
Woonwensen en leefbaarheid in de Regio Achterhoek

Hoofdrapport

In opdracht van de STUURGROEP REGIOVISIE

Gemeente Bronckhorst, Coördinerende gemeente Volkshuisvesting



3 april 2013

Drs. M. de Bakker

J. Westrik, MSc.

Dr. T. Haartsen

Prof.dr.ir. A.J. van der Vlist

Management samenvatting

Aanleiding

De Stuurgroep Regiovisie Achterhoek, bestaande uit bestuurders van de gemeenten, de woningcorporaties en de provincie, wil de woonwensen en leefbaarheid in de regio Achterhoek nader in kaart brengen. Het doel is tot een herijking en onderbouwing van de woonopgave te komen. De aanleiding ligt in de ontgroening en vergrijzing in de regio. Er spelen belangrijke vragen ten aanzien van leefbaarheid in de buurt, voorzieningen en woonvoorkeuren in hoofdkernen en het buitengebied. Ter voorbereiding van de beleidsformulering is onderzoek uitgevoerd door de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen.

Analyseresultaten

De tevredenheid met de huidige woonsituatie is zowel voor hoofdbewoners 55- als 55+ groot, met een gemiddeld rapportcijfer van respectievelijk 7,6 en 7,8. Het rapportcijfer in de hele Achterhoek is boven het landelijk gemiddelde uit 2010. De hoofdkernen Ruurlo, Lichtenvoorde, Groenlo, Gaanderen, Vorden, Steenderen, Neede, Eibergen, Zelhem, Borculo, Gendringen en Hengelo (Gld.) krijgen een bovengemiddeld rapportcijfer.

De gehanteerde methode laat zien dat bewoners woningkenmerken verbinden aan woonlasten. De resultaten laten zien dat woonlasten woonwensen afremmen. Opmerkelijk genoeg constateren we dat bewoners dat niet doen als zij hun huidige woning beoordelen, evenals buurt, voorzieningen en aanpassingen aan de levensloopbestendigheid. Dat geeft tegelijkertijd aan dat de maakbaarheid minder groot is dan we soms wensen. De woonwensen blijken daarbij zo specifiek dat we adviseren toekomstige bewoners te betrekken bij de planvorming.

Voorts laat de methode zien dat de voorzieningen de woonwensen sterk bepalen. De dagelijkse behoeftes worden belangrijker geacht dan voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg. Voorzieningen die gerelateerd zijn aan sociale contacten zijn van minder groot belang voor de keuze van de gewenste woning. Ten aanzien van woningkenmerken wordt een appartement door de groep 55+ meer gewaardeerd dan door de groep 55-. Niettemin blijkt dat voor de bewoners in de Achterhoek de vrijstaande woning het meest gewaardeerde woningtype is. Ten aanzien van eigendom wordt een huurwoning door de groep 55+ meer gewaardeerd dan door de groep 55-.

In het onderzoek zijn vragen gesteld over de leefbaarheid (Lemon enquête). In nagenoeg alle buurten scoort de Achterhoek hierbij boven het landelijk gemiddelde. Uitzondering hierop is de waardering van de voorzieningen voor Berkelland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek.

Synthese

De bevindingen vatten we samen door terug te komen op de centrale onderzoeksvraag:

Welke conclusies kunnen we trekken op basis van het woningmarktonderzoek en de informatie uit het Lemon-onderzoek, ten aanzien van het programma van te bouwen en te verbouwen woningen en gewenste onttrekkingen tot 2020?

De woningmarkt is dicht bij een steady state, waarin instroom van o.a. starters en vestigers van buiten de regio gelijk is aan het aantal huishoudens dat uitstroomt. Het woningaanbod omvat woningen door nieuwbouw, verhuizingen en sterfte. De nieuwbouwpoging (= netto toevoeging) op basis van het aantal huishoudens is geraamd op totaal ca. 4.360 woningen in de periode 2010 – 2020 (113.609 huishoudens in 2020 minus 109.249 huishoudens in 2010). De afgesproken plancapaciteit van 6.095 is groter. Het aantal huishoudens neemt vanaf 2010 tot 2025 toe met ca. 5.963 woningen, waarmee de huishoudensgroei beperkt kleiner is dan de afgesproken plancapaciteit. Vanaf 2025 wordt een daling van het aantal huishoudens verwacht.

De aangegeven verhuiscapaciteit binnen vijf jaar is 18% in de gehele steekproef. Van de hoofdbewoners 55+ wil 15% binnen nu en vijf jaar verhuizen. Van de hoofdbewoners 55- wil 21% verhuizen. Op basis van verhuisdata van 2005 tot 2010 is op te maken dat in de praktijk 16.346 bewoners (6%) daadwerkelijk verhuisd zijn binnen de regio Achterhoek. Omgerekend komen 16.346 bewoners overeen met circa 6.700 huishoudens.

Het zoekgebied bevindt zich in hoofdkernen met/bij voorzieningen en werk. Binnen de Achterhoek wordt Doetinchem het meest genoemd als zoekgebied. Veel verhuiscapaciteiten willen in de eigen gemeente blijven: starters (48%), 55- (59%) en 55+ (58%). Als het zoekgebied de gehele Achterhoek betreft, gaat het om starters (78%), 55- (85%) en 55+ (83%).

