste kwartaal in de periode 2014 - 2018. Bedragen x 1.000



Bron: Woningmarktcijfers.nl.

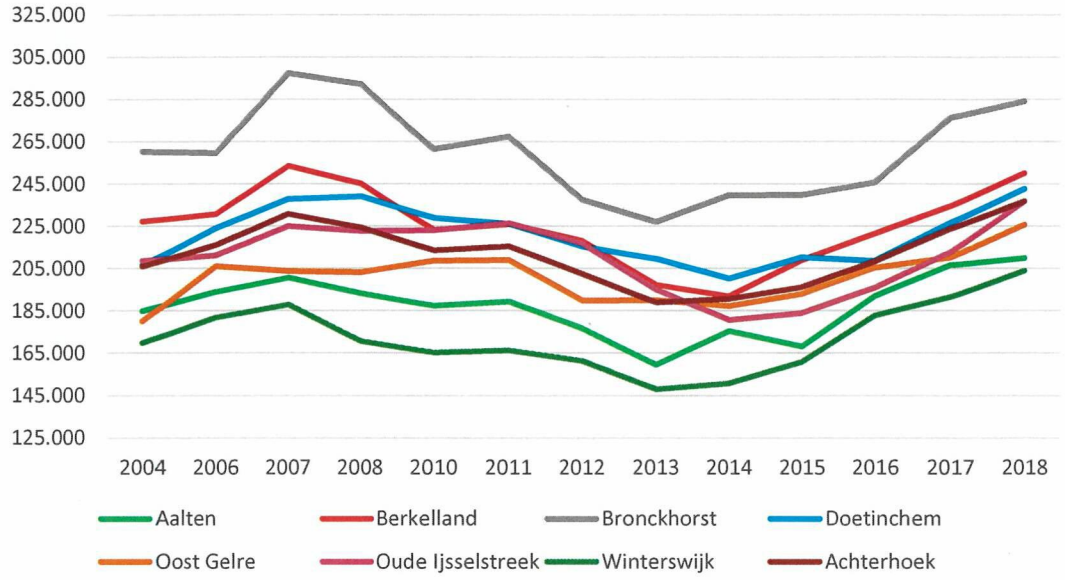
In 2018 daalde de gemiddelde theoretische verkooptijd[2] voor het vierde jaar op rij, dit jaar van 9 naar 6,1 maanden. In 2014 was de gemiddelde verkooptijd nog ruim 4 keer zo lang. Ook hieruit blijkt dat het aanbod beperkt is en de vraag groot. De afname was jarenlang het grootst bij de prijsklassen tot € 300.000. Gestaag zien we kortere doorlooptijden bij de hogere prijsklassen. In 2016 bij de prijsklasse tot € 400.000, in 2017 bij prijsklassen vanaf € 400.000. De eerste jaren was het door lage hypotheekrente en relatief nog lage koopprijzen mogelijk voor mensen om een woning te kopen. Vandaar in de eerste jaren een daling van verkooptijden in de lagere prijsklassen. Nu de prijzen stijgen groeit de overwaarde op woningen, die mensen kunnen verzilveren door wooncarrière te maken. Dit leidt tot een daling van de verkooptijden in het hogere segment. Al blijven de verkooptijden bij duurdere segmenten langer: door een selectievere vragersgroep en een kritischer afweging van de woonconsument.

Ontwikkeling verkoopprijzen

De prijzen van koopwoningen blijven nog altijd stijgen. De gemiddelde verkoopprijs steeg in 2018 (ten opzichte van 2017) met € 13.000 naar € 237.000; een stijging van 6%. De stijging was het grootst in Oude IJsselstreek (+ € 24.000) en het laagst in Aalten (+ € 3.000). De stijging in de verkoopprijzen schommelen in de overige vijf gemeenten tussen de € 12.000 en de € 16.000.

[2] De theoretische verkooptijd wordt berekend door het actuele woningaanbod te vergelijken met het aantal transacties in de laatste twaalf maanden. Als bijvoorbeeld in de laatste twaalf maanden 1.200 woningen zijn verkocht en er nu ook 1.200 woningen te koop staan, dan bedraagt de theoretische verkooptijd 12 maanden. Minder aanbod zorgt voor een lagere theoretische verkooptijd en meer aanbod juist voor een hogere.

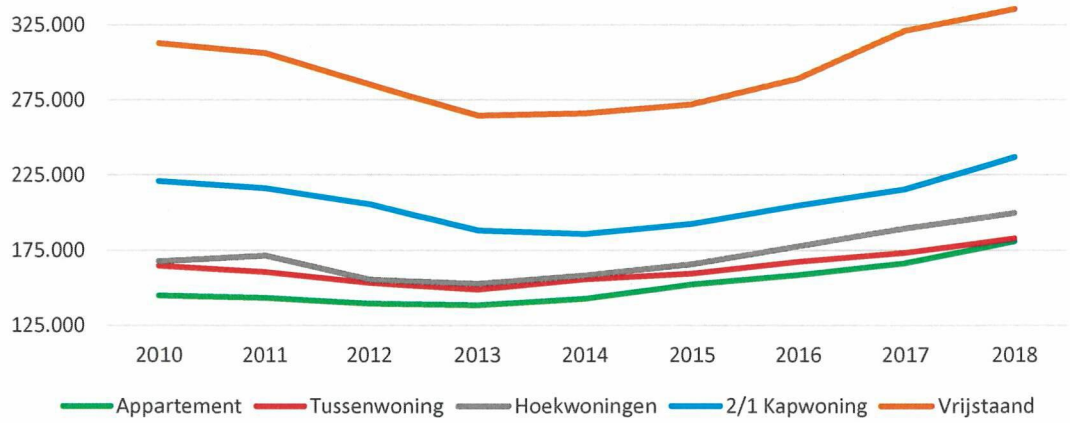
Figuur 2.9. Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijs per gemeente, 2004 tot en met 2018



Bron: Woningmarktcijfers.nl

De gemeente Bronckhorst is de duurste gemeente van de Achterhoek, gevolgd door Berkelland, Doetinchem en Oude IJsselstreek. Winterswijk is duidelijk de goedkoopste gemeente, samen met Aalten.

Figuur 2.10: Jaarlijkse prijsontwikkeling per woningtype 2010 tot en met 2018



Bron: Woningmarktcijfers.nl

De prijsstijging van koopwoningen is te zien bij alle type woningen. Waar hoek- en tussenwoningen tussen 2012 en 2015 qua prijs niet veel van elkaar verschilden, zijn hoekwoningen de afgelopen drie jaar harder in prijs gestegen dan tussenwoningen. Ook stegen de prijzen van appartementen harder dan die van tussenwoningen waardoor deze woningtypes inmiddels gemiddeld een gelijke verkoopprijs hebben.

Marktindicator

De marktindicator geeft aan uit hoeveel woningen een potentiële koper op een bepaald moment kan kiezen. Dit wordt berekend door het beschikbare aanbod te delen door het gemiddeld aantal verkochte woningen per maand in het afgelopen jaar. Doorgaans wordt aangehouden dat een getal boven 8 staat

voor ontspanning, en daarmee een vragersmarkt. Terwijl een getal onder 8 doorgaans wordt gezien als een gespannen markt. Dan is het meer een aanbiedersmarkt.

Tabel 2.5. Marktindicator over de periode 2015 - 2019 per gemeente

	1-7-2015	1-1-2016	1-7-2016	1-1-2017	1-7-2017	1-1-2018	1-7-2018	1-1-2019
Aalten	18,4	17,2	17,5	17,1	11,5	9,4	6,1	4,8
Berkelland	28,4	24	22	18,3	11,4	7,7	7,1	7,2
Bronckhorst	32,6	30,1	25,1	15,6	10,6	8,2	6,9	6,3
Doetinchem	22,3	19,9	15,7	10,1	7,3	5,6	4,5	7,0
Oost Gelre	34,5	29,2	25,7	22	14,6	9,7	5,5	4,6
Oude IJsselstreek	20,5	15,5	15,3	12,9	7,8	6,6	6,4	6,0
Winterswijk	26	21,1	17,7	15,3	11,3	5,7	4,4	3,8
Achterhoek	**25,5**	**21,8**	**19,3**	**15**	**10,1**	**7,3**	**5,7**	**5,8**

Bron: Woningmarktmonitor Provincie Gelderland.

Tot begin 2017 was er in alle Achterhoekse gemeenten sprake van een relatief ontspannen woningmarkt. Vanaf 2017 is dit beeld flink veranderd. In Doetinchem en Oude IJsselstreek daalde de indicator als eerste onder een 8. Vanaf juni 2018 is in alle gemeenten sprake van een gespannen woningmarkt. Met name in Aalten, Oost Gelre en Winterswijk was een flinke daling van de indicator te zien. Oorzaak is mogelijk de hoge prijzen in de andere gemeenten, waardoor mensen kansen zoeken in goedkopere gemeenten. Er staan in deze gemeenten, zoals we eerder zagen, ook steeds minder woningen te koop. De schaarste neemt toe.

In Doetinchem is de indicator flink omhoog gegaan. Oorzaak is een groter aantal te koop staande woningen. Dit is de enige gemeente waar het aantal te koop staande woningen is toegenomen in het laatste half jaar van 2018. In Berkelland zijn vraag en aanbod redelijk in evenwicht met elkaar, binnen de normen van deze indicator.

2.4 Huurwoningen corporaties

De vier grote corporaties in de Achterhoek (ACo-corporaties; ProWonen, Wonion, De Woonplaats en Sité) bezitten samen iets meer dan 25.000 corporatiewoningen in de Achterhoek. Dit is 22% van de totale woningvoorraad; per gemeente varieert het percentage.

Daarnaast zijn er ook enkele landelijke corporaties actief in de Achterhoek (Habion, Woonzorg Nederland, Mooiland). Zij hebben samen bijna 1.450 huurwoningen in de Achterhoek. De woningvoorraad van de corporaties bestaat daarnaast nog uit woningen die verkocht zijn via Koopgarant en Koopcomfort. Hiervoor geldt een terugkoopplicht door de corporaties.

Tabel 2.6: Woningbezit ACo-woningcorporaties in De Achterhoek per gemeente per 1 januari 2019

	De Woonplaats	ProWonen	Sité	Wonion	Totaal	Aandeel op woningvoorraad
Aalten	2.238	-	-	19	**2.251**	**19%**
Berkelland	28	4.324	-	-	**4.352**	**22%**
Bronckhorst	-	2.254	594	-	**2.848**	**18%**
Doetinchem	121	-	7.242	-	**7.362**	**29%**
Oost Gelre	651	1.350	-	-	**2.001**	**16%**
Oude IJsselstreek	18	-	-	4.055	**4.073**	**23%**
Winterswijk	2.185	-	-	-	**2.177**	**17%**
Totaal	**5.241**	**7.928**	**7.836**	**4.074**	**25.064**	**22%**

Bron: Opgave ACo-corporaties.

Tabel 2.7: Ontwikkeling voorraad ACo-woningcorporaties in De Achterhoek in 2018

	De Woonplaats	Pro Wonen	Sité	Wonion	Totaal
Opgeleverde nieuwbouw	6	30	56	32	124
Gesloopt	-15	-49	-24	0	-88
Samengevoegd	0	0	-6	-1	-7
Bijdrage netto groei door woningcorporaties	**-9**	**-19**	**26**	**31**	**29**
Regulier verkocht	-27	-3	-10	-6	-46
Verkocht via Koopgarant	0	2	0	0	2
Aangekochte koopwoningen	0	0	7	0	7
Teruggekochte Koopgarantwoningen	0	24	6	13	43
Ontwikkeling huurwoningen	**-36**	**4**	**29**	**38**	**35**

Bron: Opgave ACo-corporaties.

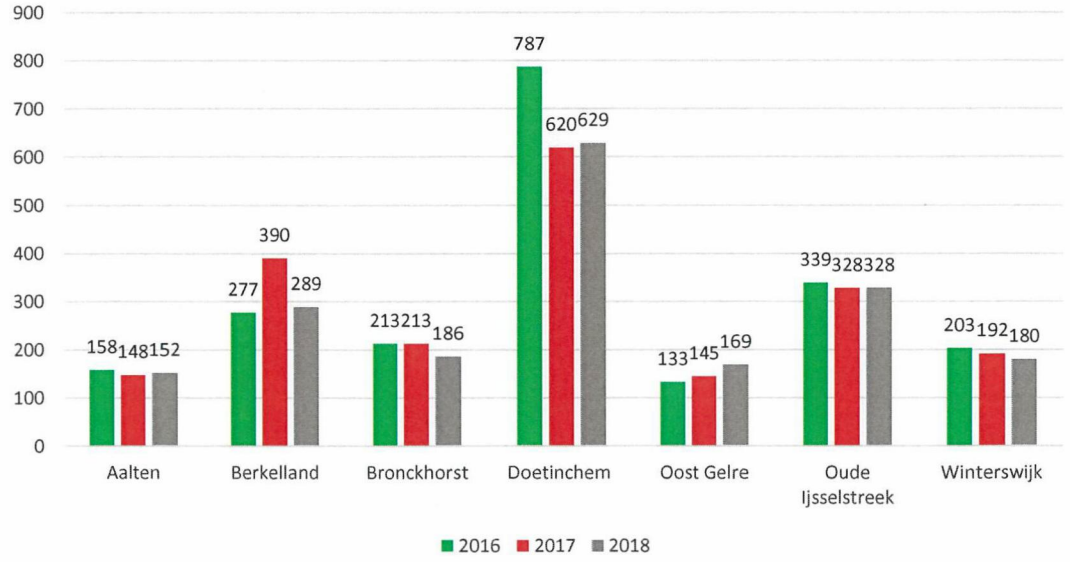
Per saldo nam de huurvoorraad van de vier ACo-corporaties in 2018 toe met 35 woningen. Er werden 124 nieuwbouwwoningen opgeleverd, 88 woningen gesloopt en 7 woningen zijn samengevoegd. De nieuwbouw bestond zowel uit vervangende nieuwbouw op plekken waar al eerder woningen waren gesloopt als nieuwbouw op nieuwe ontwikkellocaties. Daarnaast wijzigde het aantal huurwoningen door verkoop en aankoop.

De woningen die verkocht zijn via Koopgarant of Koopcomfort, blijven overigens formeel tot de voorraad van de corporaties behoren vanwege de terugkoopplicht voor deze woningen. De corporaties bieden het Koopgarant-concept nauwelijks meer aan; teruggekochte woningen worden over het algemeen weer verhuurd. Daarnaast zijn woningen aangekocht in verband met renovatieprojecten.

Aanbod en vraag sociale huurmarkt 2018

De corporaties werken samen als het om woonruimtebemiddeling in de Achterhoek gaat. Op één website www.thuisindeachterhoek.nl presenteren zij het woningaanbod. Ook presenteren zij samen regionale marktinformatie. In 2018 verhuurden de corporaties ProWonen, Sité, Wonion en De Woonplaats in de Achterhoek 1.933 woningen aan nieuwe huurders. Dat is iets minder dan in 2017 (2.034 woningen) en 2016 (2.110 woningen). Dit is exclusief zorgwoningen die rechtstreeks aan zorgpartijen worden verhuurd.

Figuur 2.11: Nieuwe verhuringen door de ACo-woningcorporaties, exclusief aan zorginstellingen, tussen 2016 - 2018



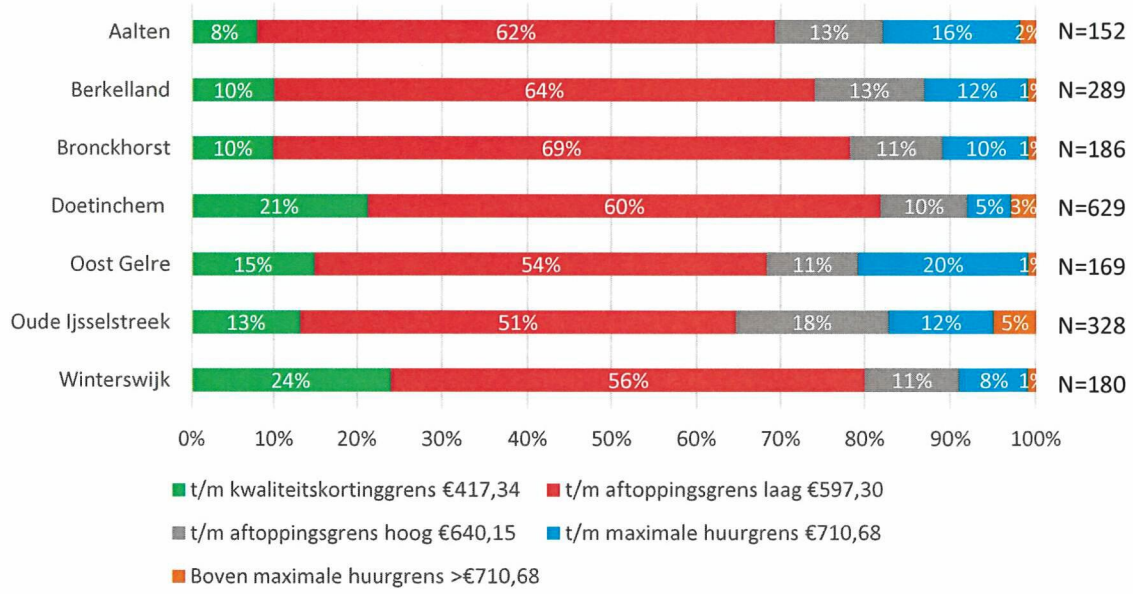
Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

In de meeste gemeenten is het aantal verhuringen redelijk constant, en lijkt de afname vooral het gevolg van het ontbreken van pieken in een enkele gemeente. Deze pieken zien we wel in 2016 en 2017. Zo zijn in 2017 in de gemeente Berkelland meer nieuwe verhuringen geweest door herstructurering in Borculo en Neede. In Doetinchem zijn in 2016 nieuwbouwwoningen opgeleverd die zorgen voor meer nieuwe verhuringen, inclusief doorstroming die dat veroorzaakt.

