

Start

≡ provincie
Gelderland



Thuis in wonen

Nieuws over de programma's Wonen en Thuisgeven

December 2011



Startpagina

Inhoudsopgave

In 2019: kwart demeterenden op grote afdeling

'Mooie projecten moeten zich vooral melden'

Zoeken naar leegstand

Ideeën om woningmarkt vlot te trekken

Vrees planschade onterecht

Mindere tijden voor corporaties

Plan in de maak voor het vervolg op 'Thuisgeven'

Manifestatie Thuisgeven

Toolkit particulier, kleinschalig wonen

Tips voor huisvesting van statushouders

Het verleiden tot opplussen

Meer informatie en colofon

Woningmarktmonitor helpt bij stagnatie of krimp

Zoeken naar leegstand

AALTEN, vrijdag 18 november 2011 – Voor het eerst is de Woningmarktmonitor ingezet, in De Achterhoek. 'We wilden hoe dan ook voorkómen dat delen van steden en dorpen leeg zouden komen te staan.'

Carla Snels is ingenomen met de vier grote wandkaarten die ze enige tijd geleden toegestuurd kreeg vanuit het Provinciehuis. Het betreft vier plattegronden van Aalten, de gemeente waarvoor ze werkt.

Op de kaarten staan alle 11.000 woningen van Aalten ingetekend. Met kleuren laten de vier kaarten zien of een huis leeg of te koop staat; wanneer het gebouwd werd; wat de prijs is, en ten slotte; hoezeer



Carla Snels: 'Waar zich eventuele problemen voordoen, zie je op kaarten in één oogopslag.'

de waarde de laatste vijf jaar gedaald of gestegen is.

Snels: "Ik wist niet dat er ook kaarten bij het rapport zouden zitten, wat een aangename verrassing was dat. Beelden als deze zeggen veel meer dan tabellen. Daar maak je minder makkelijk uit op waar zich eventuele problemen voordoen. Dat zie je op kaarten als deze in één oogopslag."

De kaarten maken deel uit van de Woningmarktmonitor, een rapport met analyses en statistieken dat door de regio is gemaakt in samenwerking met de provincie. Aanleiding is de bevolkingskrimp geweest, waar de regio sinds vorig jaar mee te maken heeft, voorlopig als enige in Gelderland.

Snels: "We wilden hoe dan ook voorkómen dat hier zou gebeuren wat in Parkstad is gebeurd: delen van steden en dorpen die leeg zouden komen te staan."

Wat laten de kaarten zien? Niets schokkends, stelt Snels. Zeker, leegstand komt voor, maar enige leegstand is normaal. "Er staan overal altijd woningen leeg: door verhuizing en overlijden. Vaak wordt 1,5 á 2 procent aangehouden als mutatieleegstand.

De leegstand hier in Aalten ligt een procent of wat hoger, maar dat zou best eens normaal kunnen zijn voor een gebied als dit, met bijvoorbeeld meerdere woningen bij boerderijen die niet altijd in gebruik zijn."

[Lees verder op pagina 7](#)

Nulmeting

Voor De Achterhoek is deze eerste monitor een nulmeting. Bedoeling is die van tijd tot tijd te herhalen, wat ontwikkeling zichtbaar maakt. En: er wordt een extra dimensie toegevoegd – de duur van leegstand –, om meer zicht te kunnen krijgen op eventuele probleemgebieden. Naast de monitor, die feitelijkheden blootlegt, wil de Achterhoek met een woningmarkt- / leefbaarheidsonderzoek te weten komen wat de mensen willen.

Het maken van de monitor heeft veel tijd gekost, vooral omdat het de eerste keer was en de nodige checks op data nodig bleken. Een volgende keer zou het voor automatisering, die data uit Basisregistratie Adressen en Gebouwen, de Waardering Onroerende Zaken en leegstandslijsten moet koppelen, ongeveer een dag werk zijn.

Het vervolgens verwerken, analyseren en beschrijven is een ander verhaal. De provincie heeft er in de persoon van Saskia de Munnik expertise voor in huis. Carla Snels: "Over wat zij in een halve dag doet, zouden wij drie dagen doen. Minstens."

Startpagina

Inhoudsopgave

In 2019: kwart demeterenden op grote afdeling

'Mooie projecten moeten zich vooral melden'

Zoeken naar leegstand

Ideeën om woningmarkt vlot te trekken

Vrees planschade onterecht

Mindere tijden voor corporaties

Plan in de maak voor het vervolg op 'Thuisgeven'

Manifestatie Thuisgeven

Toolkit particulier, kleinschalig wonen

Tips voor huisvesting van statushouders

Het verleiden tot opplussen

Meer informatie en colofon



Carla Snels: 'Voor je het weet, zit je in een vicieuze cirkel, waarbij leegstand de prijs verder omlaag trekt, en zo verder.'

