

Woningbouwonderzoek Baak 2020

Is er behoefte aan woningbouw in Baak?



Onderzoek heeft aangetoond dat er onder de prioritaire doelgroep (starters) behoefte is om in Baak te wonen. Daarentegen blijft het aanbod van woningen achter. Om deze doelgroep voor het dorp te kunnen behouden is er actie nodig.

<p>Situatie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • De gemeente Bronckhorst heeft een woonvisie Bronckhorst 2019 -2025 opgesteld en kent een drietal thema's (Passend aanbod, Duurzaamheid en Wonen en zorg). • In het rapport wordt aangegeven dat er een mismatch is tussen de vraag en aanbod op de woningbouwmarkt. Tegelijkertijd wordt verwacht dat gelet op de demografische ontwikkelingen dat op termijn minder en andere woningen nodig zijn. Het doel is de juiste woning voor de juiste doelgroep op de juiste plek. • In het rapport worden starters (jongeren tussen 18 en 35 jaar en jonge gezinnen tot 40 jaar met beperkt budget, die niet eerder eigenaar van een woning zijn geweest) gekenmerkt als een prioritaire doelgroep. • Verder wordt in het rapport aangegeven dat tot 2025 er ruimte is om gericht extra woningen (huur en koop) toe te voegen, met name voor de prioritaire doelgroepen. • In 2000 was "het Baaken" een van de laatste kleinschalig bouwprojecten van negen woningen (2- onder 1 kap) in Baak. In 2011 zijn er nog vier woningen (2-onder 1 kap) gebouwd aan de ZE weg in 2011. (slide 9) • In 2005/2006 is onderzoek gedaan door de gemeente Steenderen /Bronckhorst (Bouwen aan kwaliteit) naar bouwmogelijkheden in de bebouwde kom van Baak. • Het afgelopen jaar zijn in Baak meerdere woningen verkocht rond de +/- 250.000. • Verder zijn in 2018 in Baak drie vrijkomende woningen verhuurd en in 2019 twee woningen. Het totaal aantal reacties op deze woningen was 304 waarvan 272 unieke woningzoekende waarvan toen 6 reacties uit Baak. Zie slide 10. • In november 2019 heeft Baaks Belang ook een opvraag gedaan bij Thuis in de Achterhoek en zij hebben aangegeven dat er 15 huishoudens Baak als voorkeurslocatie hebben opgegeven en dat daarvan nu 8 huishoudens woonachtig zijn in Baak.
<p>Complicatie</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Op dit moment zijn er in Baak geen initiatieven voor woningbouw. Jongeren geven aan dat er wel behoefte is. • Aangezien de behoefte nog niet concreet was en de woonvisie Bronckhorst 2019-2025 vraagt om aantoonbare woonbehoefte, moet onderzocht worden wat de behoefte is.
<p>Vraag</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Is er in Baak behoefte aan nieuwe woningen en zo ja door wie en wat voor type woningen?
<p>Antwoord</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ja deze enquête toont aan dat er behoefte is aan koopwoningen in Baak in de prijsklasse tot € 250.000,-. De voorkeur hierbij is een 2-onder 1 kap. (zie slide 5 en 6). • Het merendeel van de respondenten, die de enquête hebben ingevuld vallen in de prioritaire doelgroepen van de woonvisie Bronckhorst 2019 – 2025 • Deze resultaten liggen in lijn met een onderzoek (Achterhoeks Woonwensen –en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO), 2017). • Naast de enquête heeft Baaks Belang ook navraag gedaan bij de woningbouw verenigingen. Ook die laten een beeld zien dat bij de prioritaire doelgroep er meer vraag is naar huurwoningen in Baak dan dat er aan aanbod is.

Het voorstel is dan ook om in lijn met de woonvisie Bronckhorst 2019-2025 plekken in Baak aan te wijzen waar kleinschalig gebouwd kan worden of waar panden gesloopt kunnen worden voor nieuwbouw.

Hoe verder

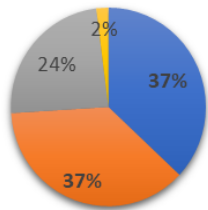
- Ons inziens te nemen stappen:
 1. Baaks Belang zal dit onderzoek presenteren aan wethouder Evert Blaauw en de gebiedsambtenaren.
 2. De uitkomst zal ook aangeboden worden aan de woningbouwvereniging Sité.
 3. Baaks Belang gaat in gesprek met de gemeente Bronckhorst op basis van dit document, met als doel de mogelijkheden voor gerichte woningbouw in Baak voor de prioritaire doelgroep te bespreken.
 4. Verzoek aan de gemeente voor herbeoordeling van de in het verleden geïdentificeerde locaties om te beoordelen of deze nog steeds geschikt zijn en/of, indien noodzakelijk, er nieuwe locaties aan toegevoegd kunnen worden.
 5. Bespreken met de gemeente Bronckhorst welke stappen er gezet moeten worden om daadwerkelijk woningbouw te realiseren.