Betaalbaarheid van het aanbod

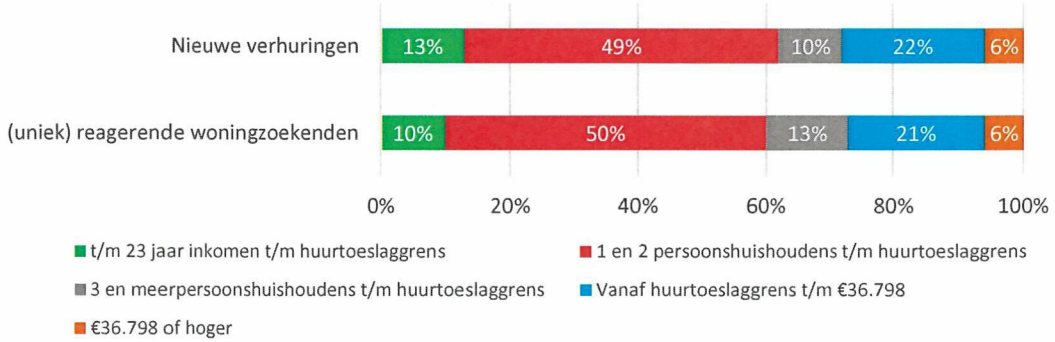
De invoering van de wetgeving omtrent passend toewijzen vraagt om extra aandacht van corporaties voor de betaalbaarheid van het wonen. Dit is verwerkt in het huurbeleid van verschillende corporaties. In 2018 had 87% van de verhuurde woningen een huurprijs die betaalbaar is voor woningzoekenden met een huurtoeslaginkomen. In 2017 was dat 86%, in 2016 81% en in 2015 67%.

Figuur 2.12: Nieuwe verhuringen 2018 per gemeente naar kale huurprijsklasse



Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Figuur 2.13: Actief-woningzoekenden en nieuwe verhuringen naar inkomensdoelgroep in 2018

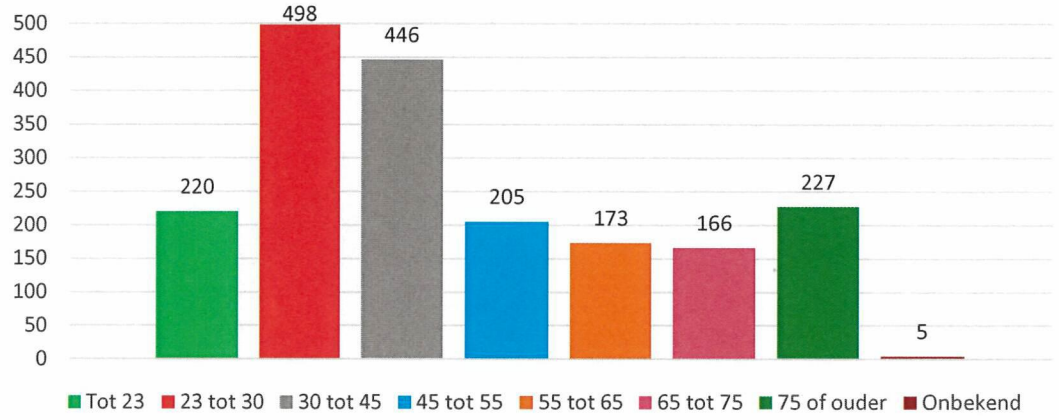


Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Door de toewijzingen aan verschillende inkomensdoelgroepen te vergelijken met de reacties van deze doelgroepen, ontstaat zicht op groepen die verhoudingsgewijs meer/minder woningen toegewezen hebben gekregen[3].

Elke doelgroep krijgt ongeveer het aandeel woningen toegewezen, passend bij het aantal actief woningzoekenden, wat duidt op een redelijk gelijkmatige verdeling van kansen. De corporaties huisvesten in een aantal gemeenten relatief wat meer jongeren tot 23 jaar ten opzichte van de vraag. Dat komt omdat deze groep vaak voorrang krijgt bij de toewijzing van woningen waarbij zij in aanmerking komen voor huurtoeslag.
De meeste nieuwe verhuringen (zie grafiek hieronder) worden gedaan aan bewoners tussen de 23 en 30 jaar, dit bedroeg circa één op de vier woningen. Toewijzingen aan 65-plussers zijn relatief beperkt, wat samenhangt met de beperktere verhuisgeneigdheid onder deze leeftijdsgroep. Zij verhuizen doorgaans alleen bij zeer passend aanbod.

Figuur 2.14: Nieuwe verhuringen 2018 naar leeftijdsklasse



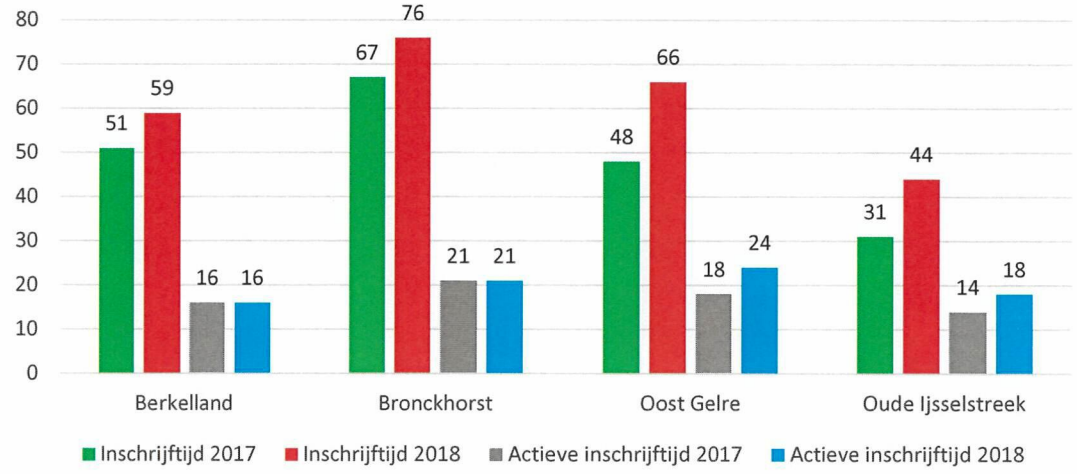
Bron: Thuis in de Achterhoek.

Inschrijftijd en zoektijd

Er worden verschillende modellen gebruikt om woningen aan te bieden: de modellen *Aanbod (op basis van inschrijftijd), Loting, Zoek Gericht en Direct Wonen (waar inschrijftijd geen rol speelt)*. Onderstaande tabel gaat enkel om de benodigde inschrijftijd om via het model *Aanbod* aan een woning te komen. In het model *Aanbod* komen mensen aan de beurt in volgorde van opgebouwde inschrijftijd. Dit heeft ertoe geleid dat woningzoekenden inschrijftijd opbouwen alvorens zij actief gaan reageren (voorzorg-inschrijvingen). De inschrijftijd die gemiddeld is opgebouwd geeft een beeld van dit voorsorteren. De actieve inschrijftijd geeft aan hoe lang mensen daadwerkelijk reageren voordat zij een woning toegewezen krijgen.

[3] Het aantal nieuwe verhuringen van geadverteerde woningen is daartoe afgezet tegen het aantal unieke actieve woningzoekenden. Hierin worden dus de bijzondere en directe toewijzingen niet meegenomen. Het gaat om woningzoekenden die in dezelfde periode als de verhuringen minimaal 1 keer hebben gereageerd.

Figuur 2.15: Gemiddelde inschrijftijd in maanden bij toewijzing per gemeente aanbodmodel Wonion/ProWonen.
(in Aalten, Doetinchem, Oost Gelre en Winterswijk hanteren Sité en De Woonplaats niet het aanbodmodel; in Oost Gelre betreffen de toewijzingen woningen van ProWonen)

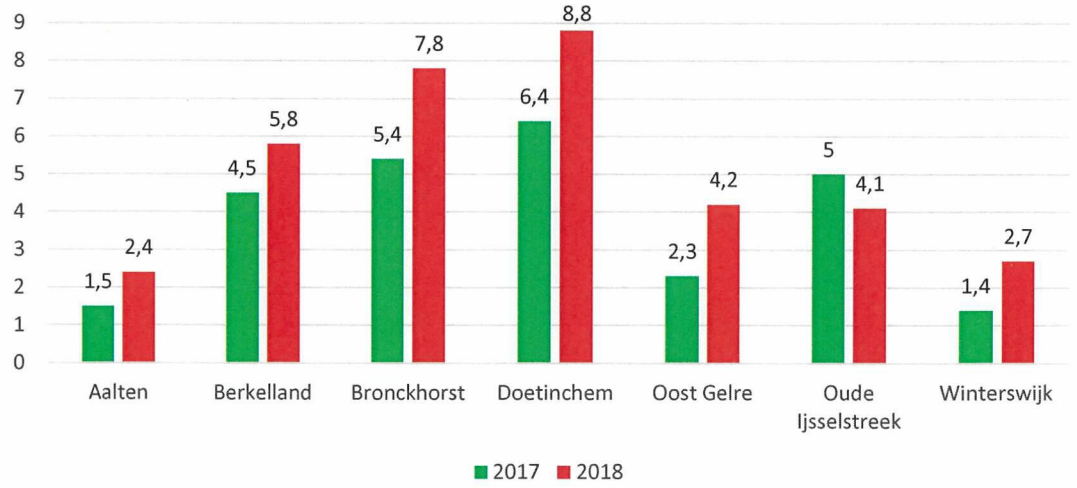


Bron: Thuis in de Achterhoek.

In 2018 is de inschrijftijd om via het model *Aanbod* aan een woning te komen iets opgelopen; met name in Oost Gelre en Oude IJsselstreek. Daarbij geldt wel dat mensen eerst inschrijftijd (moeten) opbouwen voordat ze gaan reageren. De periode dat ze actief reageren op een woning is aanzienlijk korter, rond 16 maanden in Berkelland tot 24 maanden in Oost Gelre.

De duur van de inschrijftijd is niet van toepassing bij de modellen *Loting, Zoek Gericht en Direct Wonen*. Daarbij is de tijd die een woningzoekende actief reageert om een woning te krijgen de *zoektijd*. Dit is de tijd vanaf de eerste reactie tot en met de datum waarop de woning geaccepteerd wordt[4].

Figuur 2.16: Gemiddelde zoektijd in maanden uit 2018 voor de modellen *Loting, Zoek Gericht en Direct Wonen* in maanden



Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

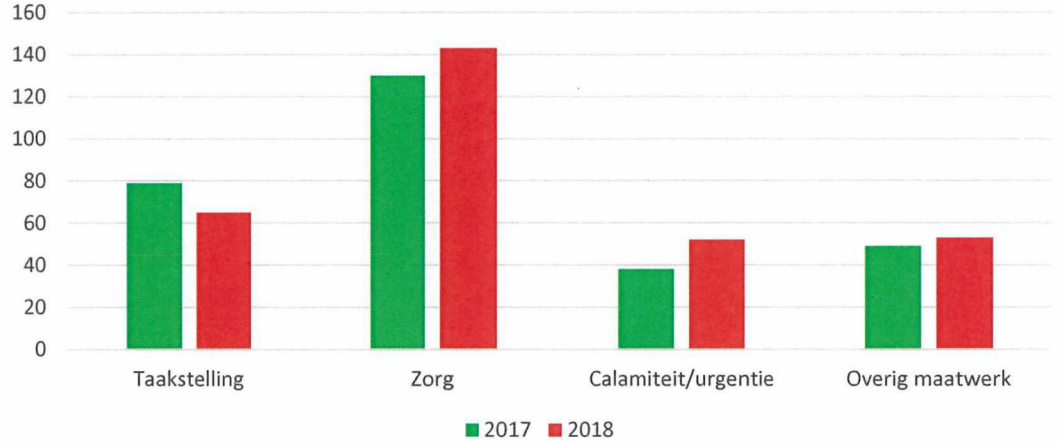
[4] Reageert een woningzoekende 12 maanden niet, dan wordt de woningzoekende beschouwd als *niet meer actief op zoek* en begint de zoektijd opnieuw op het moment dat hij/zij weer gaat reageren.

De gemiddelde zoektijd in 2018 lag gemiddeld hoger dan in 2017. Deze is in Aalten en Winterswijk relatief laag (met 2,4 en 2,7 maanden). In Bronckhorst en Doetinchem zijn deze relatief hoog. Als norm is in de regio vastgesteld dat een zoekduur van maximaal 12 maanden acceptabel is. Dit wordt in alle gemeenten gehaald; alleen niet bij het model *Aanbod* (zoektijd is dan gemiddeld 16 tot 24 maanden). Daarnaast moet worden opgemerkt dat niet bekend is hoeveel actieve woningzoekenden afhaken in hun zoektijd omdat een woning bij een corporatie uitblijft. Dit kan de cijfers beïnvloeden.

Bijzondere toewijzingen

Bijzondere toewijzingen betreft nieuwe verhuringen waarbij de woning niet is geadverteerd, maar rechtstreeks is toegewezen, bijvoorbeeld voor huisvesting van vergunninghouders, mensen met een zorgbehoefte, calamiteiten en bijzondere situaties. Zowel in 2017 als in 2018 werd 15% van de vrijgekomen woningen direct verhuurd aan bovenstaande doelgroepen.

Figuur 2.17: Bijzondere toewijzingen naar verschillende achtergronden in de regio Achterhoek, 2017 en 2018



Bron: Thuis in de Achterhoek.

Het aantal toewijzingen voor zorg en calamiteit is toegenomen. Daarentegen is de toewijzing vanwege de taakstelling voor vergunninghouders afgenomen. Dit hing samen met de afgenomen taakstelling die de Achterhoekse gemeenten in 2018 nog moesten invullen.

2.5 Particuliere huur

Volgens de registratie bij het CBS staan er ruim 13.000 particuliere huurwoningen in de Achterhoek, circa 11% van de woningvoorraad. Dit aanbod bestaat uit verhuur door beleggers, zorginstellingen, maatschappelijke organisaties zoals kerken en particulieren. Daarmee is het een diffuus marktsegment. De particuliere verhuur nam volgens de monitor *waarstaatjegemeente* de afgelopen jaren toe, mede door particulieren die woningen opkopen en verhuren. Van de particuliere huurwoningen in de Achterhoek heeft ongeveer 55% een huurprijs onder de € 720, en 45% een huurprijs daarboven (bron: monitor waarstaatjegemeente). In Bronckhorst en Oost Gelre zijn de particuliere huurwoningen relatief duur (55% heeft een huur boven € 720), in Aalten, Winterswijk en Doetinchem is deze sector relatief goedkoop (40% heeft een huur boven € 720).
Voor een groot deel voltrekt de verhuur van deze woningen zich echter buiten bekende kanalen als Funda of Thuis in de Achterhoek. Dat maakt het een segment waarvan het aanbod minder goed in beeld is. Dit segment voorziet daarmee wel in een behoefte.

2.6 Leegstand woningen

Op 1 januari 2019 stonden 3.576 woningen leeg in de zeven gemeenten (in 2017: 3.720, in 2018: 3.655). Voor een deel is deze daling te verklaren doordat de groei in huishoudens hoger ligt dan de toename van het aantal woningen. Dit betreft 3,1% van alle woningen (huur en koop). In Bronckhorst, Aalten en Berkelland is de leegstand relatief groot.

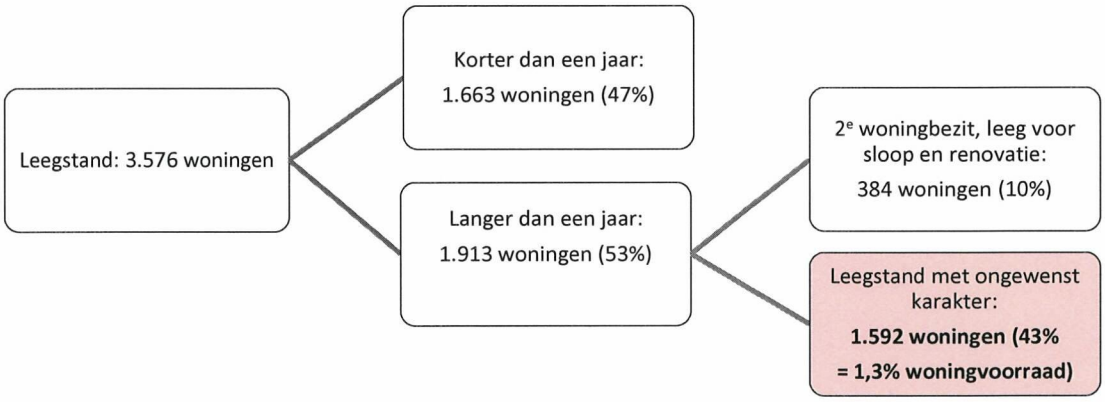
Tabel 2.8. Leegstand woningen in de zeven gemeenten per 1 januari 2019 in aantallen en procenten

	Leegstand 01-01-2019	Woningvoorraad 1-1-2019	Percentage leegstand
Aalten	456	11.973	3,8%
Berkelland	693	19.497	3,6%
Bronckhorst	696	16.194	4,3%
Doetinchem	488	25.609	1,9%
Oost Gelre	358	12.854	2,8%
Oude IJsselstreek	492	17.425	2,8%
Winterswijk	393	13.044	3,0%
Totaal	**3.576**	**116.596**	**3,1%**

Bron: Opgave gemeenten.

Een deel van de leegstand heeft een specifieke achtergrond en is niet per se ongewenst. Een deel van de huizen staat een paar maanden leeg in verband met een verbouwing of een verhuisperiode, dit wordt frictieleegstand genoemd. Dit is leegstand dat korter dan een jaar duurt. Daarnaast is er leegstand om een specifieke reden die niet per se ongewenst is, zoals leegstand vooruitlopend op sloop/renovatie of gebruik van een woning als tweede woning.

Figuur 2.18. Leegstand naar duur en ongewenst karakter per 1 januari 2019



Bron: Opgave gemeenten.

Van alle leegstaande woningen in de regio staan volgens een nadere inventarisatie bijna 1.600 woningen 'leeg' zonder specifieke reden. Dat is 43% van de totale leegstand. Op de totale woningvoorraad in de regio staat 1,3% van de woningen zonder (geregistreerde) reden leeg, of is de leegstandsreden onbekend. We duiden dit aan als leegstand met een ongewenst karakter. De overige leegstand is te kenmerken als frictieleegstand of bewuste leegstand (gebruik als tweede woning of ander gebruik, vooruitlopend op sloop/renovatie). De leegstand met ongewenst karakter doet zich voor in alle gemeenten.