Monitor Achterhoek

Vervolg van pagina 6

Belangrijkste conclusie is dat de leegstand over de hele gemeente gespreid blijkt. Snels: "Je ziet op de kaart best wijken waar de waarde van huizen sterker daalde dan elders, maar dat kan. Hadden daar ook meer woningen leeggestaan dan gemiddeld, dan was dat een waarschuwing geweest. Voor je het weet, zit je in een vicieuze cirkel, waarbij leegstand de prijs verder omlaag trekt, en zo verder. In Parkstad Limburg staan eengezinswoningen voor 20.000 euro te koop. Dat moeten we hier dus echt niet hebben hè, ook niet trouwens omdat huis-

eigenaren er niet blij van worden." Sinds twee jaar komen de zeven gemeenten, zes corporaties en de provincie maandelijks bijeen, om alert te kunnen reageren als de woningmarkt erom vraagt. Zo is het aantal nieuw te bouwen woningen aanzienlijk omlaag gebracht, iets wat op grond van de laatste cijfers vermoedelijk nog eens moet.

Pijlpijn

De juiste hoeveelheid nieuwbouwwoningen in de pijlpijn hebben, is essentieel. Heb je er teveel, dan bestaat de kans dat er niets terecht komt van de vaak lastiger projecten in stadscentra en dorpskernen, daar

waar leegstand dreigt te ontstaan. "En daar gaat dit eigenlijk allemaal om", zegt Snels: "Dat we de leefbaarheid in de kernen op peil houden." Zou ze de Woningmarktmonitor andere regio's aanraden? "Ja. Tenminste: als het aantal mensen er gaat stagneren of zelfs krimpen. Niet als je blijft groeien. Dan kun je uitbreiden en herstructureren tegelijk. Konden wij ook altijd."

Informatie: Carla Snels,
c.snels@aalten.nl
Als regio geïnteresseerd in een Woningmarktmonitor?
Bel uw regiocontactpersoon,
T (026) 359 83 93

Ideeën om woningmarkt vlot te trekken

Richt je als provincie op het vergroten van het segment duurdere huurwoningen.

Het is een van de suggesties die naar voren werd gebracht tijdens een ontmoeting laatst van gedeputeerde Co Verdaas met een 15-tal Gelderse projectontwikkelaars. De gedeputeerde kreeg waar hij aan het begin van het gesprek om gevraagd had: creatieve gedachten en ideeën om de woningmarkt vlot te trekken.

Een regeling voor het duurdere huursegment, een bijdrage per woning bijvoorbeeld, zou volgens een aantal ont-

wikkelaars helpen om huishoudens met een inkomen tussen de 33.000 en 45.000 euro per jaar aan een woning te helpen. De groep valt nu tussen wal en schip: met een huursector waar ze niet mogen huren wegens te veel inkomen en een koopsector waar ze geen hypotheek krijgen wegens juist te weinig inkomen. Gevolg: ze blijven zitten in de goedkope huur en blokkeren zo de doorstroming.

Eraan gekoppeld zat de aanbeveling om zoiets vooral 'binnenstedelijk' te stimuleren; daar liggen de moeilijke opgaven die anders blijven liggen. Andere suggestie was om starters met

een regeling te helpen, bij aanschaf van een bestaande woning. Het zou hen net de financiële armslag kunnen geven om een woning, waar vaak veel aan moet gebeuren, toch te kunnen kopen. Extra voordeel: degene van wie gekocht wordt, kan de volgende stap zetten in zijn of haar wooncarrière, richting een seniorenappartement bijvoorbeeld. De regeling zou met andere woorden de doorstroming stimuleren. Een andere suggestie sloeg op de provinciale regeling die veel gemeenten hantieren om particuliere woningen energiezuiniger te maken. Verbreed die naar de particuliere en sociale huursector.

De deelnemers grepen de bijeenkomst aan om aansluitend ervaringen met elkaar uit te wisselen. Het bevestigde gedeputeerde Verdaas in zijn voornemen om ook met deze groep van tijd tot tijd om tafel te gaan. Toezeggingen deed hij niet. In het voorjaar moet duidelijk worden of en wat de provincie meer aan de woningmarkt gaat doen dan ze al van plan is. Provinciale Staten riepen Gedeputeerde Staten vorige maand op om op korte termijn te onderzoeken hoe de woningmarkt het beste kan worden gestimuleerd.

Informatie: Theo van Hummel,
T (026) 359 97 65
t.van.hummel@gelderland.nl