Resultaten Woningbouwonderzoek 2020



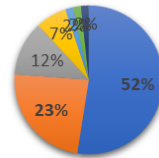
De meerderheid van de respondenten valt in de prioritaire doelgroep.

Woont u in Baak?



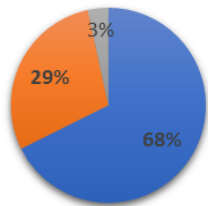
■ Ja, zelfstandig ■ Ja, inwonend ■ Nee ■ Oud inwoner

Waar woont u nu?



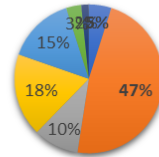
■ Baak, binnen de bebouwde kom ■ Baak, buiten de bebouwde kom
 ■ Steenderen ■ Zutphen
 ■ Vierakker ■ Bedrijven terrein Dambroek
 ■ Geen reactie

Huidige woonsituatie



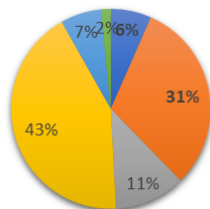
■ Huurwoning ■ Koopwoning ■ Bij mij ouders

Leeftijdscategorie



■ < 20 jaar ■ 20 - 30 jaar ■ 31 - 40 jaar ■ 41 - 50 jaar
 ■ 51 - 60 jaar ■ 61 - 70 jaar ■ > 70 jaar

Huidige type woning



■ Appartement ■ 2-onder 1 kap ■ Hoekwoning
 ■ Vrijstaande woning ■ Tussenwoning ■ Bij ouders in



designed by freepik

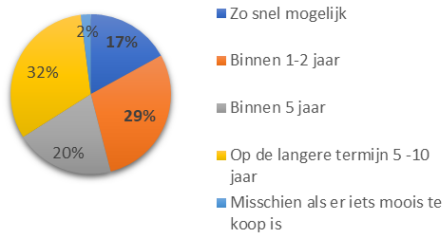
Toelichting

- 62 mensen hebben de enquête ingevuld.
- Meer dan **70%** woont al in **Baak**, maar er is ook behoefte uit de omgeving om in Baak te wonen.
- Meer dan **62%** is **40 jaar of jonger** en valt daarmee mogelijk in de prioritaire doelgroep.
- Meer dan **50%** is **jonger dan 30 jaar** en is nog inwonend (37%) of heeft de vraag met nee beantwoord (24%).
- De vragen m.b.t. huur, koopwoning (huidige woonsituatie) en type woning is de vraag of deze juist geïnterpreteerd zijn vanwege de antwoorden i.r.t. leeftijd en behoefte. Het heeft ervan weg dat jongeren het type woning van zijn/haar ouders hebben aangegeven in de beantwoording. Dit verklaard mogelijk de hoge score op een vrijstaande woning (43%).

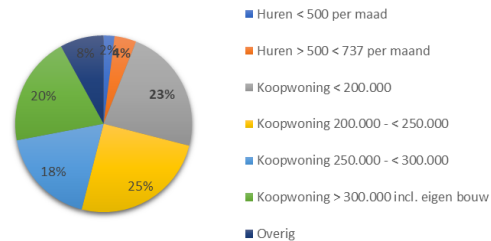
* De gebruikte enquête tooling heeft niet de mogelijkheid gehad om een koppeling te kunnen maken tussen leeftijd en het feit of ze al een koopwoning bezitten.

De grootste vraag naar woningen in Baak is in de prijscategorie tot aan € 250.000,- en dan met een 2-onder 1 kap woning. De gewenste prijscategorie ligt in lijn met onderzoek van de gemeente voor de woonvisie Bronckhorst.