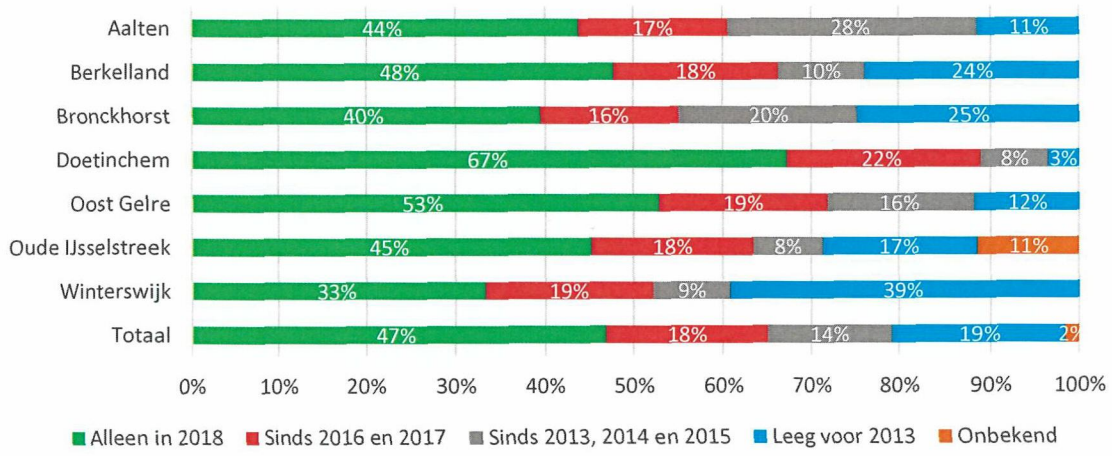
Tabel 2.9. Leegstand woningen in de zeven gemeenten per 1 januari 2019 naar achtergrond

Gemeente	Leegstand 01-01-2019	Periode leegstand	Soort leegstand
Aalten	456	<1 jaar: 200 woningen (44%)	
		>1 jaar: 256 woningen (56%)	Bewust leeg: 92 (20%)
			Ongewenst leeg: 164 (36% = 1,4% woningvoorraad)
Berkelland	693	<1 jaar: 317 woningen (46%)	
		>1 jaar: 376 woningen (54%)	Bewust leeg 72 (10%)
			Ongewenst leeg: 304 (44% = 1,6% woningvoorraad)
Bronckhorst	696	<1 jaar: 275 woningen (40%)	
		>1 jaar: 421 woningen (60%)	Bewust leeg: 58 (8%)
			Ongewenst leeg: 363 (52% = 2,2% woningvoorraad)
Doetinchem	488	<1 jaar: 328 woningen (67%)	
		>1 jaar: 160 woningen (33%)	Bewust leeg: 14 (3%)
			Ongewenst leeg: 146 (30% = 0,6% woningvoorraad)
Oost Gelre	358	<1 jaar: 189 woningen (53%)	
		>1 jaar: 169 woningen (47%)	Bewust leeg: 32 (9%)
			Ongewenst leeg: 137 (38% = 1,1% woningvoorraad)
Oude IJsselstreek	492	<1 jaar: 223 woningen (45%)	
		>1 jaar: 269 woningen (55%)	Bewust leeg: 50 (10%)
			Ongewenst leeg: 219 (45% = 1,3% woningvoorraad)
Winterswijk	393	<1 jaar: 131 woningen (33%)	
		>1 jaar: 262 woningen (67%)	Bewust leeg: 66 (17%)
			Ongewenst leeg: 196 (50% = 1,5% woningvoorraad)

Bron: Opgave gemeenten.

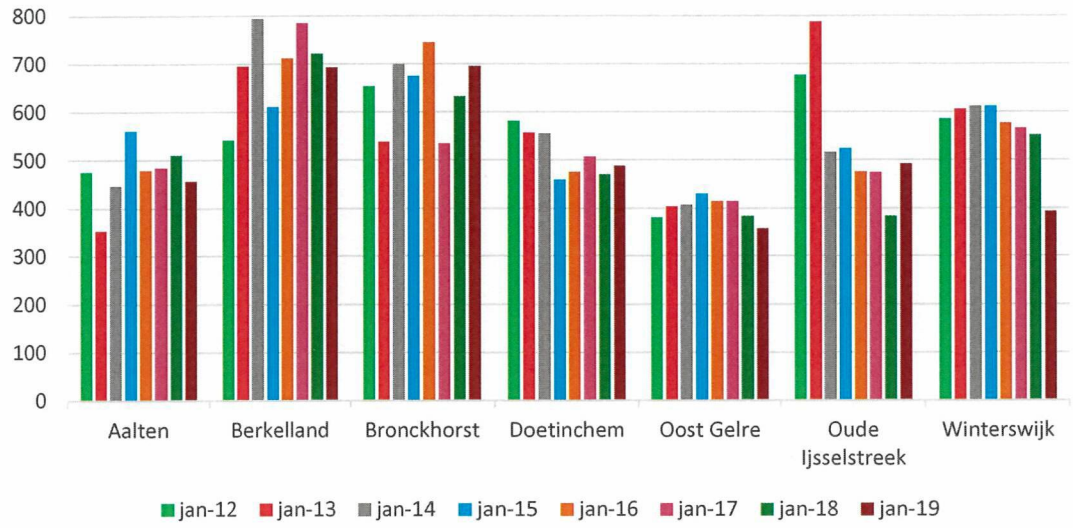
De (ongewenste) leegstand per 1 januari 2019 is relatief groot in de gemeente Bronckhorst. In de gemeenten Berkelland en Winterswijk ligt deze vorm van leegstand iets boven het regionale gemiddelde. In Doetinchem is er relatief weinig leegstand. Dit duidt op relatief meer druk op deze lokale woningmarkt. In Doetinchem duurt de leegstand gemiddeld het kortst. Winterswijk (67%) en Bronckhorst (60%) hebben daarentegen een bovengemiddeld percentage langdurende leegstand. In Winterswijk is de werkelijke ongewenste leegstand lager omdat een deel van de woningen in gebruik is door het COA. In deze woningen staat niemand ingeschreven, maar ze zijn wel in gebruik.

Figuur 2.19: Leegstandsduur per gemeente op 1 januari 2019



Bron: Opgave gemeenten.

Figuur 2.20. Leegstand per gemeente over de periode 2012 - 2018



Bron: Opgave gemeenten.

Tot circa 2015 nam de leegstand voorzichtig toe. Vanaf 2015 is sprake van een voorzichtige afname. In Bronckhorst, Doetinchem en Oude IJsselstreek was in 2018 een lichte stijging te zien, terwijl in de andere vier gemeenten de leegstand daalde.

Tweederde van de leegstand komt voor in de 21 hoofdkernen, ruim een kwart in het buitengebied en bijna 10% in de kleine kernen. Bronckhorst is de enige gemeente met meer leegstand in het buitengebied dan in de kernen, ook in Berkelland en in Oude IJsselstreek is het percentage leegstand in het buitengebied hoog, rond de 30%. De meeste leegstand zien we voornamelijk in de hoofdkernen.

2.7 Waardeontwikkeling woningen

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in de Achterhoek stijgt sinds 2016, net als in de rest van Nederland. De gemiddelde WOZ-waarde ligt in 2019 in de Achterhoek ruim € 10.000 boven de gemiddelde WOZ-waarde in 2018.

Tabel 2.10. Ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde per gemeente 2015 - 2019

Gemeenten	WOZ 2015	WOZ 2016	WOZ 2017	WOZ 2018	WOZ 2019
Aalten	€ 191.496	€ 189.644	€ 192.113	€ 197.558	€ 207.629
Berkelland	€ 227.729	€ 226.737	€ 230.127	€ 239.061	€ 249.307
Bronckhorst	€ 252.886	€ 249.856	€ 252.377	€ 262.534	€ 274.429
Doetinchem	€ 183.257	€ 186.186	€ 189.498	€ 194.431	€ 208.326
Oost Gelre	€ 208.073	€ 208.041	€ 208.220	€ 211.574	€ 217.920
Oude IJsselstreek	€ 196.225	€ 198.918	€ 199.667	€ 204.119	€ 212.132
Winterswijk	€ 176.954	€ 170.372	€ 176.970	€ 183.309	€ 195.279
Achterhoek	**€ 205.139**	**€ 204.698**	**€ 207.450**	**€ 213.724**	**€ 224.406**

Bron: Gemeenten Achterhoek. Dit overzicht is exclusief zorgeenheden.

Er is sprake van duidelijke lokale verschillen. Zo is de gemiddelde WOZ-waarde van woningen in Berkelland en Bronckhorst hoger dan het regionale gemiddelde, en in de andere gemeenten lager. Dit hangt ook vooral samen met grotere woningen en ruimere kavels. Winterswijk kent de laagste gemiddelde WOZ-waarde. De prijsstijging is groot in Doetinchem. In Oost Gelre en Oude IJsselstreek is de prijsstijging beperkt; niet alleen in 2018, maar ook door de jaren heen.

2.8 Verduurzaming woningvoorraad

Gas- en elektriciteitsverbruik

Volgens het Ministerie van EZ bedraagt het gemiddelde elektraverbruik in Nederland 3.300 kWh per jaar en het gemiddelde gasverbruik 1.470 m^3 per jaar. In de regio Achterhoek ligt het elektraverbruik lager, met gemiddeld 3.039 kWh per jaar. Het gasverbruik is hoger dan het Nederlands gemiddelde met 1.544 m3 per jaar, dit is te verklaren doordat er relatief meer grondgebonden woningen staan in de Achterhoek.

Tabel 2.11. Verbruik gas en elektriciteit in de periode 2011 t/m 2017 in de Achterhoek

Gasverbruik woningen							
	2011	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Aalten	1850	1730	1680	1590	1570	1520	1500
Berkelland	1900	1830	1820	1710	1700	1660	1610
Bronckhorst	2120	1970	1950	1890	1850	1830	1750
Doetinchem	1740	1580	1590	1530	1460	1430	1380
Oost Gelre	1850	1780	1730	1650	1630	1560	1520
Oude IJsselstreek	1900	1780	1730	1650	1620	1580	1540
Winterswijk	1850	1730	1730	1650	1590	1560	1510
Achterhoek gemiddeld	**1890**	**1770**	**1740**	**1670**	**1630**	**1590**	**1544**
Elektriciteitsverbruik woningen							
	2011	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**
Aalten	3550	3450	3350	3250	3140	3060	2950
Berkelland	3650	3600	3450	3350	3240	3130	3030
Bronckhorst	3900	3850	3750	3600	3490	3400	3290
Doetinchem	3450	3300	3250	3150	3100	2990	2900
Oost Gelre	3750	3700	3550	3450	3330	3210	3070
Oude IJsselstreek	3600	3550	3500	3350	3240	3150	3060
Winterswijk	3750	3550	3400	3250	3180	3070	2970
Achterhoek gemiddeld	**3610**	**3570**	**3470**	**3350**	**3250**	**3140**	**3039**

Bron: Basisrapportage Gelders Energieakkoord, april 2017/Centraal Bureau voor de Statistiek. Gasverbruik is in m^3 en is temperatuur-gecorrigeerd. Elektraverbruik is in kWh.

Het gasverbruik is de afgelopen jaren gestaag afgenomen, met gemiddeld 100 m^3 per jaar. Ook het elektriciteitsgebruik is geleidelijk gedaald. In Doetinchem is het gemiddelde gas- en energieverbruik het kleinst, gevolgd door Winterswijk en Aalten. In Bronckhorst is gas- en energieverbruik het hoogst. Een logische verklaring hiervoor zijn de verhoudingsgewijs grotere woningen in het buitengebied.

Energielabels van woningen

Elke woning heeft een energielabel. Deze wordt afgegeven op basis van bouwjaar en type. De eigenaar van de woning (particulier of verhuurder) kan de woning afmelden voor een geldig geverifieerd energielabel (geldig energielabel). Het aandeel woningen met een geldig energielabel is tussen 2017 en 2018 gestaag toegenomen. Inmiddels heeft in de meeste gemeenten ruim 30% van de woningen een geldig energielabel. In Doetinchem is dit aandeel het grootst met 46%. De verklaring hiervoor is dat in Doetinchem verhoudingsgewijs veel sociale huurwoningen staan. Deze woningen hebben vaker een geldig energielabel dan koopwoningen.

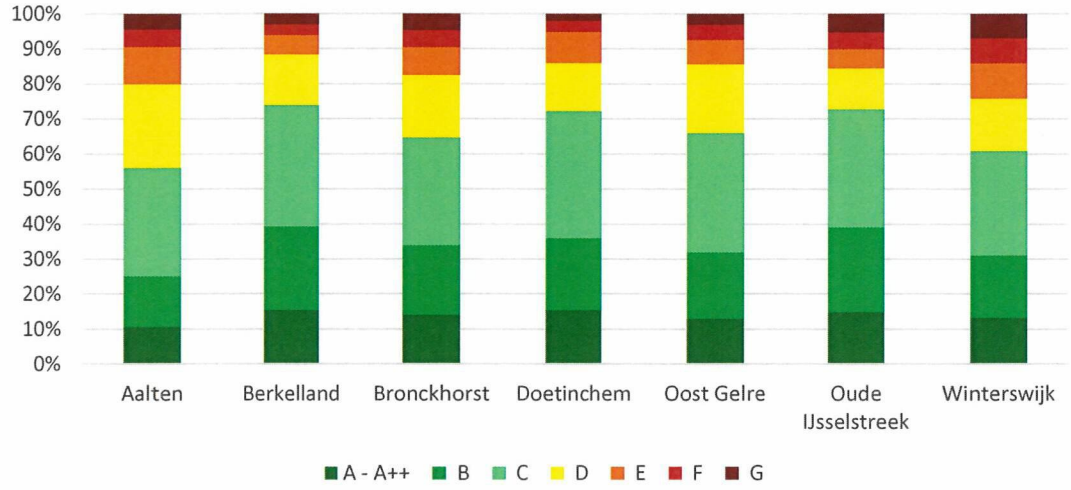
Tabel 2.12: Geldige energielabels naar aantal woningen 2017 en 2018

	2017	**2018**
A - A++	5.304	6.210
B	8.172	8.970
C	12.816	14.633
D	6.038	6.813
E	2.761	3.386
F	1.489	1.843
G	1.200	1.680

Bron: Registratiesysteem voor energielabels van gebouwen, RVO, bewerking door ABF Research.

De woningen in de Achterhoek met een geldig energielabel zijn grotendeels woningen met B, C of D-label. De toename van het aantal geldige labels is er bij alle labelklassen. Ook de onderlinge verhoudingen veranderen weinig, doordat zowel energetische goede woningen als mindere woningen afgemeld worden. Dit zegt dus nog weinig over de energetische verbetering van de woningvoorraad. Door periodieke monitoring zal dit beeld steeds vollediger zijn.

Figuur 2.21: Geldige energielabels woningvoorraad per gemeente per 1 januari 2018



Bron: Registratiesysteem voor energielabels van gebouwen, RVO, bewerking door ABF Research.

In de gemeenten Berkelland, Doetinchem en Oude IJsselstreek zijn er verhoudingsgewijs veel woningen met een (geldig) groen energielabel. In Aalten is het aantal woningen met een geldig groen energielabel zeer laag.

Resultaten VerduurSaam energieloket

Een overzicht van de resultaten van het energieloket in 2018:

- **Klantenservice:** Er waren circa 3.330 inkomende telefoontjes, daarnaast zijn dagelijks emails ontvangen en ruim 8.100 contacten in het klantvolgsysteem geregistreerd.
- **Communicatie**: De website is circa 92.545 keer bezocht. Er waren circa 3.700 actieve abonnees op de maandelijkse nieuwsbrief.
- **Energiecoaches**: De energiecoaches brachten in 2018 110 huisbezoeken.
- **Adviesdiensten**: Telefonisch consult is 32 keer aangevraagd, bezoek aan huis 98 keer, maatwerkadvies 4 keer (stopgezet 1-1-2019).
- **Energiecafé**: Georganiseerd in Geesteren, Doetinchem, Bredevoort en Megchelen.
- **Achterhoekse Duurzame Huizenroute**: 32 deelnemende objecten met in totaal ca. 705 bezoekers.
- **Wijkaanpak i.s.m. Susteen**: Circa 700 aanmeldingen voor Woningverbeterplan, hier volgden 531 uitgebrachte adviezen op en 143 getroffen maatregelen naar aanleiding van het advies.
- **Duurzaamheidslening**: Afhandeling van 1.426 aanvragen voor 5 gemeenten. Er werd 12,5% door SVn afgewezen om verschillende redenen.

2.9 Sloop en nieuwbouw van woningen

In 2018 zijn in de regio Achterhoek 590 woningen toegevoegd. Dit is het resultaat van 716 nieuwgebouwde woningen enerzijds en 120 gesloopte woningen anderzijds. Daarnaast zijn circa 20 woningen samengevoegd en onttrokken. Ook zijn er de nodige administratieve correcties doorgevoerd.

Tabel 2.13. Berekening netto toevoegingen in 2018 in de zeven gemeenten

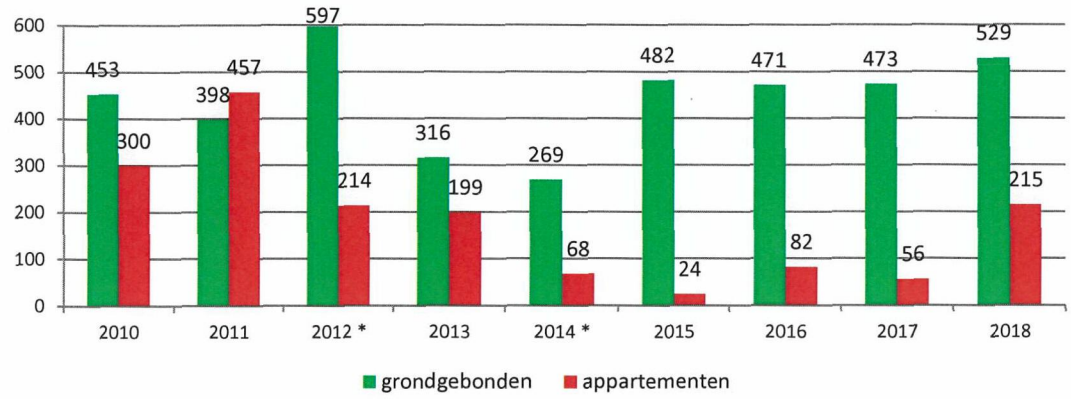
	Saldo 1-1-2018	Adm. correcties voor 2010	Nieuw-bouw 2018	Adm. correcties vanaf 2010	Sloop in 2018	Samen-gevoegd 2018	Splitsing in 2018	Toege-voegd in 2018	Saldo 1-1-2019	In aanbouw 1-1-2019
Aalten	11.922	16	49	1	-14	-5	4	35	11.973	73
Berkelland	19.484	2	93	-20	-63	-2	3	11	19.497	63
Bronckhorst	16.088	7	120	2	-11	-6	1	106	16.194	26
Doetinchem	25.343	53	226	0	-16	0	3	213	25.609	41
Oost Gelre	12.787	0	62	12	-5	-7	5	67	12.854	62
Oude IJsselstreek	17.328	0	104	0	-7	0	0	97	17.425	60
Winterswijk	12.983	0	66	1	-4	-2	0	61	13.044	57
Achterhoek	**115.935**	**78**	**720**	**-4**	**-120**	**-22**	**16**	**590**	**116.596**	**382**

Bron: Opgaveopgave gemeenten. Volgens afspraak tellen adm. correcties van voor 2010 niet mee in de telling. In de bijlagen is per gemeente het woningverloop berekend.

Met name in Doetinchem, Bronckhorst en Oude IJsselstreek zijn woningen toegevoegd. In Aalten en Berkelland zijn slechts zeer weinig woningen toegevoegd.
Op 1 januari 2019 waren er 382 woningen in aanbouw. Op 1 januari 2018 waren dat er nog 558. Dit duidt op een mogelijk mindere bouwproductie in 2019, waar de druk op de woningmarkt juist is toegenomen. Dit geldt in het bijzonder voor de gemeenten Doetinchem en Bronckhorst; de gemeenten die in 2018 nog een behoorlijke productie kenden.

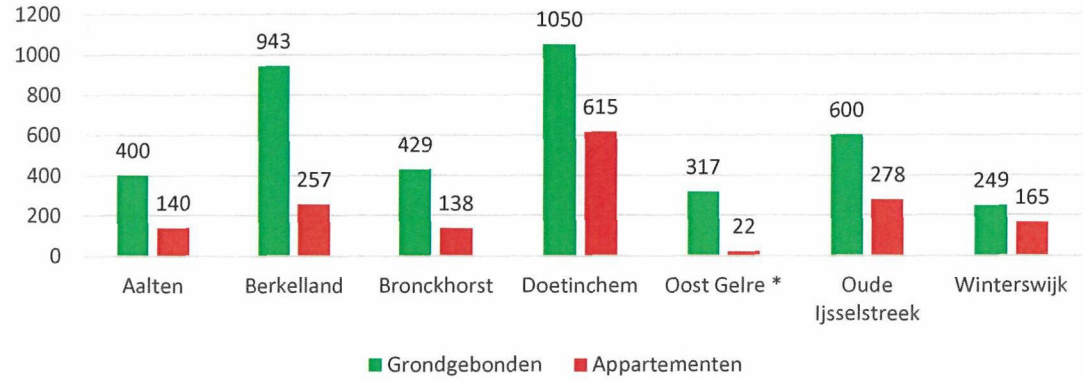
De nieuwbouw bestond de laatste jaren vooral uit grondgebonden woningen. Tussen 2014 en 2017 werden er nauwelijks appartementen toegevoegd. In 2018 zijn er meer appartementen toegevoegd: 215 appartementen, een verviervoudiging van de jaren ervoor; met name door toevoeging van zorgappartementen. Van deze 215 appartementen werden er 92 (zorgappartementen) in Bronckhorst gebouwd en 77 in Doetinchem. In Aalten, Oost Gelre en in Oude IJsselstreek werden in 2018 geen appartementen gebouwd.
Toch kenmerkt de nieuwbouw zich nog steeds vooral door grondgebonden woningen. In negen jaar tijd van 2010 tot en met 2018 werden in totaal 3.988 grondgebonden woningen en 1.615 appartementen gebouwd in de Achterhoek.

Figuur 2.22. Nieuwbouwwoningen, onderverdeeld naar grondgebonden en appartementen, periode 2010 - 2018



* Voor de gemeente Oost Gelre is geen inzicht in samenstelling nieuwbouw in de jaren 2012 en 2014. Dus voor Oost-Gelre is het beeld in die jaren onvolledig.
Bron: Gemeenten.

Figuur 2.23. Nieuwbouwwoningen per gemeente, naar grondgebonden woningen en appartementen, 2010 - 2018



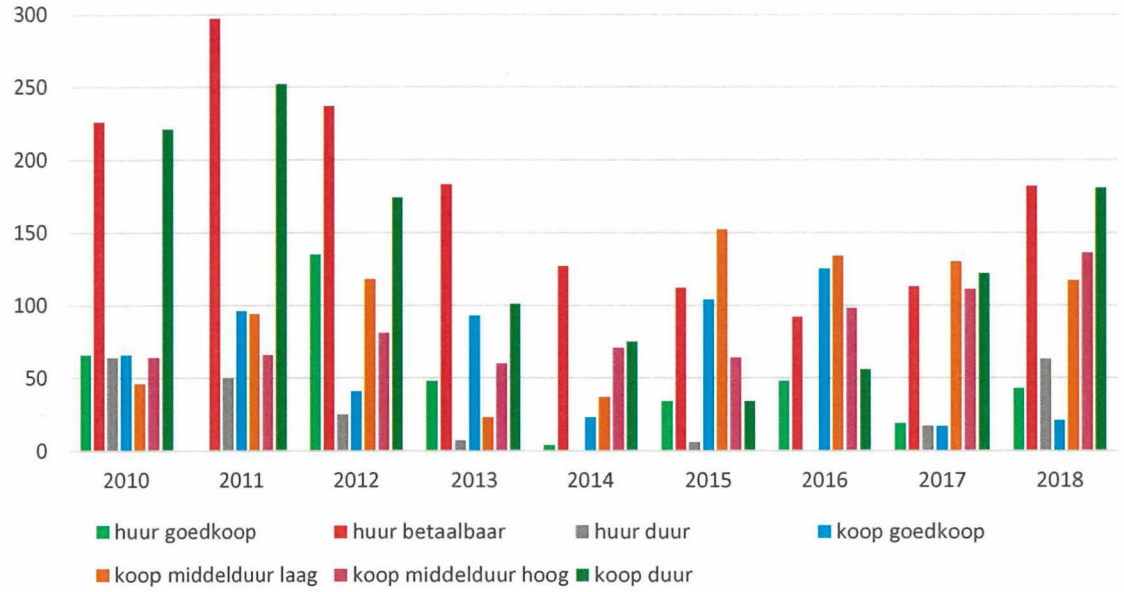
* Voor de gemeente Oost Gelre is geen inzicht in samenstelling nieuwbouw in de jaren 2012 en 2014. Dus voor Oost-Gelre is het beeld in die jaren onvolledig.
Bron: Gemeenten.

In de periode 2010 - 2018 zijn vooral in Doetinchem appartementen gebouwd. Ook Winterswijk en Oude IJsselstreek kennen nog een relatief groot appartementenprogramma. In Berkelland zijn in de periode 2010 - 2018 naar verhouding veel woningen gebouwd. Een deel van deze nieuwbouw betreft vervanging van gesloopte woningen.

Nieuwbouw naar prijsklasse

In de eerste jaren na vaststelling van de regionale woonvisie in 2010 werd relatief veel betaalbare huur (tot € 720) en dure koop (vanaf € 350.000) toegevoegd. In de afgelopen twee jaar zien we dat er in de nieuwbouw meer middeldure koop (tot € 350.000) is toegevoegd. In 2018 zien we kleine aantallen dure huurwoningen (vanaf € 720). In de jaren ervoor was dit aantal minimaal.

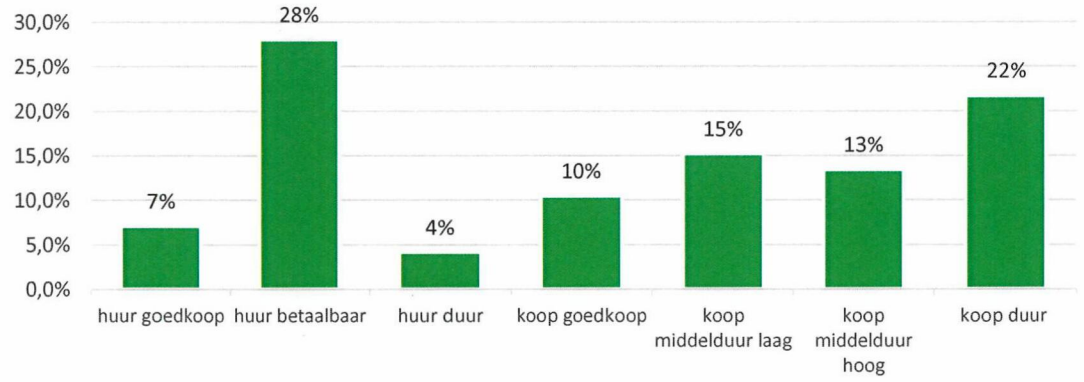
Figuur 2.24. Nieuwbouwwoningen in de periode 2010 - 2018, onderverdeeld naar eigendomsvorm en prijsklasse



Bron: Gemeenten.

Nadat in 2015 en 2016 veel goedkope woningen zijn toegevoegd, nam dit in 2017 en 2018 weer fors af. Middeldure en dure koop zijn die jaren daarvoor in de plaats gekomen, al zijn de grenzen tussen deze segmenten de afgelopen jaren verschoven. Duur betrof eerder alle woningen vanaf € 250.000; nu vanaf € 350.000. Laat onverlet dat er aanzienlijk meer dure koopwoningen zijn gerealiseerd. Hierin zien we de aantrekkende woningmarkt, waardoor deze woningen weer goed afzetbaar zijn. Daarnaast leiden oplopende bouwkosten ook tot meer nieuwbouw in hogere prijssegmenten.

Figuur 2.25. Bruto toevoegingen in de periode 2010 - 2018 naar soort en prijsklasse



Bron: Gemeenten.

Plancapaciteit (woningbouwplanning)

De woningmarktmonitor gaat in op de plancapaciteit in relatie tot de Regionale Woonagenda 2015-2025. Inmiddels zijn tijdens het opstellen van deze monitor nieuwe afspraken gemaakt.

In de Regionale Woonagenda 2015 - 2025 is afgesproken om jaarlijks gemiddeld 320 woningen toe te voegen. In 2018 waren dat er per saldo 590; voor 2019 zijn dit er mogelijk minder omdat het aantal woningen in aanbouw terugloopt. De huidige relatief grote woningbouwproductie sluit aan bij de actuele situatie op de woningmarkt van grote woningmarktdruk. Gelet op de afvlakkende huishoudensgroei die

in de prognoses worden voorzien, zal op termijn deze groei kleiner worden. De kwaliteitsvraag blijft. Wel verschuift op termijn de opgave van nieuwbouw naar meer transformatie in de bestaande woningvoorraad om in die kwaliteitsvraag te voorzien.

Tabel 2.14. Berekening stand (maximaal netto toe te voegen aantal woningen) per 1 januari 2019

	Stand toe te voegen tot 2025, per 1-1-2018	Toegevoegd in 2018	Stand toe te voegen tot 2025, per 1-1-2019
Aalten	372	35	337
Berkelland	152	11	141
Bronckhorst	221	106	115
Doetinchem	936	213	723
Oost Gelre	275	67	208
Oude IJsselstreek	203	97	106
Winterswijk	308	61	247
Sloopopgave	**-287**		-287
Achterhoek	**2.180**	**590**	**1.590**

Bron: Opgave gemeenten.

De woningbouwopgave in de regio ligt er nog in alle regiogemeenten. De grootste opgave ligt in aantallen in Doetinchem, gevolgd door Aalten en Winterswijk. De laatste twee gemeenten hebben op dit moment te maken met een aantrekkende positie op de regionale woningmarkt.

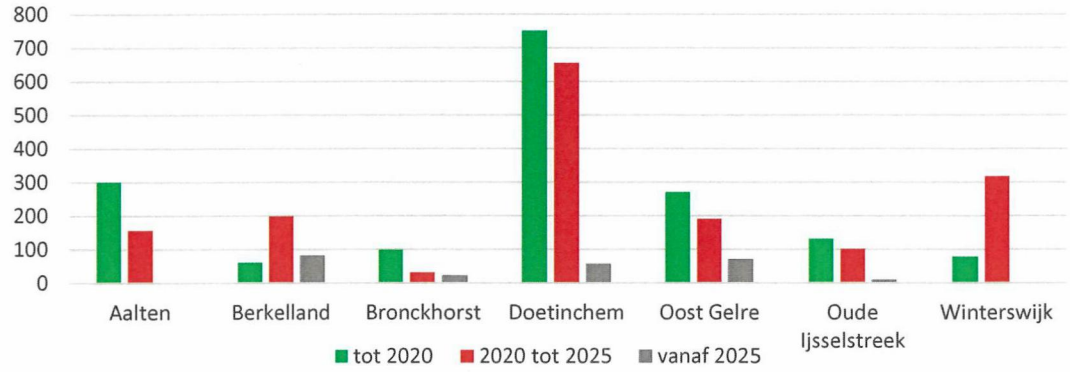
Tabel 2.15. Resterende plancapaciteit per 1-1-2019

	Stand toe te voegen tot 2025, per 1-1-2019	Bruto plancapaciteit	Onttrekkingen	Netto plancapaciteit
Aalten	337	470	13	457
Berkelland	141	778	112	666
Bronckhorst	115	201	47	154
Doetinchem	723	1.493	29	1.464
Oost Gelre	208	532	0	532
Oude IJsselstreek	106	315	73	242
Winterswijk	247	399	3	396
Achterhoek	**1.590** (incl. 287 sloop)	**4.188**	**277**	**3.911**

Bron: Gemeenten Achterhoek.

De plancapaciteit in de regio is nog vele malen groter dan de behoefteraming uit de regionale woonagenda. Met name Berkelland, Doetinchem, Oost Gelre en Oude IJsselstreek kennen een plancapaciteit die minimaal twee maal groter is dan de afspraken in de regionale woonagenda. Waarbij zeker in Oude IJsselstreek een groot deel van deze woningen (circa de helft) in het stoplichtmodel als 'rood' zijn aangemerkt. Aalten, Bronckhorst en Winterswijk hebben een plancapaciteit van rond 30-60% boven de regionale afspraken. Rekening houdend met enige planuitval is de plancapaciteit in deze gemeenten enigszins meer in evenwicht met de afspraken.

Figuur 2.26: Fasering van de resterende plancapaciteit tussen 2018 en 2025 en later



Bron: Opgaven gemeenten.

Tot 2020 staan in de regio nog een kleine 1.700 woningen in de planning. Dit aantal is fors hoger dan de afspraak van gemiddeld 320 woningen per jaar. Gelet op het beperkte aantal in aanbouw genomen woningen in de regio per 1 januari 2019 is de redelijke verwachting dat er fors minder woningen worden gerealiseerd dan deze planning van 1.700 woningen. De plancapaciteit zal zich in de praktijk meer spreiden over de jaren. Tegelijkertijd zijn weinig plannen voor na 2025 in de planning opgenomen.
Deze verhoudingen tussen zeer veel woningen in de planning op zeer korte termijn en geen woningen op de lange termijn lijkt weinig realistisch. Het is dan ook de vraag of deze beoogde planning in de plancapaciteit enige voorspellende waarde heeft. Het stoplichtmodel voorziet hierin door een nadere prioritering te geven aan de plannen.

Stoplichtmodel

De zeven gemeenten staan voor de opgave om hun woningbouwprogramma in te dikken. Dat is niet alleen een kwantitatieve opgave, zeker ook een kwalitatieve opgave. De nog toe te voegen woningen moeten een zo goed mogelijke aanvulling zijn op de bestaande voorraad. Dat vraagt om een zorgvuldige prioritering van projecten. In 2015 is besloten te gaan werken met het stoplichtmodel. Het gebruik van dit model biedt een mogelijkheid om met elkaar en met de provincie af te spreken hoe om te gaan met het stuwmeer aan harde plannen, en toch ruimte te hebben voor nieuwe, goede initiatieven. Medio 2018 hanteert Winterswijk geen stoplichtmodel meer, maar een afwegingskader dat geldt voor nieuwe en bestaande woningbouwplannen.
Op basis van de beschikbare informatie over woningbehoefte prioriteren gemeenten volgens gelijke criteria hun woningbouwplannen in drie categorieën: groen, oranje en rood. Plannen die kwalitatief wenselijk zijn, zijn getypeerd als groen. Plannen die een gemeente uit de markt wil halen, gaan op rood. Plannen waarover de keuze nog onzeker is, staan op oranje.

Tabel 2.16. Stoplichtmodel: samenvatting prioritering plannen

	Restopgave per 1-1-2019 [5]	Groen	Oranje	Rood	Groen in % van de restopgave
Aalten	337	365	0	105	108%
Berkelland	141	234	219	0	166%
Bronckhorst	115	153	1	47	133%
Doetinchem	723	1.463	6	24	202%
Oost Gelre	208	330	196	6	159%
Oude IJsselstreek	106	159		156	147%
Winterswijk	247	337		62	136%
Sloopopgave	*-287*				
Achterhoek	**1.590**	**2.787**	**402**	**397**	**175%**

Voor de woningbouwopgave zijn we uitgegaan van bruto, voor het regionale totaal van netto aantallen. Daarin is de sloopopgave meegenomen.
Bron: Opgaveopgave gemeenten 1-4-2019.

De toepassing van het stoplichtmodel laat zien dat in veel gemeenten de eerder gesignaleerde overcapaciteit terugloopt. Dat geldt in het bijzonder voor Aalten en Bronckhorst. In Doetinchem blijft ook na toepassing van het stoplichtmodel een (te) groot aantal woningen op 'groen'. In het bijzonder in deze gemeente blijft er een forse prioriteringsopgave.
Ook in Berkelland en Oost Gelre ligt er nog een prioriteringsopgave in het stoplichtmodel. Hier zijn veel woningen als 'oranje' gelabeld. Voor deze woningen zal een keuze gemaakt moeten worden of deze in voldoendevoldoende mate voorzien in de kwalitatieve behoefte. Daarbij is indikken van de capaciteit gewenst.