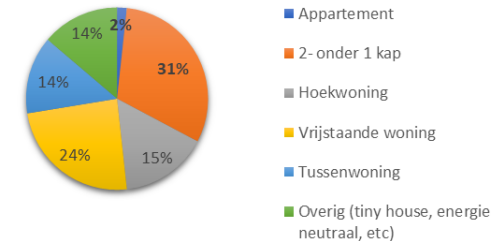
Behoefte termijn



Kopen of huren



Behoefte type woning op termijn



Toelichting

- **46% (28 mensen)** heeft aangegeven binnen **nu en twee jaar** een eigen / ander huis te willen hebben.
- De meeste behoefte (48%) is er aan koopwoningen **tot € 250.000**.
- Als het gaat om **type woning** is de meeste vraag naar een **2-onder 1 kap (31%)**.
- Recent zijn er in Baak een aantal 2-onder 1 kap woningen verkocht onder € 250.000, die veelal gekocht zijn door jongeren. (zie hieronder een paar voorbeeld van deze woningen)

Impressie afgelopen jaar verkochte woningen



Extra informatie 2020



Het afgelopen jaar heeft er meerdere keren in de media een artikel gestaan m.b.t. bouwplannen en dat er weer ruimte zou moeten zijn in de Achterhoek om te kunnen bouwen.

► **Wonen binnen kernen krijgt voorrang op nieuwe wijken**

Achterhoek bouwt alleen voor starters en senioren

De zeven colleges van de Achterhoekse gemeenten zijn overeengekomen om in de toekomst vooral nieuwe woningen te bouwen voor starters en ouderen. Voor beide groepen zijn te weinig huizen in de regio.

Henny Haggeman
Doetinchem

„Vanuit de bevolking klinkt een roep om het bouwen voor senioren en starters”, zegt Ben Hiddinga, als wethouder van de gemeente Oude IJsselstreek voorzitter van de thematafel Wonen en Vastgoed. „Vooral starters hebben moeite een huis te vinden, terwijl we onze jongeren juist willen behouden voor de Achterhoek.”

Het besluit is opgesteld door de thematafel, waarin behalve wet-

houders ook onder meer bouwers en makelaars zitting nemen.

De colleges van de zeven gemeenten kiezen hiermee voor 'bouwen naar behoefte'. Dit komt in de plaats van het beleid waarin de Achterhoekse gemeenten vanwege de bevolkingskrimp slechts beperkte aantallen nieuwe woningen konden bouwen tot 2025.

Het 'bouwen naar behoefte' betekent niet dat er nu ongebreideld kan worden gebouwd. Een drietal criteria zijn bij nieuwe projecten leidend. In de eerste plaats moet worden aangetoond door de planmakers dat er lokaal behoefte is aan woningen voor starters en/of senioren. In kleine dorpen moet exact worden aangegeven wie in deze nieuwbouw wil gaan wonen. In grotere kernen wordt de behoefte berekend aan de hand van

cijfers over vergroening, vergrijzing en de komst van bijvoorbeeld arbeidsmigranten.

Daarnaast krijgen plannen waar bij leegstaand vastgoed (kerken, scholen, bedrijfsgebouwen) wordt ingevuld door woningen, de voorkeur. Uitzonderingen zijn mogelijk. Bijvoorbeeld bij een leegstaand pand met cultuurhistorische waarde. Als zo'n pand zich niet leent voor woningen voor starters en senioren, kan worden gekozen

“We monitoren wat er wordt gebouwd, waar, hoeveel en wat er nog nodig is

—Ben Hiddinga, wethouder

voor woningen waar minder behoefte aan is. Het derde criterium is dat bouwen binnen kernen voorrang krijgt op de bouw van nieuwe wijken.

Hiddinga denkt niet dat gemeenten elkaar nu de vliegen af gaan vangen. „Je zult altijd hebben dat iemand van bijvoorbeeld Varsseveld naar Aalten verhuist”, zegt de wethouder. „Maar ik ben niet bang dat opportunistische bouwplannen worden goedgekeurd. Gemeenten zullen elkaar hierin ook scherp houden. En we monitoren wat er wordt gebouwd, waar, hoeveel en wat er nog nodig is.”

Het voorstel wordt eind september door de zeven Achterhoekse gemeenteraden (Montferland doet niet mee) behandeld. Aansluitend moet ook de provincie Gelderland nog goedkeuring geven.

In Bronckhorst is weer ruimte voor bouwplannen

Jaren kwamen er nergens nieuwe huizen bij in de dorpen in de gemeente Bronckhorst, maar nu poppen er langzaam overal weer bouwplannetjes op. Op de meeste daarvan zegt de gemeente 'ja'. „Ik ben heel gelukkig met al die ontwikkelingen”, zegt wethouder Evert Blaauw.