2.10 Aanpassingen in de woningvoorraad

De inwoners van de Achterhoekse gemeenten zijn gemiddeld genomen tevreden over de kwaliteit van de eigen woning (8,0). Hierbij valt het op dat inwoners die zelf eigenaar zijn (8,1) de kwaliteit aanzienlijk hoger beoordelen, dan inwoners die geen eigenaar zijn (7,4). De kwaliteit wordt beter beoordeeld dan in 2012.
In de Regionale Woonagenda staat de ambitie om de bestaande woningen (kwalitatief) toekomstbestendig te maken. Hiervoor is een integrale aanpak nodig, waarbij de eigenaar een eigen keuze maakt bij investeringen op het gebied van onderhoud, isoleren, energieopwekking en levensloopbestendig maken. De uitgevoerde aanpassingen in de woningvoorraad is lastig meetbaar te maken. Uit het WoonOnderzoek Nederland 2018 blijkt dat in Nederland 79% van bewoners van koopwoningen de afgelopen vijf jaar onderhoud heeft gedaan. Van de eigenaar-bewoners heeft 63% energie-verbeterende maatregelen getroffen: dit betrof vooral het vernieuwen van een Cv-ketel of dubbelglas.
In het AWLO is aan woningeigenaren in de Achterhoek gevraagd naar hun investeringen in de woning, zowel investeringen die zij recent hebben gedaan, als investeringen in de toekomst. We zien met name dat jonge huishoudens bereid zijn om te investeren in hun woning. 70% van hen is van plan dat te doen. Dit komt redelijk overeen met het aandeel dat landelijk investeert in de eigen woning.
Uit het AWLO blijkt dat de afweging om te investeren in de eigen woning, vooral een financiële is. Mensen kijken naar de terugverdientijd en de terugverdienzekerheid van investeringen in bijvoorbeeld zonnepanelen of andere energiemaatregelen.

[5] Bedoeld is het netto aantal nog toe te voegen woningen volgens de afspraken in de regionale woonagenda 2015-2025.

3 Overige thema's

3.1 Wonen en zorg

In het najaar van 2017 is het rapport Wonen met Zorg Regio Achterhoek verschenen. In dit rapport wordt in beeld gebracht hoe vraag en aanbod op het gebied van wonen en zorg zich tot elkaar verhouden. Het rapport biedt inzicht in de vraag naar ouderenzorg, gehandicaptenzorg en GGZ op kernniveau en brengt de beschikbare woonruimte voor deze doelgroepen in beeld. In 2019 heeft er een herijking van deze aantallen plaatsgevonden. De gemeenten hebben in beeld gebracht hoeveel zorgeenheden en zorgwoningen per doelgroep in de regio beschikbaar zijn.

Tabel 3.1: Capaciteit cliëntplaatsen wonen met zorg in de regio per gemeente op 1 januari 2019

	Aalten	Berkelland	Bronck-horst	Doetinchem	Oost Gelre	Oude IJsselstreek	Winters-wijk	Regio
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	245	377	307	482	161	582	477	2.631
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	225	142	132	578	84	146	167	1.474
Beschermd wonen (GGZ)	15	41	90	303	108	70	52	679
Jeugdzorg	19	60	0	onbekend	132	onbekend	4	215
Totaal	504	620	529	1.363	485	798	700	4.999

* Gegevens Doetinchem en Oude IJsselstreek zijn niet compleet. Er mist informatie over capaciteit. Daarnaast blijken zorggebouwen anders te worden gebruikt dan eerder (bijvoorbeeld kortdurend verblijf of juist een logeerkamer die permanent wordt bewoond), waardoor de overzichten niet gelijk lopen met overzichten van bijvoorbeeld het Zorgkantoor. Gegevens Doetinchem komen het rapport 'Vraag en aanbod wonen met zorg regio Achterhoek' van Atrivé uit 2017.
Bron: Opgave gemeenten.

Tabel 3.2: Capaciteit wooneenheden voor wonen met zorg in de regio per gemeente op 1 januari 2019, afgezet tegen de geraamde behoefte per 2021 (volgens Atrivé)

	Aalten	Berkel-land*	Bronck-horst*	Doetin-chem	Oost Gelre	Oude IJs-selstreek*	Winters-wijk	Regio (excl. Doetinchem)	*Behoefte (incl. Doetinchem)*
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	220	368	190	*	161	582	175	1.696	*1.820*
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	175	142	41	*	84	150	127	719	*1.640*
Beschermd wonen (GGZ)	15	20	24	*	108	70	27	264	*580*
Jeugdzorg	4	21	0	*	132	0	1	158	*PM*
Totaal	414	551	255	*	485	802	330	2.837	

* Gegevens Berkelland en Oude IJsselstreek zijn niet compleet. Voor Doetinchem zijn de gegevens onbekend. Informatie over behoefte en aanbod van zorg op kernniveau is in de factsheets opgenomen. Bronckhorst heeft vraag en aanbod van wonen en zorg nader laten onderzoeken door Companen. Voor de eenduidigheid en vergelijkbaarheid is er in deze rapportage voor gekozen om voor alle gemeenten de cijfers uit het Atrivé rapport uit 2017 op te nemen.
Bron: Opgave gemeenten, behoefte volgens onderzoek Vraag en Aanbod Wonen met Zorg regio Achterhoek 2017.

Het aantal cliëntplaatsen voor mensen met een zorgvraag is in de regio bijna 5.000 plaatsen (exclusief deels Doetinchem en Oude IJsselstreek). Het grootste aantal is er in Doetinchem, Oude IJsselstreek en Winterswijk. In deze gemeenten gaat het vooral om eenheden voor ouderenzorg of gehandicaptenzorg. Ook in Oost Gelre zijn de nodige cliëntplaatsen. Daarbij gaat het bovengemiddeld vaak om plaatsen voor beschermd wonen (GGZ) en jeugdzorg. In wooneenheden is het aantal plaatsen voor wonen met zorg kleiner dan in cliëntplaatsen (verschil wordt veroorzaakt door intramurale capaciteit/geen zelfstandige wooneenheden). In Bronckhorst en Winterswijk zijn er relatief veel cliëntplaatsen ten opzichte van wooneenheden.
In Oude IJsselstreek is het aantal wooneenheden ogenschijnlijk groter dan het aantal cliëntplaatsen. Dit komt vooral door ontbrekende informatie ten aanzien van cliëntplaatsen. Bij de wooneenheden zien we

bij alle woonzorgvormen een tekort optreden richting 2021. Dit tekort is relatief groot bij woningen voor gehandicaptenzorg, en ten behoeve van uitstroom uit beschermd wonen.
Overigens ligt 90% van de cliëntplaatsen en wooneenheden voor wonen met zorg in de hoofdkernen. 7% ligt in de kleine kernen, en 3% in het buitengebied.
De gemeenten hebben ook informatie verzameld over specifieke zorgwoningen.

Tabel 3.3. Aantal zorgwoningen per gemeente per 1-1-2019

	1-1-2018	1-1-2019			
		Totaal	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied
Aalten	367	386	360	26	
Berkelland	558	574	505	36	33
Bronckhorst	486	518	379	101	38
Doetinchem	871	*			
Oost Gelre	99	320	309	8	3
Oude IJsselstreek	555	366	364		2
Winterswijk	229	330	277	26	37
Achterhoek	**3.165**	**2.269***	**1.995**	**171**	**103**

* Gegevens over Doetinchem voor 2019 zijn onbekend. Afname in Winterswijk is het gevolg van een administratieve wijziging, in 2018 werden zorgeenheden meegeteld als zorgwoningen, dat zijn in 2019 niet meer meegerekend.
Bron: Opgave corporaties en gemeenten.

Het aantal zorgwoningen in de regio is in de meeste gemeenten in 2019 behoorlijk gewijzigd. In Berkelland, Bronckhorst, Oost Gelre en Winterswijk is het aanbod toegenomen, door toevoegingen van zorgwoningen (appartementen; in Winterswijk als gevolg van administratieve wijziging). In Oude IJsselstrek is het aanbod zorgwoningen afgenomen.
Het grootste deel van de zorgwoningen ligt in de hoofdkernen (88%). De gemeente Bronckhorst heeft als enige gemeente een substantieel deel van de zorgwoningen in de kleine kernen.

3.2 Woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen

Een specifieke gemeentelijke verantwoordelijkheid is inspelen op het willen wonen in een woonwagen. Het ministerie en de nationale Ombudsman hebben in 2018 vastgesteld dat het wonen in een woonwagen onlosmakelijk onderdeel is van de culturele identiteit van haar bewoners. De gemeenten zijn gevraagd beleid te ontwikkelen gericht op gelijke huisvestingskansen voor deze doelgroepen in woonwagens.

Tabel 3.4: Aantal woonwagenstandplaatsen en ligplaatsen per gemeente per 1-1-2019

	Woonwagenstandplaatsen	Ligplaatsen
Aalten	2	
Berkelland	4	
Bronckhorst		12
Doetinchem	23	
Oost Gelre	3	
Oude IJsselstreek		
Winterswijk	13	
Achterhoek	45	12

Bron: Opgave corporaties en gemeenten.

3.3 Tijdelijke woonvormen

Tijdelijke woonvormen worden meegenomen in de woningaantallen, maar zijn nog nauwelijks herkenbaar in de registraties opgenomen. Gekeken is hoeveel woningen een tijdelijke woonvergunning hebben. Per

1 januari 2018 waren dat in de Achterhoek 11 woningen in de gemeente Oude IJsselstreek. Daar zijn in 2018 13 geregistreerde tijdelijke woningen aan toegevoegd: 6 in Bronckhorst, 3 in Aalten en Berkelland en 1 in Oude IJsselstreek. Het blijft daarmee een relatief beperkt fenomeen in de regio.

3.4 Mantelzorgwoningen

In de gemeente Bronckhorst zijn 28 mantelzorgwoningen, in Oost Gelre 7, in Winterswijk 6 en in Berkelland 2. Eind 2017 telde de regio in totaal 63 mantelzorgwoningen. Eind 2018 waren dit in totaal 43 mantelzorgwoningen in de regio. Reden voor de afname is niet bekend.

3.5 Recreatiewoningen

De regio Achterhoek telt 2.083 recreatiewoningen. In 2018 waren dat er ongeveer evenveel: 2.073. Een deel van de recreatiewoningen staat niet leeg. Deze woningen zijn permanent bewoond. In 2018 waren dat er 341. Nu zijn dat er 251. Iets minder mensen nemen dus (zichtbaar) hun toevlucht tot een recreatiewoning als woonplek.

Tabel 3.5: Bewoning recreatiewoningen in regio Achterhoek per gemeente, 1-1-2019

	Recreatiewoningen	Leegstaand	Bewoond	Beschikkingen (situatie 1.1.2018)
Aalten	127	102	25	3
Berkelland	549	504	45	16
Bronckhorst	374	374	0	27
Doetinchem	46	46	0	0
Oost Gelre	402	384	18	0
Oude IJsselstreek	90	18	72	0
Winterswijk	495	404	91	128
Achterhoek	**2.083**	**1.832**	**251**	**174**

Bron: Opgave gemeenten.

Het grootste deel van de recreatiewoningen staat leeg, hetgeen betekent dat ze naar verwachting ook daadwerkelijk als recreatiewoning worden gebruikt. Als een persoonsgebonden beschikking is afgegeven, mag er met goedvinden van de gemeente permanent gewoond worden tot de betreffende bewoner vertrekt of komt te overlijden. Dat betreft vaak oude situaties van voor 2003. Met name in Winterswijk worden veel recreatiewoningen bewoond (met beschikking).

3.6 Huisvesting vergunninghouders

De urgentie rond de huisvesting van vergunninghouders daalde verder in 2018 en was met een taakstelling van 224 lager dan in 2017 toen het 356 was.

Tabel 3.6: Taakstelling en huisvesting vergunninghouders in 2018 in regio Achterhoek per gemeente

	Taakstelling 2018 huisvesting vergunninghouders	Aantal gehuisveste vergunninghouders	Aantal woningen verhuurd aan vergunninghouders	Gehuisvest tov. taakstelling
Aalten	37	33	13	-4
Berkelland	37	25	8	-12
Bronckhorst	30	18	5	-12
Doetinchem	52	56	12	+4
Oost Gelre	29	23	7	-6
Oude IJsselstreek	14	28	11	+14

Winterswijk	25	21	4	-4
Achterhoek	**224**	**204**	**60**	**-20**

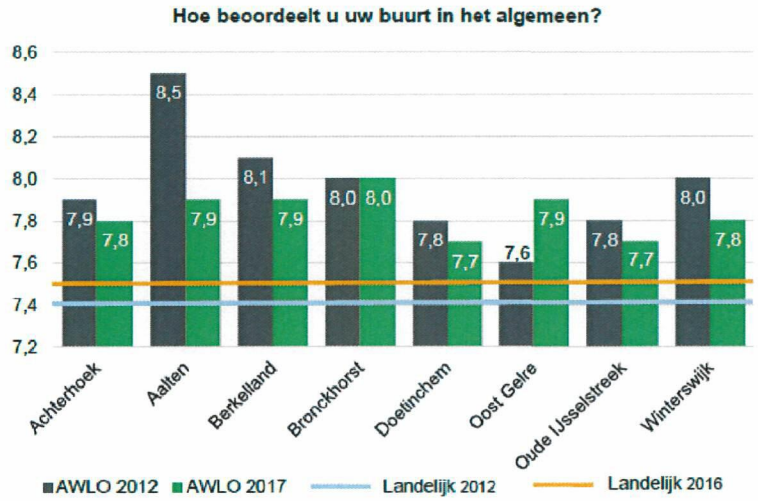
Bronnen: Rijksoverheid, opgave gemeenten.

In totaal werden 204 vergunninghouders gehuisvest ten opzichte van een taakstelling van 224 vergunninghouders. Hierdoor is op regionaal niveau de taakstelling niet gehaald, en zijn er per saldo 20 personen minder gehuisvest dan de taakstelling was. Met name in de gemeenten Berkelland en Bronckhorst is de taakstelling niet gerealiseerd en is sprake van een achterstand. Dit komt doordat nareizigers minder snel komen dan verwacht werd.
De vergunninghouders zijn gehuisvest in 60 huurwoningen, met name van woningcorporaties.

3.7 Leefbaarheid

Uit het in 2017 uitgevoerde Achterhoeks Woonwensen- en LeefbaarheidOnderzoek (AWLO) komt naar voren dat de leefbaarheid in de Achterhoek gemiddeld een 7,8 scoort (2012: 7,9). Dit is hoger dan landelijk (7,5 volgens de CBS Veiligheidsmonitor). Dit lijkt vooral te komen doordat de oudere inwoners (8,0) en inwoners uit het buitengebied (8,1) en overige kernen (7,9) een hoge beoordeling geven. Vier van de vijf inwoners geven aan dat de buurt het afgelopen jaar vooruit is gegaan of gelijk is gebleven. Uit de CBS Veiligheidsmonitor blijkt dat landelijk gezien 82% aangeeft dat de eigen buurt in het afgelopen jaar gelijk is gebleven of vooruit is gegaan.

Figuur 3.1. Rapportcijfer algemene beoordeling buurt.



Bron: AWLO 2017

Tabel 3.7: Beoordeling rapportcijfer verschillende leefbaarheidsaspecten regio Achterhoek 2012 en 2017

	2017	2012
Aanbod en kwaliteit van de voorzieningen in de buurt	7,2	6,7
Bereikbaarheid van de voorzieningen in de buurt	7,0	6,9
Groenvoorzieningen in de buurt	6,9	7,1
Speelvoorzieningen in de buurt	6,3	6,3

Bron: AWLO 2017.

Kwaliteit van de eigen woning: De inwoners van de Achterhoekse gemeenten zijn gemiddeld gezien zeer tevreden over de kwaliteit van de eigen woning (8,0). Hierbij valt het op dat inwoners die zelf eigenaar zijn (8,1) de kwaliteit aanzienlijk hoger beoordelen, dan inwoners die geen eigenaar zijn (7,4). De kwaliteit van woningen in de buurt wordt door de inwoners gemiddeld met een 7,6 beoordeeld. We zien dat deze in de grote kernen (7,5) lager wordt beoordeeld, dan in de overige kernen en het buitengebied (beiden een 7,7).
Overlast in de buurt: In de Achterhoekse gemeenten wordt de overlast (van het gedrag) van anderen in de buurt in 2017 (7,3) lager beoordeeld dan in 2012 (7,7). Uit de CBS Veiligheidsmonitor komt naar voren dat de overlast landelijk in 2016 licht is afgenomen ten opzichte van 2012. In de Achterhoek is de overlast van anderen enigszins toegenomen (lager beoordeeld, maar nog steeds ruim voldoende), terwijl dit

landelijk juist iets is afgenomen. De plek waar de inwoners wonen is van belang op de beoordeling. Zo wordt bij het onderwerp overlast het buitengebied (8,0) het best beoordeeld en de overige kernen (7,5) en grote kernen (7,1) minder goed.

Waardering woonomgeving: De gemiddelde beoordeling van de woonomgeving (openbare ruimte) in de Achterhoek ligt in 2017 (7,0) aanzienlijk lager dan in 2012 (7,6). De inwoners zijn het minst tevreden over veiligheid/verkeersinrichting, bestrating van wegen, groen en waterpartijen en trottoirs/voetpaden/stoep (27%). Opvallend is tenslotte nog dat de tevredenheid over de voorzieningen hoger ligt dan in 2012.

Bijlagen: Factsheets per gemeente

gemeente Bronckhorst

COMPANEN

Kies hier uw gemeente

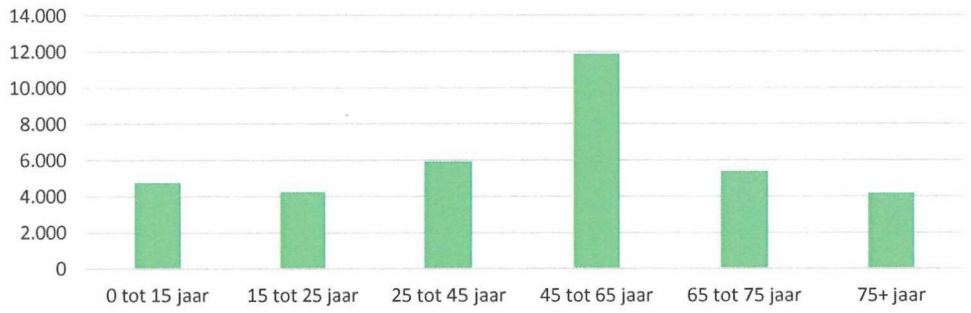
Gemeente Bronckhorst

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
0 tot 15 jaar	4.740	13%
15 tot 25 jaar	4.244	12%
25 tot 45 jaar	5.914	16%
45 tot 65 jaar	11.844	33%
65 tot 75 jaar	5.369	15%
75+ jaar	4.162	11%
Totaal	**36.273**	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	519	3%
Huishoudens naar 30-65 jaar	8.478	55%
Huishoudens 65+	6.485	42%
Totaal	**15.482**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Rijwoning	3.210	20%
2-onder-1-kapwoning	5.323	33%
Vrijstaande woning	5.539	34%
Appartement	1.367	8%
Overig	654	4%
Totaal	**16.093**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklasses woningen, 31-12-2018

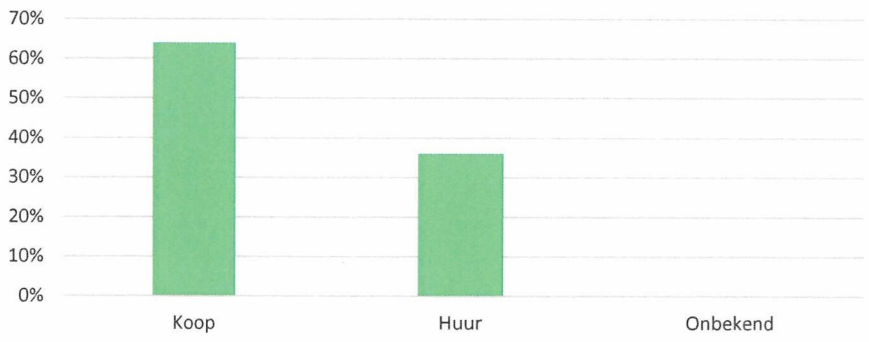
	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Tot € 170.000	3.351	21%
€ 170 - € 250.000	4.872	30%
€ 250 - € 350.000	3.850	24%
€ 350 - € 450.000	2.227	14%
Meer dan € 450.000	1.478	9%
Onbekend	315	2%
Totaal	**16.093**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Koop	10.299	64%
Huur	5.794	36%
Onbekend	0	0%
Totaal	**16.093**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Tot 1945	3.892	24%
1945-1970	3.649	23%
1970-1990	4.953	31%
1990-2010	3.060	19%
Vanaf 2010	527	3%
Onbekend	12	0%
Totaal	**16.093**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Nieuwe verhuringen corporatiewoningen

	Gemeente Bronckhorst
2016	213
2017	213
2018	186

Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Duurzaamheid

Energielabels, 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
A++	13	0%
A+	15	0%
A	699	14%
B	1.017	20%
C	1.581	31%
D	917	18%
E	411	8%
F	246	5%
G	245	5%
Totaal	**5.144**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Gemiddeld energieverbruik koopwoningen, 2017

	Gemeente Bronckhorst
	Aantal
Elektriciteit	3.290
Gas (temperatuur gecorrigeerd)	1.750

Bron: CBS 2019

Duurzaamheidslening, t/m 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst
Aantal	402
Leenbedrag	€ 2.630.600

Bron: gemeenten, 2019

Leefbaarheidscijfers

Leefbaarheidscijfers, 2017

	Gemeente Bronckhorst
Aantal	8,0

Bron: AWLO, 2017

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Tot € 170.000	197	28%
€ 170 - € 250.000	159	22%
€ 250 - € 350.000	107	15%
Vanaf € 350.000	126	18%
Onbekend	118	17%
Totaal	**707**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Rij/hoekwoning	0	0%
2-onder-1 kapwoning	0	0%
Vrijstaand	4	1%
Appartement	0	0%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	67	9%
Onbekend	636	90%
Totaal	**707**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand, 31-12-2018

Gemeente Bronckhorst

	Korter dan een jaar leeg	
↗	275	
Totale leegstand		Bewust leeg
696	↗	58
↘	Langer dan een jaar leeg	
	421	
	↘	Ongewenst Leeg
		363

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Grondgebonden woningen	134	67%
Appartement	21	10%
Onbekend	46	23%
Totaal	**201**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	0	0%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	8	57%
Vanaf liberalisatiegrens	0	0%
Onbekend	6	43%
Totaal	**14**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Bronckhorst	
	Aantal	%
< €170.000	35	25%
€170.000 - €250.000	21	15%
€250.000 - €350.000	9	6%
> €350.000	40	29%
Onbekend	34	24%
Totaal	**139**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Gemeente Bronckhorst			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	42	100%	29	24%
Appartementen	0	0%	91	76%
Totaal	**42**	100%	**120**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Gemeente Bronckhorst			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	1	1%
Huur betaalbaar	0	0%	91	76%
Huur duur	0	0%	0	0%
Koop goedkoop	7	17%	0	0%
Koop middelduur laag	4	10%	4	3%
Koop middelduur hoog	5	12%	8	7%
Koop duur	26	62%	16	13%
Totaal	**42**	100%	**120**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen

	Gemeente Bronckhorst	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	42	120
Sloop	5	11
Netto toevoegingen	37	109

Bron: gemeenten, 2019

Zorgeenheden

Clientplaatsen 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	267	40	0	**307**
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	100	0	32	**132**
Beschermd wonen (GGZ)	63	5	22	**90**
Jeugdzorg	0	0	0	**Niet bekend**
Totaal	**430**	**45**	**54**	**529**

Bron: gemeenten, 2019

Wooneenheden 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst				
	Hoofdkernen	**Kleine kernen**	**Buitengebied**	**Totaal**	**behoefte '21**
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	184	6	0	**190**	**295**
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	39	0	2	**41**	**225**
Beschermd wonen (GGZ)	10	4	10	**24**	**80**
Jeugdzorg	0	0	0	**Niet bekend**	**PM**
Totaal	**233**	**10**	**12**	**255**	**600**

Bron: gemeenten, 2019, behoefte in 2021 volgens onder Vraag en Aanbod Wonen met Zorg regio Achterhoek 2017

Zorgwoningen 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst			
	Hoofdkernen	**Kleine kernen**	**Buitengebied**	**Totaal**
Aantal	379	101	38	**518**

Bron: gemeenten, 2019

Zorgwoningen naar kern 31-12-2018

	Gemeente Bronckhorst
	Aantal
Halle	1
Hengelo	117
Hoog-keppel	1
Hummelo	40
Keijenborg	54
Laag-Keppel	5
Steenderen	2
Vorden	143
Zelhem	117
Buitengebied Bronckhorst	38
Totaal	**518**

Bron: gemeenten, 2019

Kies hier uw gemeente

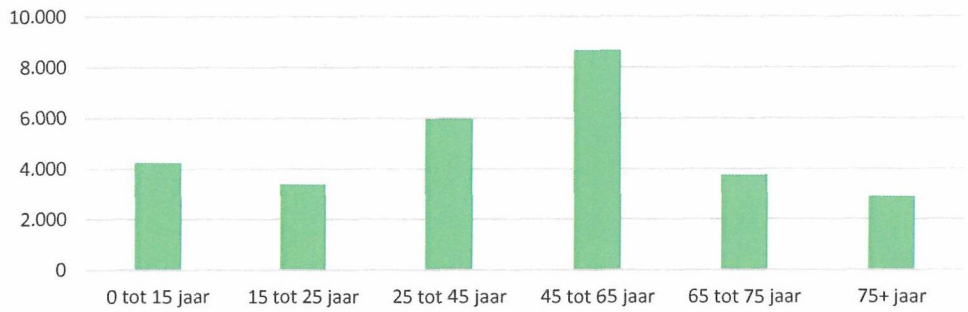
Gemeente Winterswijk

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	**%**
0 tot 15 jaar	4.243	15%
15 tot 25 jaar	3.383	12%
25 tot 45 jaar	5.955	21%
45 tot 65 jaar	8.675	30%
65 tot 75 jaar	3.740	13%
75+ jaar	2.899	10%
Totaal	**28.895**	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	**%**
Huishoudens 15-30 jaar	855	6%
Huishoudens naar 30-65 jaar	7.939	58%
Huishoudens 65+	4.805	35%
Totaal	**13.599**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
Rijwoning	4.611	35%
2-onder-1-kapwoning	2.827	22%
Vrijstaande woning	2.654	20%
Appartement	2.342	18%
Overig	623	5%
Totaal	**13.057**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklasses woningen, 31-12-2018

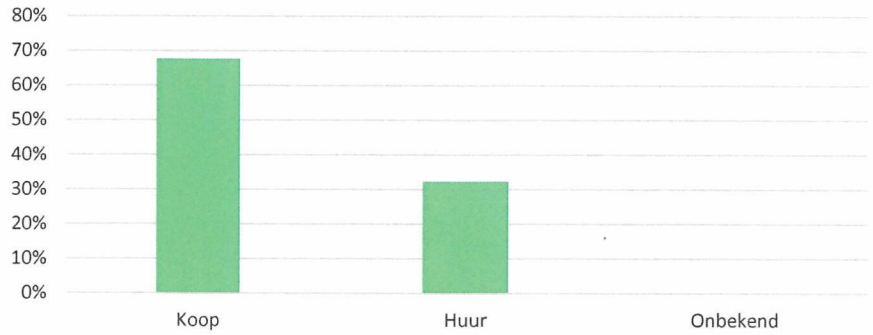
	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
Tot € 170.000	6.712	51%
€ 170 - € 250.000	3.135	24%
€ 250 - € 350.000	1.859	14%
€ 350 - € 450.000	716	5%
Meer dan € 450.000	529	4%
Onbekend	106	1%
Totaal	**13.057**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
Koop	8.830	68%
Huur	4.211	32%
Onbekend	16	0%
Totaal	**13.057**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
Tot 1945	3.903	30%
1945-1970	2.797	21%
1970-1990	3.733	29%
1990-2010	2.240	17%
Vanaf 2010	371	3%
Onbekend	13	0%
Totaal	**13.057**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Nieuwe verhuringen corporatiewoningen

	Gemeente Winterswijk
2016	203
2017	192
2018	180

Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Duurzaamheid

Energielabels, 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
A++	0	0%
A+	32	1%
A	511	12%
B	729	18%
C	1.222	30%
D	614	15%
E	414	10%
F	296	7%
G	284	7%
Totaal	**4.102**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Gemiddeld energieverbruik koopwoningen, 2017

	Gemeente Winterswijk
	Aantal
Elektriciteit	3.039
Gas (temperatuur gecorrigeerd)	1.510

Bron: CBS 2019

Duurzaamheidslening, t/m 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk
Aantal	467
Leenbedrag	€ 2.690.200

Bron: gemeenten, 2019

Leefbaarheidscijfers

Leefbaarheidscijfers, 2017

	Gemeente Winterswijk
Aantal	7,8

Bron: AWLO, 2017

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
Tot € 170.000	202	52%
€ 170 - € 250.000	65	17%
€ 250 - € 350.000	55	14%
Vanaf € 350.000	64	16%
Onbekend	6	2%
Totaal	**392**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
Rij/hoekwoning	61	16%
2-onder-1 kapwoning	49	13%
Vrijstaand	103	26%
Appartement	110	28%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	66	17%
Onbekend	3	1%
Totaal	**392**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand, 31-12-2018

Gemeente Winterswijk

	Korter dan een jaar leeg	
↗	131	
Totale leegstand		Bewust leeg
393	↗	66
↘	Langer dan een jaar leeg	
	262	
	↘	Ongewenst Leeg
		196

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
Grondgebonden woningen	252	63%
Appartement	147	37%
Onbekend	0	0%
Totaal	**399**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	8	6%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	88	69%
Vanaf liberalisatiegrens	20	16%
Onbekend	12	9%
Totaal	**128**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Winterswijk	
	Aantal	%
< €170.000	0	0%
€170.000 - €250.000	59	22%
€250.000 - €350.000	110	41%
> €350.000	61	23%
Onbekend	41	15%
Totaal	**271**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Gemeente Winterswijk			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	47	81%	60	82%
Appartementen	11	19%	13	18%
Totaal	**58**	100%	**73**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Gemeente Winterswijk			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	4	7%	0	0%
Huur betaalbaar	6	10%	8	11%
Huur duur	1	2%	3	4%
Koop goedkoop	1	2%	0	0%
Koop middelduur laag	5	9%	7	10%
Koop middelduur hoog	28	48%	25	34%
Koop duur	13	22%	30	41%
Totaal	**58**	100%	**73**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen

	Gemeente Winterswijk	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	58	73
Sloop	8	12
Netto toevoegingen	50	61

Bron: gemeenten, 2019

Zorgeenheden

Clientplaatsen 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	477	0	0	**477**
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	127	14	26	**167**
Beschermd wonen (GGZ)	45	0	7	**52**
Jeugdzorg	4	0	0	**4**
Totaal	**653**	**14**	**33**	**700**

Bron: gemeenten, 2019

Wooneenheden 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk				
	Hoofdkernen	**Kleine kernen**	**Buitengebied**	**Totaal**	**behoefte '21**
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	175	0	0	**175**	**210**
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	102	0	25	**127**	**185**
Beschermd wonen (GGZ)	26	0	1	**27**	**65**
Jeugdzorg	1	0	0	**1**	**PM**
Totaal	**304**	**Niet bekend**	**26**	**330**	**460**

Bron: gemeenten, 2019, behoefte in 2021 volgens onder Vraag en Aanbod Wonen met Zorg regio Achterhoek 2017

Zorgwoningen 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk			
	Hoofdkernen	**Kleine kernen**	**Buitengebied**	**Totaal**
Aantal	277	26	37	**340**

Bron: gemeenten, 2019

Zorgwoningen naar kern 31-12-2018

	Gemeente Winterswijk
	Aantal
Winterswijk	277
Buitengebied Winterswijk	37
Niet bekend	#N/B
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
Totaal	**#N/B**

Bron: gemeenten, 2019

gemeente Oost Gelre

COMPANEN

Kies hier uw gemeente

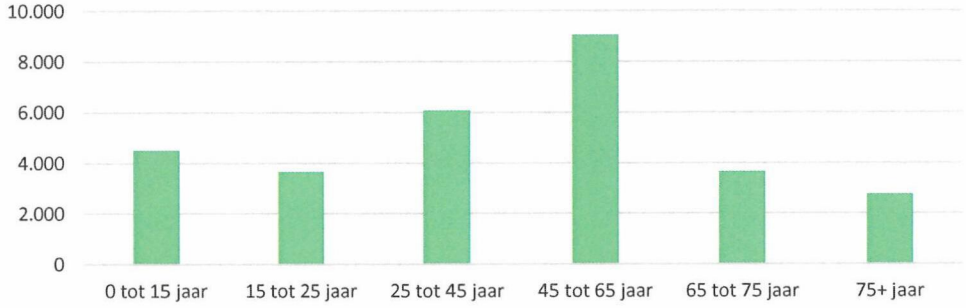
Gemeente Oost Gelre

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
0 tot 15 jaar	4.501	15%
15 tot 25 jaar	3.667	12%
25 tot 45 jaar	6.061	20%
45 tot 65 jaar	9.056	30%
65 tot 75 jaar	3.666	12%
75+ jaar	2.756	9%
Totaal	**29.707**	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	721	6%
Huishoudens naar 30-65 jaar	7.454	59%
Huishoudens 65+	4.379	35%
Totaal	**12.554**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
Rijwoning	3.713	29%
2-onder-1-kapwoning	3.847	30%
Vrijstaande woning	3.150	25%
Appartement	1.673	13%
Overig	474	4%
Totaal	**12.857**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklasses woningen, 31-12-2018

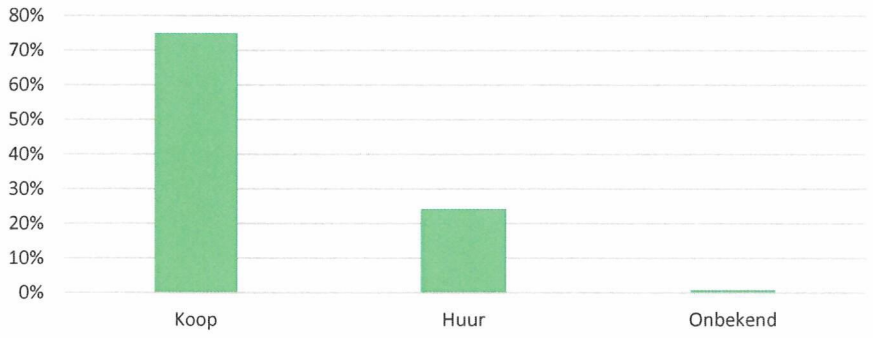
	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
Tot € 170.000	4.590	36%
€ 170 - € 250.000	4.786	37%
€ 250 - € 350.000	2.325	18%
€ 350 - € 450.000	710	6%
Meer dan € 450.000	405	3%
Onbekend	41	0%
Totaal	**12.857**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
Koop	9.639	75%
Huur	3.115	24%
Onbekend	103	1%
Totaal	**12.857**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
Tot 1945	1.709	13%
1945-1970	2.941	23%
1970-1990	4.772	37%
1990-2010	2.906	23%
Vanaf 2010	526	4%
Onbekend	3	0%
Totaal	**12.857**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Nieuwe verhuringen corporatiewoningen

	Gemeente Oost Gelre
2016	133
2017	145
2018	169

Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Duurzaamheid

Energielabels, 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
A++	0	0%
A+	30	1%
A	485	12%
B	762	19%
C	1.357	34%
D	785	20%
E	279	7%
F	172	4%
G	126	3%
Totaal	**3.996**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Gemiddeld energieverbruik koopwoningen, 2017

	Gemeente Oost Gelre
	Aantal
Elektriciteit	3.070
Gas (temperatuur gecorrigeerd)	1.520

Bron: CBS 2019

Duurzaamheidslening, t/m 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre
Aantal	Niet bekend
Leenbedrag	Niet bekend