Rick Aalbers
Hengelo/Keijenborg

In Keijenborg ligt een plan voor woningen aan de Sint Janstraat, op het terrein van autogarage Kemp die ermee stopt wegens gebrek aan bedrijfsopvolging. Datzelfde geldt voor juwelier Köhler-Wissink aan de Spalstraat in Hengelo. Dit winkelpand wordt gevuld met appartementen. Net als het voormalige Schröder Mode aan de Ruurloseweg, even verderop.

In Toldijk verrijst een nieuw

wijkje met woningen voor starters en senioren en in Hoog-Keppel komen de plannen voor woningbouw in de voormalige dorpschool en gemeentewerf ook op gang.

Wethouder Blaauw is gelukkig met al deze ontwikkelingen, die passen in de ambitie van de ge-

“Met nieuwbouw hou je juist dynamiek en leefbaarheid in het dorp

— Evert Blaauw, wethouder

meente: huizen voor doelgroepen. „Dat zijn vooral senioren, in de vorm van levensloopbestendige woningen, en starters, voor wie weinig betaalbare huizen beschikbaar zijn”, zegt de wethouder.

Met de meeste bouwplannen worden meteen 'rotte kiezels' voorkomen: panden die lang leegstaan en alleen maar ergernis opwekken. „In Keijenborg komt het de leefbaarheid niet ten goede als de autogarage na de sluiting leeg blijft staan. Met slopen en nieuwbouw hou je juist dynamiek en leefbaarheid in het dorp.”

Het helpt als er al namen zijn van mensen die interesse hebben in het nieuwe huis te wonen. In Toldijk is dat bijvoorbeeld allemaal al geregeld, daar zijn bij alle huizen voor het nieuwe wijkje mensen gevonden die er willen wonen.

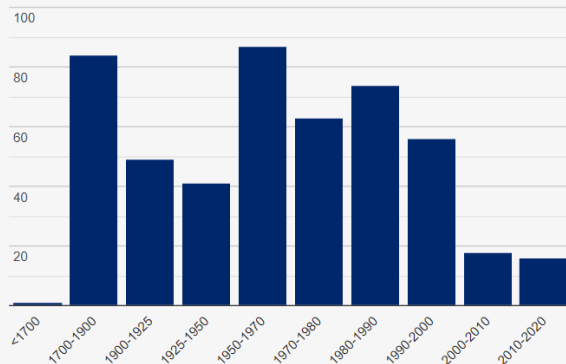
De plannen moeten wel in de kern passen. Zo is een megawijk nergens mogelijk, maar kan het toevoegen van een rij huizen of een aantal appartementen vrijwel overal. Ook wordt bekeken waar welke woningbehoefte is, zegt Blaauw. „Want het gaat om de juiste woningen op de juiste plek.”

Bron: De Gelderlander 24 juli 2019

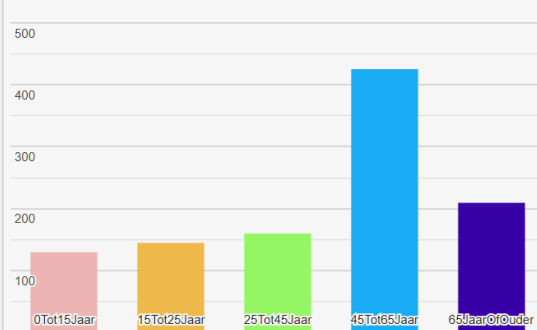
Bron: De Gelderlander 3 juli 2020

Baak is volgens de statistieken aan het “verouderen” zowel qua bouwjaren van de woningen als de inwoners. Dit terwijl er wel behoefte is om in Baak te blijven wat bijdraagt aan een betere bevolkingsbalans in Baak.

Adressen: bouwperiode van panden

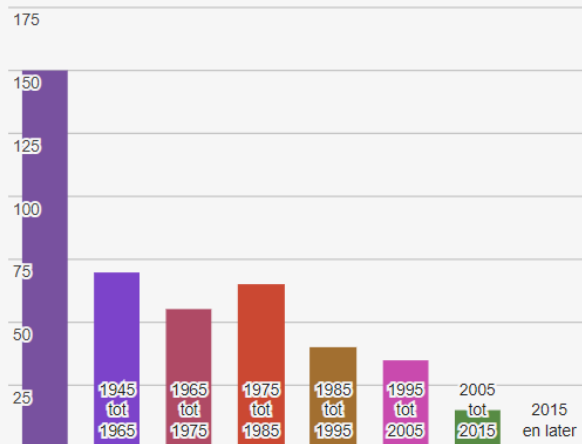


Aantal inwoners naar leeftijd (2019)