Bron: gemeenten, 2019

Leefbaarheidscijfers

Leefbaarheidscijfers, 2017

	Gemeente Oost Gelre
Aantal	7,9

Bron: AWLO, 2017

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	**%**
Tot € 170.000	180	50%
€ 170 - € 250.000	91	25%
€ 250 - € 350.000	31	9%
Vanaf € 350.000	32	9%
Onbekend	24	7%
Totaal	**358**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	**%**
Rij/hoekwoning	77	22%
2-onder-1 kapwoning	55	15%
Vrijstaand	79	22%
Appartement	97	27%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	26	7%
Onbekend	24	7%
Totaal	**358**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand, 31-12-2018

Gemeente Oost Gelre

	Korter dan een jaar leeg	
↗	189	
Totale leegstand		Bewust leeg
358	↗	32
↘	Langer dan een jaar leeg	
	169	
	↘	Ongewenst Leeg
		137

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	**%**
Grondgebonden woningen	435	82%
Appartement	97	18%
Onbekend	0	0%
Totaal	**532**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	**%**
Tot aftoppingsgrens	58	46%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	68	54%
Vanaf liberalisatiegrens	0	0%
Onbekend	0	0%
Totaal	**126**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Oost Gelre	
	Aantal	%
< €170.000	44	11%
€170.000 - €250.000	198	49%
€250.000 - €350.000	117	29%
> €350.000	47	12%
Onbekend	0	0%
Totaal	**406**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Gemeente Oost Gelre			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	63	100%	54	87%
Appartementen	0	0%	8	13%
Totaal	**63**	100%	**62**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Gemeente Oost Gelre			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	0	0%
Huur betaalbaar	0	0%	8	13%
Huur duur	0	0%	0	0%
Koop goedkoop	1	2%	0	0%
Koop middelduur laag	43	68%	19	31%
Koop middelduur hoog	9	14%	12	19%
Koop duur	10	16%	23	37%
Totaal	**63**	100%	**62**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen

	Gemeente Oost Gelre	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	63	67
Sloop	27	0
Netto toevoegingen	36	67

Bron: gemeenten, 2019

Zorgeenheden

Clientplaatsen 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	161	0	0	**161**
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	84	0	0	**84**
Beschermd wonen (GGZ)	104	4	0	**108**
Jeugdzorg	10	122	0	**132**
Totaal	**359**	**126**	**Niet bekend**	**485**

Bron: gemeenten, 2019

Wooneenheden 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre				
	Hoofdkernen	**Kleine kernen**	**Buitengebied**	**Totaal**	**behoefte '21**
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	161	0	0	**161**	**175**
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	84	0	0	**84**	**185**
Beschermd wonen (GGZ)	104	4	0	**108**	**65**
Jeugdzorg	10	122	0	**132**	**PM**
Totaal	**359**	**126**	**Niet bekend**	**485**	**425**

Bron: gemeenten, 2019, behoefte in 2021 volgens onder Vraag en Aanbod Wonen met Zorg regio Achterhoek 2017

Zorgwoningen 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre			
	Hoofdkernen	**Kleine kernen**	**Buitengebied**	**Totaal**
Aantal	309	8	3	**320**

Bron: gemeenten, 2019

Zorgwoningen naar kern 31-12-2018

	Gemeente Oost Gelre
	Aantal
Groenlo	159
Harreveld	8
Lichtenvoorde	150
Buitengebied Oost Gelre	3
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
Totaal	**320**

Bron: gemeenten, 2019

gemeente [gD] Doetinchem

COMPANEN

Kies hier uw gemeente

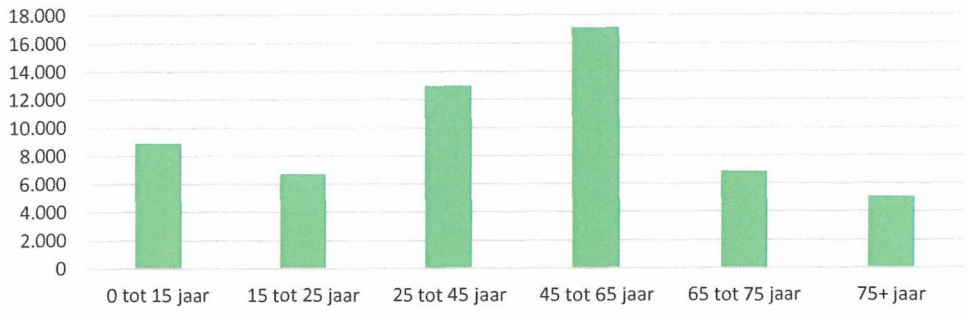
Gemeente Doetinchem

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
0 tot 15 jaar	8.917	15%
15 tot 25 jaar	6.689	12%
25 tot 45 jaar	12.935	22%
45 tot 65 jaar	17.086	30%
65 tot 75 jaar	6.887	12%
75+ jaar	5.060	9%
Totaal	**57.574**	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	1.959	8%
Huishoudens naar 30-65 jaar	15.483	61%
Huishoudens 65+	8.142	32%
Totaal	**25.584**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

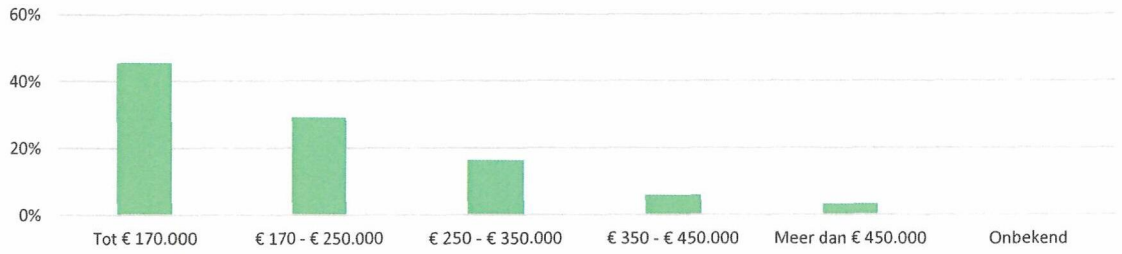
	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Rijwoning	10.374	41%
2-onder-1-kapwoning	5.099	20%
Vrijstaande woning	4.372	17%
Appartement	5.764	23%
Overig	0	0%
Totaal	**25.609**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklasses woningen, 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Tot € 170.000	11.645	45%
€ 170 - € 250.000	7.460	29%
€ 250 - € 350.000	4.181	16%
€ 350 - € 450.000	1.497	6%
Meer dan € 450.000	824	3%
Onbekend	2	0%
Totaal	**25.609**	**100%**

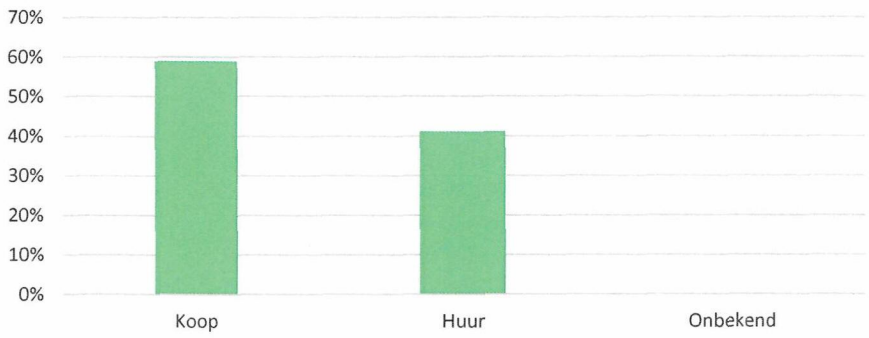
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Koop	15.085	59%
Huur	10.522	41%
Onbekend	2	0%
Totaal	**25.609**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Tot 1945	2.713	11%
1945-1970	5.886	23%
1970-1990	8.822	34%
1990-2010	6.388	25%
Vanaf 2010	1.686	7%
Onbekend	114	0%
Totaal	**25.609**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Nieuwe verhuringen corporatiewoningen

	Gemeente Doetinchem
2016	787
2017	620
2018	629

Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Duurzaamheid

Energielabels, 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
A++	0	0%
A+	55	0%
A	1.771	15%
B	2.439	21%
C	4.308	36%
D	1.618	14%
E	1.056	9%
F	365	3%
G	250	2%
Totaal	**11.862**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Gemiddeld energieverbruik koopwoningen, 2017

	Gemeente Doetinchem
	Aantal
Elektriciteit	2.900
Gas (temperatuur gecorrigeerd)	1.380

Bron: CBS 2019

Duurzaamheidslening, t/m 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem
Aantal	567
Leenbedrag	€ 3.215.200

Bron: gemeenten, 2019

Leefbaarheidscijfers

Leefbaarheidscijfers, 2017

	Gemeente Doetinchem
Aantal	7,7

Bron: AWLO, 2017

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Tot € 170.000	277	57%
€ 170 - € 250.000	113	23%
€ 250 - € 350.000	72	15%
Vanaf € 350.000	23	5%
Onbekend	2	0%
Totaal	**487**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Rij/hoekwoning	140	29%
2-onder-1 kapwoning	92	19%
Vrijstaand	83	17%
Appartement	172	35%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	0	0%
Onbekend	0	0%
Totaal	**487**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand, 31-12-2018

Gemeente Doetinchem

	Korter dan een jaar leeg	
↗	328	
Totale leegstand		Bewust leeg
488	↗	14
↘	Langer dan een jaar leeg	
	160	
	↘	Ongewenst Leeg
		146

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Grondgebonden woningen	954	64%
Appartement	510	34%
Onbekend	29	2%
Totaal	**1.493**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	0	0%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	293	98%
Vanaf liberalisatiegrens	7	2%
Onbekend	0	0%
Totaal	**300**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Doetinchem	
	Aantal	%
< €170.000	7	1%
€170.000 - €250.000	424	36%
€250.000 - €350.000	424	36%
> €350.000	309	26%
Onbekend	29	2%
Totaal	**1.193**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Gemeente Doetinchem			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	75	65%	155	69%
Appartementen	40	35%	71	31%
Totaal	**115**	100%	**226**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Gemeente Doetinchem			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	8	4%
Huur betaalbaar	40	35%	68	30%
Huur duur	6	5%	42	19%
Koop goedkoop	0	0%	12	5%
Koop middelduur laag	25	22%	4	2%
Koop middelduur hoog	24	21%	46	20%
Koop duur	20	17%	46	20%
Totaal	**115**	100%	**226**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen

	Gemeente Doetinchem	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	115	226
Sloop	1	2
Netto toevoegingen	114	224

Bron: gemeenten, 2019

Zorgeenheden

Clientplaatsen 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	**Niet bekend**
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	**Niet bekend**
Beschermd wonen (GGZ)	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	**Niet bekend**
Jeugdzorg	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	**Niet bekend**
Totaal	**Niet bekend**	**Niet bekend**	**Niet bekend**	**Niet bekend**

Bron: gemeenten, 2019

Wooneenheden 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem				
	Hoofdkernen	**Kleine kernen**	**Buitengebied**	**Totaal**	**behoefte '21**
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	**Niet bekend**	**360**
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	**Niet bekend**	**365**
Beschermd wonen (GGZ)	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	**Niet bekend**	**130**
Jeugdzorg	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	**Niet bekend**	**PM**
Totaal	**Niet bekend**	**Niet bekend**	**Niet bekend**	**Niet bekend**	**855**

Bron: gemeenten, 2019, behoefte in 2021 volgens onder Vraag en Aanbod Wonen met Zorg regio Achterhoek 2017

Zorgwoningen 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem			
	Hoofdkernen	**Kleine kernen**	**Buitengebied**	**Totaal**
Aantal	Niet bekend	Niet bekend	Niet bekend	**Niet bekend**

Bron: gemeenten, 2019

Zorgwoningen naar kern 31-12-2018

	Gemeente Doetinchem
	Aantal
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
Totaal	**Niet bekend**

Bron: gemeenten, 2019

Kies hier uw gemeente

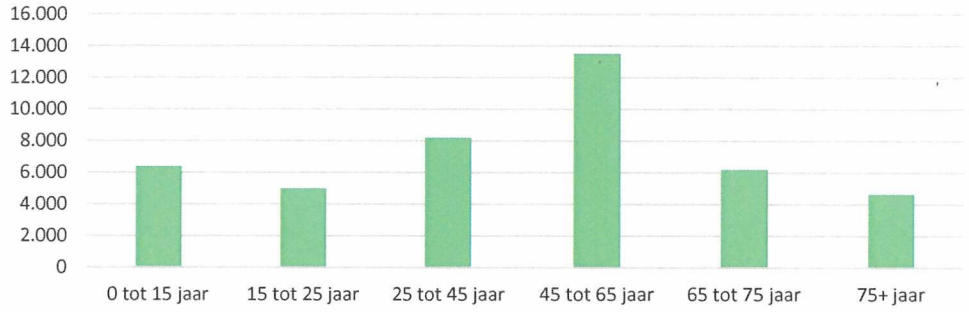
Gemeente Berkelland

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
0 tot 15 jaar	6.376	15%
15 tot 25 jaar	4.975	11%
25 tot 45 jaar	8.204	19%
45 tot 65 jaar	13.510	31%
65 tot 75 jaar	6.190	14%
75+ jaar	4.647	11%
Totaal	**43.902**	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	928	5%
Huishoudens naar 30-65 jaar	10.500	56%
Huishoudens 65+	7.438	39%
Totaal	**18.866**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Rijwoning	5.730	29%
2-onder-1-kapwoning	5.115	26%
Vrijstaande woning	5.333	27%
Appartement	1.930	10%
Overig	1.389	7%
Totaal	**19.497**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklasses woningen, 31-12-2018

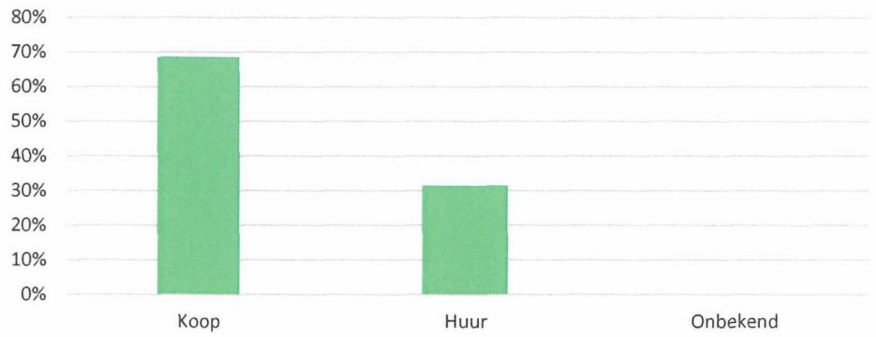
	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Tot € 170.000	6.090	31%
€ 170 - € 250.000	5.864	30%
€ 250 - € 350.000	3.796	19%
€ 350 - € 450.000	1.965	10%
Meer dan € 450.000	1.716	9%
Onbekend	66	0%
Totaal	**19.497**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Koop	13.369	69%
Huur	6.128	31%
Onbekend	0	0%
Totaal	**19.497**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Tot 1945	3.488	18%
1945-1970	4.141	21%
1970-1990	6.334	32%
1990-2010	4.376	22%
Vanaf 2010	1.145	6%
Onbekend	13	0%
Totaal	**19.497**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Nieuwe verhuringen corporatiewoningen

	Gemeente Berkelland
2016	277
2017	390
2018	289

Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Duurzaamheid

Energielabels, 31-12-2018

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
A++	5	0%
A+	100	1%
A	1.066	14%
B	1.818	24%
C	2.648	35%
D	1.101	14%
E	415	5%
F	240	3%
G	236	3%
Totaal	**7.629**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Gemiddeld energieverbruik koopwoningen, 2017

	Gemeente Berkelland
	Aantal
Elektriciteit	3.030
Gas (temperatuur gecorrigeerd)	1.610

Bron: CBS 2019

Duurzaamheidslening, t/m 31-12-2018

	Gemeente Berkelland
Aantal	559
Leenbedrag	€ 2.642.100

Bron: gemeenten, 2019

Leefbaarheidscijfers

Leefbaarheidscijfers, 2017

	Gemeente Berkelland
Aantal	7,9

Bron: AWLO, 2017

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Tot € 170.000	210	30%
€ 170 - € 250.000	158	23%
€ 250 - € 350.000	110	16%
Vanaf € 350.000	175	25%
Onbekend	40	6%
Totaal	**693**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Rij/hoekwoning	108	16%
2-onder-1 kapwoning	128	18%
Vrijstaand	191	28%
Appartement	113	16%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	133	19%
Onbekend	20	3%
Totaal	**693**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand, 31-12-2018

Gemeente Berkelland

	Korter dan een jaar leeg	
↗	317	
Totale leegstand		Bewust leeg
693	↗	72
↘	Langer dan een jaar leeg	
	376	
	↘	Ongewenst Leeg
		304

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Grondgebonden woningen	386	85%
Appartement	23	5%
Onbekend	44	10%
Totaal	**453**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	6	4%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	47	31%
Vanaf liberalisatiegrens	0	0%
Onbekend	97	65%
Totaal	**150**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Berkelland	
	Aantal	%
< €170.000	11	4%
€170.000 - €250.000	66	27%
€250.000 - €350.000	82	33%
> €350.000	33	13%
Onbekend	53	22%
Totaal	**245**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Gemeente Berkelland			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	123	99%	103	98%
Appartementen	1	1%	2	2%
Totaal	**124**	100%	**105**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Gemeente Berkelland			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	15	12%	2	2%
Huur betaalbaar	23	19%	5	5%
Huur duur	8	6%	8	8%
Koop goedkoop	0	0%	3	3%
Koop middelduur laag	22	18%	24	23%
Koop middelduur hoog	23	19%	25	24%
Koop duur	33	27%	38	36%
Totaal	**124**	100%	**105**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen

	Gemeente Berkelland	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	124	105
Sloop	84	94
Netto toevoegingen	40	11

Bron: gemeenten, 2019

Zorgeenheden

Clientplaatsen 31-12-2018

	Gemeente Berkelland			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	343	34	0	**377**
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	142	0	0	**142**
Beschermd wonen (GGZ)	41	Niet bekend	0	**41**
Jeugdzorg	60	Niet bekend	Niet bekend	**60**
Totaal	**586**	**34**	**Niet bekend**	**620**

Bron: gemeenten, 2019

Wooneenheden 31-12-2018

	Gemeente Berkelland				
	Hoofdkernen	**Kleine kernen**	**Buitengebied**	**Totaal**	**behoefte '21**
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	332	36	0	**368**	**325**
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	120	0	22	**142**	**275**
Beschermd wonen (GGZ)	20	0	0	**20**	**95**
Jeugdzorg	20	0	1	**21**	**PM**
Totaal	**492**	**36**	**23**	**551**	**695**