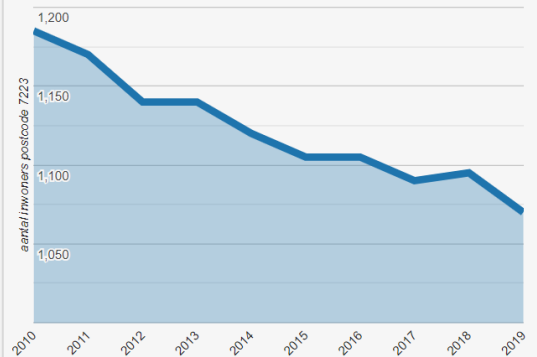


Aantal inwoners naar leeftijd voor postcode 7223.

Woningen naar bouwjaar voor postcode 7223



Aantal inwoners per jaar (9% daling)

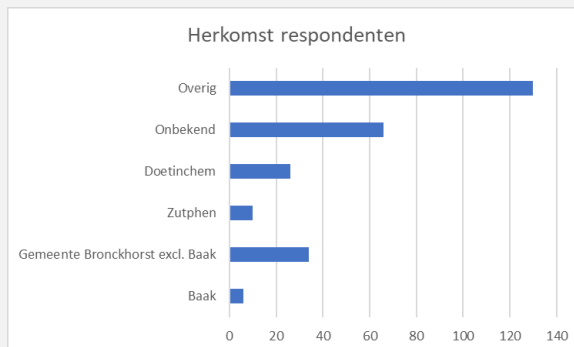
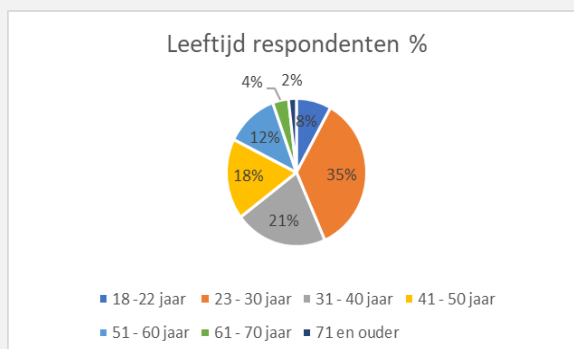
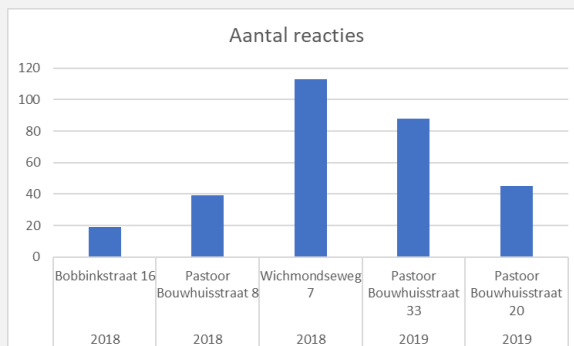


Bron: www.allecijfers.nl

Toelichting

- Het aantal inwoners in Baak (postcode 7223) is tussen 2010 en 2019 met 115 personen afgenomen (afgerond is dat 9%): van 1.185 in 2010 tot 1.070 in 2019. (slide 9)
- Op 1 januari 2020 telt postcode 7223 in totaal 489 adressen, deze hebben allemaal een verblijfsobject.
- In 2000 was “het Baaken” een van de laatste kleinschalig bouwprojecten negen woningen (2- onder 1 kap) in Baak. In 2011 zijn er nog vier woningen (2- onder 1 kap) zijn gebouwd aan de ZE weg in 2011.
- Vrijstaande (luxe) bebouwing niet meegenomen.

In 2018 zijn in Baak drie vrijkomende woningen en in 2019 twee woningen verhuurd. Het totaal aantal reacties op deze woningen was 304.



Toelichting

- Op de vijf woningen in Baak die beschikbaar kwamen in 2018 en 2019 hebben 304 huishoudens op gereageerd waarvan 272 unieke respondenten. Er zijn namelijk huishoudens die op meerdere huizen hebben gereageerd.
- Net als in de enquête laten deze gegevens ook zien dat er behoefte is aan woningen voor huishoudens tot en met 30 jaar (43% van het aantal respondenten).
- Van 24,3% van de respondenten is het onbekend waar de huishoudens nu wonen. Dit kan een vertekend beeld geven van de percentage.
- Wanneer de onbekende respondenten niet worden meegenomen komt 20% van de respondenten uit de gemeente Bronckhorst.