Bron: gemeenten, 2019, behoefte in 2021 volgens onder Vraag en Aanbod Wonen met Zorg regio Achterhoek 2017

Zorgwoningen 31-12-2018

	Gemeente Berkelland			
	Hoofdkernen	**Kleine kernen**	**Buitengebied**	**Totaal**
Aantal	505	36	33	**574**

Bron: gemeenten, 2019

Zorgwoningen naar kern 31-12-2018

	Gemeente Berkelland
	Aantal
Beltrum	36
Borculo	95
Eibergen	173
Neede	137
Ruurlo	100
Buitengebied Berkelland	33
-	-
-	-
-	-
-	-
Totaal	**574**

Bron: gemeenten, 2019

Gemeente Aalten

COMPANEN

Kies hier uw gemeente

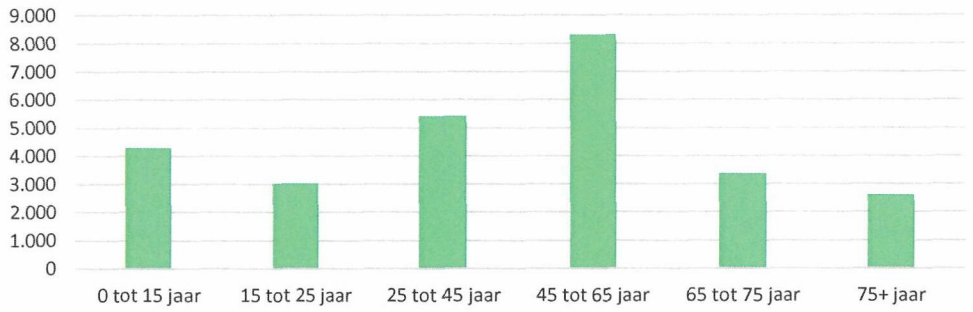
Gemeente Aalten

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Gemeente Aalten	
	Aantal	**%**
0 tot 15 jaar	4.286	16%
15 tot 25 jaar	3.029	11%
25 tot 45 jaar	5.422	20%
45 tot 65 jaar	8.303	31%
65 tot 75 jaar	3.365	12%
75+ jaar	2.607	10%
Totaal	**27.012**	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Gemeente Aalten	
	Aantal	**%**
Huishoudens 15-30 jaar	641	6%
Huishoudens naar 30-65 jaar	6.860	59%
Huishoudens 65+	4.085	35%
Totaal	**11.586**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

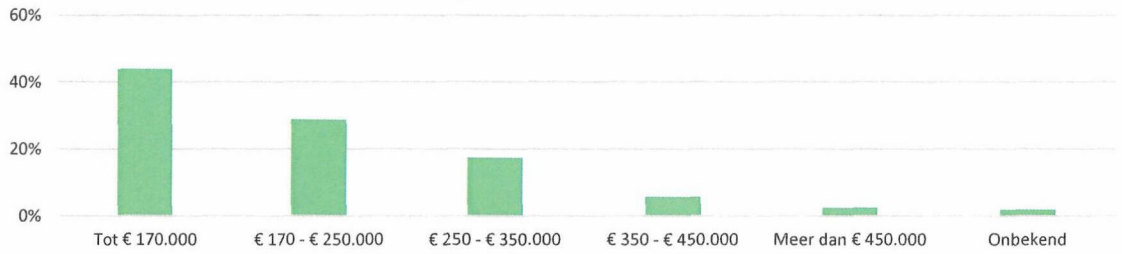
	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
Rijwoning	3.809	32%
2-onder-1-kapwoning	3.139	26%
Vrijstaande woning	2.869	24%
Appartement	1.615	13%
Overig	531	4%
Totaal	**11.963**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklasses woningen, 31-12-2018

	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
Tot € 170.000	5.249	44%
€ 170 - € 250.000	3.441	29%
€ 250 - € 350.000	2.078	17%
€ 350 - € 450.000	676	6%
Meer dan € 450.000	293	2%
Onbekend	226	2%
Totaal	**11.963**	**100%**

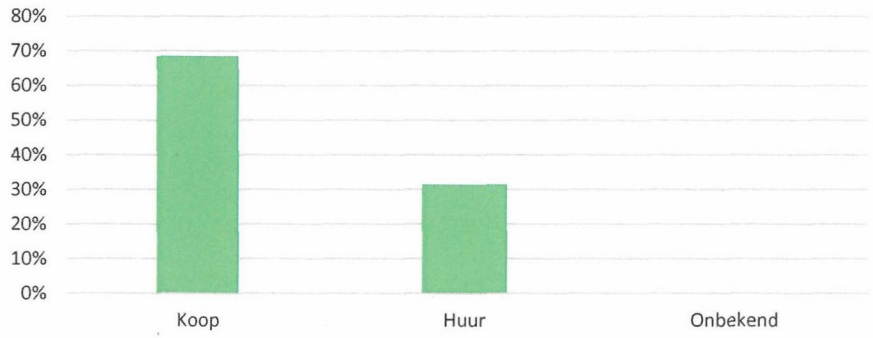
Bron: gemeenten, 2019



Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
Koop	8.187	68%
Huur	3.762	31%
Onbekend	14	0%
Totaal	**11.963**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
Tot 1945	2.486	21%
1945-1970	2.647	22%
1970-1990	3.980	33%
1990-2010	2.310	19%
Vanaf 2010	538	4%
Onbekend	2	0%
Totaal	**11.963**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Nieuwe verhuringen corporatiewoningen

	Gemeente Aalten
2016	158
2017	148
2018	152

Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Duurzaamheid

Energielabels, 31-12-2018

	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
A++	18	0%
A+	5	0%
A	422	10%
B	607	14%
C	1.294	31%
D	1.007	24%
E	445	11%
F	205	5%
G	192	5%
Totaal	**4.195**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Gemiddeld energieverbruik koopwoningen, 2017

	Gemeente Aalten
	Aantal
Elektriciteit	2.950
Gas (temperatuur gecorrigeerd)	1.500

Bron: CBS 2019

Duurzaamheidslening, t/m 31-12-2018

	Gemeente Aalten
Aantal	298
Leenbedrag	€ 1.527.300

Bron: gemeenten, 2019

Leefbaarheidscijfers

Leefbaarheidscijfers, 2017

	Gemeente Aalten
Aantal	7,9

Bron: AWLO, 2017

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Gemeente Aalten	
	Aantal	**%**
Tot € 170.000	195	43%
€ 170 - € 250.000	77	17%
€ 250 - € 350.000	44	10%
Vanaf € 350.000	27	6%
Onbekend	113	25%
Totaal	**456**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Gemeente Aalten	
	Aantal	**%**
Rij/hoekwoning	70	15%
2-onder-1 kapwoning	95	21%
Vrijstaand	94	21%
Appartement	159	35%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	35	8%
Onbekend	3	1%
Totaal	**456**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand, 31-12-2018

Gemeente Aalten

	Korter dan een jaar leeg	
↗	200	
Totale leegstand		Bewust leeg
456	↗	92
↘	Langer dan een jaar leeg	
	256	
	↘	Ongewenst Leeg
		164

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Gemeente Aalten	
	Aantal	**%**
Grondgebonden woningen	341	73%
Appartement	56	12%
Onbekend	73	16%
Totaal	**470**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Aalten	
	Aantal	**%**
Tot aftoppingsgrens	39	28%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	99	71%
Vanaf liberalisatiegrens	0	0%
Onbekend	2	1%
Totaal	**140**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Aalten	
	Aantal	%
< €170.000	12	4%
€170.000 - €250.000	131	40%
€250.000 - €350.000	72	22%
> €350.000	113	34%
Onbekend	2	1%
Totaal	**330**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Gemeente Aalten			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	52	93%	54	100%
Appartementen	4	7%	0	0%
Totaal	**56**	100%	**54**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Gemeente Aalten			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	0	0%
Huur betaalbaar	6	11%	1	2%
Huur duur	2	4%	4	7%
Koop goedkoop	7	13%	4	7%
Koop middelduur laag	29	52%	14	26%
Koop middelduur hoog	8	14%	15	28%
Koop duur	4	7%	16	30%
Totaal	**56**	100%	**54**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen

	Gemeente Aalten	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	56	54
Sloop	16	19
Netto toevoegingen	40	35

Bron: gemeenten, 2019

Zorgeenheden

Clientplaatsen 31-12-2018

	Gemeente Aalten			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	219	26	0	**245**
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	225	0	0	**225**
Beschermd wonen (GGZ)	15	0	0	**15**
Jeugdzorg	0	4	15	**19**
Totaal	**459**	**30**	**15**	**504**

Bron: gemeenten, 2019

Wooneenheden 31-12-2018

	Gemeente Aalten				
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal	behoefte '21
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	194	26	0	**220**	**190**
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	175	0	0	**175**	**170**
Beschermd wonen (GGZ)	15	0	0	**15**	**60**
Jeugdzorg	0	1	3	**4**	**PM**
Totaal	**384**	**27**	**3**	**414**	**420**

Bron: gemeenten, 2019, behoefte in 2021 volgens onder Vraag en Aanbod Wonen met Zorg regio Achterhoek 2017

Zorgwoningen 31-12-2018

	Gemeente Aalten			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Aantal	360	26	0	**386**

Bron: gemeenten, 2019

Zorgwoningen naar kern 31-12-2018

	Gemeente Aalten
	Aantal
Aalten	256
Dinxperlo	104
Bredevoort	26
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
-	-
Totaal	**386**

Bron: gemeenten, 2019

Kies hier uw gemeente

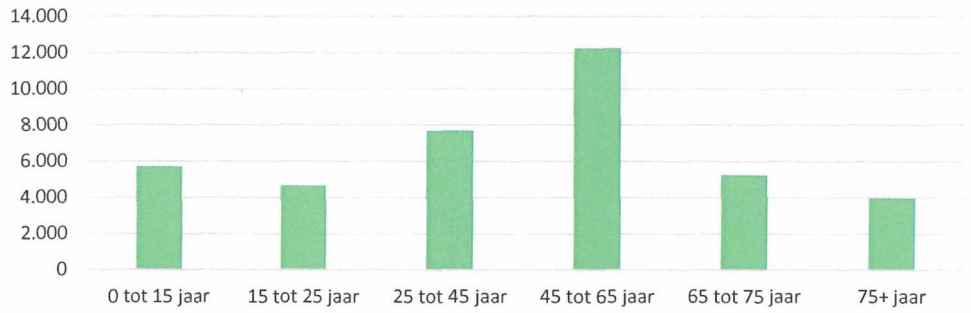
Gemeente Oude IJsselstreek

Bewoners

Bevolkingsopbouw, 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
0 tot 15 jaar	5.716	14%
15 tot 25 jaar	4.633	12%
25 tot 45 jaar	7.687	19%
45 tot 65 jaar	12.248	31%
65 tot 75 jaar	5.238	13%
75+ jaar	3.953	10%
Totaal	**39.475**	100%

Bron: gemeenten, 2019



Huishoudens naar leeftijd, 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Huishoudens 15-30 jaar	1.719	10%
Huishoudens naar 30-65 jaar	10.690	63%
Huishoudens 65+	4.571	27%
Totaal	**16.980**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Kenmerken woningvoorraad

Woningen naar type, 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Rijwoning	5.758	33%
2-onder-1-kapwoning	4.466	26%
Vrijstaande woning	4.412	25%
Appartement	1.868	11%
Overig	893	5%
Totaal	**17.397**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Prijsklasses woningen, 31-12-2018

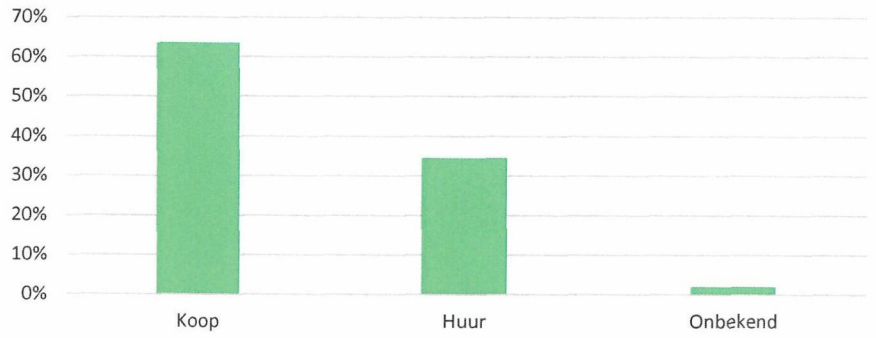
	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Tot € 170.000	7.056	41%
€ 170 - € 250.000	5.485	32%
€ 250 - € 350.000	3.055	18%
€ 350 - € 450.000	1.008	6%
Meer dan € 450.000	426	2%
Onbekend	367	2%
Totaal	**17.397**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Woningen naar eigendom, 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Koop	11.051	64%
Huur	5.991	34%
Onbekend	355	2%
Totaal	**17.397**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019



Woningvoorraad naar bouwjaarklasse, 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Tot 1945	3.164	18%
1945-1970	4.450	26%
1970-1990	6.086	35%
1990-2010	2.756	16%
Vanaf 2010	941	5%
Onbekend	0	0%
Totaal	**17.397**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Nieuwe verhuringen corporatiewoningen

	Gemeente Oude IJsselstreek
2016	339
2017	328
2018	328

Bron: Thuis in de Achterhoek en De Woonplaats.

Duurzaamheid

Energielabels, 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
A++	79	1%
A+	109	2%
A	795	12%
B	1.598	24%
C	2.223	34%
D	771	12%
E	366	6%
F	319	5%
G	347	5%
Totaal	**6.607**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Gemiddeld energieverbruik koopwoningen, 2017

	Gemeente Oude IJsselstreek
	Aantal
Elektriciteit	2.970
Gas (temperatuur gecorrigeerd)	1.540

Bron: CBS 2019

Duurzaamheidslening, t/m 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek
Aantal	278
Leenbedrag	€ 1.745.700

Bron: gemeenten, 2019

Leefbaarheidscijfers

Leefbaarheidscijfers, 2017

	Gemeente Oude IJsselstreek
Aantal	7,7

Bron: AWLO, 2017

Leegstand

Leegstand naar prijsklasse, 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Tot € 170.000	198	40%
€ 170 - € 250.000	107	22%
€ 250 - € 350.000	54	11%
Vanaf € 350.000	55	11%
Onbekend	78	16%
Totaal	**492**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Leegstand naar woningtype, 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Rij/hoekwoning	91	18%
2-onder-1 kapwoning	88	18%
Vrijstaand	122	25%
Appartement	79	16%
Overig (bedrijfsruimte en zorg)	34	7%
Onbekend	78	16%
Totaal	**492**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Gewenste/ongewenste leegstand, 31-12-2018

Gemeente Oude IJsselstreek

	Korter dan een jaar leeg	
↗	223	
Totale leegstand		Bewust leeg
492	↗	50
↘	Langer dan een jaar leeg	
	269	
	↘	Ongewenst Leeg
		219

Bron: gemeenten, 2019

Woningbouwplanning 2019-2025

Woningbouwplanning naar typologie 2019-2025

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Grondgebonden woningen	181	57%
Appartement	131	42%
Onbekend	3	1%
Totaal	**315**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Huurwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
Tot aftoppingsgrens	74	82%
Aftoppingsgrens - liberalisatiegrens	6	7%
Vanaf liberalisatiegrens	6	7%
Onbekend	4	4%
Totaal	**90**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Koopwoningplanning naar prijsklasse 2019-2025

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	Aantal	%
< €170.000	18	8%
€170.000 - €250.000	56	25%
€250.000 - €350.000	67	30%
> €350.000	71	32%
Onbekend	13	6%
Totaal	**225**	**100%**

Bron: gemeenten, 2019

Oplevering nieuwbouw

Toevoegingen naar woningtype

	Gemeente Oude IJsselstreek			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Grondgebonden woningen	71	100%	74	71%
Appartementen	0	0%	30	29%
Totaal	**71**	100%	**104**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Toevoegingen naar prijsklasse

	Gemeente Oude IJsselstreek			
	2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%
Huur goedkoop	0	0%	32	31%
Huur betaalbaar	38	54%	1	1%
Huur duur	0	0%	6	6%
Koop goedkoop	1	1%	2	2%
Koop middelduur laag	2	3%	45	44%
Koop middelduur hoog	14	20%	5	5%
Koop duur	16	23%	12	12%
Totaal	**71**	100%	**103**	100%

Bron: gemeenten, 2019

Netto toevoegingen

	Gemeente Oude IJsselstreek	
	2017	2018
Bruto toevoegingen	71	104
Sloop	3	7
Netto toevoegingen	68	97

Bron: gemeenten, 2019

Zorgeenheden

Clientplaatsen 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek			
	Hoofdkernen	Kleine kernen	Buitengebied	Totaal
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	582	0	0	**582**
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	142	4	0	**146**
Beschermd wonen (GGZ)	70	0	0	**70**
Jeugdzorg	Niet bekend	0	0	**Niet bekend**
Totaal	**794**	**4**	**Niet bekend**	**798**

Bron: gemeenten, 2019

Wooneenheden 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek				
	Hoofdkernen	**Kleine kernen**	**Buitengebied**	**Totaal**	**behoefte '21**
Ouderenzorg (PG, Somatisch)	582	0	0	**582**	**265**
Gehandicaptenzorg (VG, LVG)	146	4	0	**150**	**250**
Beschermd wonen (GGZ)	70	0	0	**70**	**85**
Jeugdzorg	0	0	0	**Niet bekend**	**PM**
Totaal	**798**	**4**	**Niet bekend**	**802**	**600**

Bron: gemeenten, 2019, behoefte in 2021 volgens onder Vraag en Aanbod Wonen met Zorg regio Achterhoek 2017

Zorgwoningen 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek			
	Hoofdkernen	**Kleine kernen**	**Buitengebied**	**Totaal**
Aantal	364	0	2	**366**

Bron: gemeenten, 2019

Zorgwoningen naar kern 31-12-2018

	Gemeente Oude IJsselstreek
	Aantal
Gendringen	52
Silvolde	112
Terborg	42
Ulft	76
Varsseveld	82
Buitengebied Oude IJsselstreek	2
-	-
-	-
-	-
-	-
Totaal	**366**

Bron: gemeenten, 2019