Zoekgebied naar gemeente

Van	Naar							Totaal	Ratio
	Aalten	Berkelland	Bronckhorst	Doetinchem	Oost Gelre	Oude IJsselstreek	Winterswijk		
Aalten	51	6	10	35	24	31	20	177	0,61
Berkelland	4	54	16	10	24	3	9	120	1,07
Bronckhorst	5	27	79	57	10	11	9	198	0,83
Doetinchem	7	6	24	43	8	22	7	117	2,27
Oost Gelre	9	19	9	13	44	7	23	124	1,19
Oude IJsselstreek	27	8	24	99	26	105	13	302	0,62
Winterswijk	5	8	3	9	12	7	18	62	1,60
Totaal	108	128	165	266	148	186	99	1100	

Noot: N=490. Starters, 55- en 55+ tezamen. Betreffen bewoners die aangegeven hebben 'Binnen de Achterhoek' te zoeken, zij kunnen meerdere gemeenten aangeven. Het buitengebied is meegenomen en uitgesmeerd over de gemeenten. Ratio is aantal naar/aantal van. Zo geldt b.v. voor Aalten $108/177=0,61$.

De woningvraag is afkomstig van starters en verhuis geneigde hoofdbewoners 55- en 55+. De vraag naar woningen tot 2020 wordt gedomineerd door een toename van het aantal hoofdbewoners 55+ (+21%). Starters en huishoudens 55- blijven echter cruciaal voor vergroening. Uit de woonwensen ontstaat een profiel van starters op zoek naar huurwoningen en starterskoopwoningen. Starters kennen geen specifieke voorkeur voor het type woning en hechten aan voorzieningen in de hoofdkernen. Gezien het inkomen, vallen starters veelal in de doelgroep van woningcorporaties. De hoeveelheid huurwoningen afkomstig van hoofdbewoners 55- en 55+ is niet voldoende. Dit impliceert een overschot in vraag naar met name goedkope huur- en koopwoningen vanuit starters.

Hoofdbewoners 55- waarderen voornamelijk vrijstaande woningen in het buitengebied. Verhuis geneigde hoofdbewoners 55+ zijn of op zoek naar een appartement of gehecht aan een vrijstaande woning in een hoofdkern. De woningvraag van verhuis geneigde hoofdbewoners 55- en 55+ impliceert een overschot in vraag naar vrijstaande woningen, alhoewel de aangegeven knelpunten in termen van financiering voor obstakels zorgen. Daarnaast ontstaat een overschot in aanbod naar tussen/hoekwoningen afkomstig van 55- en 55+. Een huurwoning wordt door de groep 55+ meer gewaardeerd dan door de groep 55-. Er ontstaat daarmee op termijn meer vraag naar huurwoningen. Gezien de gewenste woonlasten is er beperkte vraag voor huurwoningen boven de liberalisatiegrens.

Aanpassing van de eigen woning is een belangrijk thema, omdat een groot deel van de mensen niet verhuis geneigd is (82%). Het merendeel is tevreden met de huidige woning en de onderhoudsstatus (93%) en ziet geen reden tot aanpassing vanuit onderhoud. Een groot deel van de 55+ vindt de eigen woning geschikt voor seniorenbewoning (47%). Van de 53% die de woning niet geschikt acht, wenst 27% een fysieke aanpassing. We stellen vast dat gezien de rationalisatie en extramuralisatie van zorg er vraag is naar zorgverlening in de eigen woning en woonservicegebieden onder 55+.

Knelpunten en strategieën vormen een belangrijk aanknopingspunt voor beleidsmaatregelen. De betaalbaarheid en financiering vormen een belangrijk knelpunt. Betaalbaarheid en financiering van de eigen woning staan centraal in de komende jaren. Woningcorporaties spelen daardoor een centrale rol in de woningmarkt. Er zijn daarbij grote verschillen te constateren tussen starters, 55- en 55+. De knelpunten brengen verhuiscandidate ertoe strategieën te hanteren om toch de woonwensen te realiseren. In de meeste gevallen leiden knelpunten tot aanpassing van woonwensen. In andere gevallen leidt dit tot het zoeken van een woning buiten de Achterhoek. Een onoverzichtelijke woningmarkt vraagt om maatregelen als voorlichting en hulp bij het zoeken naar een gepaste woning. Niet iedere bewoner met een knelpunt denkt specifieke maatregelen nodig te hebben.

De knelpunten van verkoop eigen woning en financiering, maken het moeilijk te anticiperen. Dit alles vraagt om het inzetten op huurwoningen voor starters vanwege ontgroening én huurwoningen voor 55+ vanwege de doorstroming. Nieuwbouw kan strategisch ingezet worden om te anticiperen op de periode na 2026.

Samenvattend

- Een groot deel (78%) van de starters wil in de Achterhoek blijven.
- Hoofdkernen zijn aantrekkelijk voor starters en 55+ huishoudens.
- Voorzieningen blijken belangrijker dan de woning.
- Vraag naar vrije sectorhuur is gezien de hoge woonlasten beperkt.
- Behoeftte aan uitruil of vervanging van woningkenmerken door bewoners vraagt om keuzemogelijkheden in de programmaontwikkeling ten aanzien van nieuwbouw.
- De huidige kopersmarkt maakt nieuwbouw van huurwoningen een aantrekkelijk instrument.
- Gezien de ontgroening is het van belang in te zetten op huurwoningen voor starters én 55+, vanwege de doorstroming.
- Er is een belangrijke rol weggelegd voor woningcorporaties.
- Plan capaciteit van 5.900 woningen (2010) in combinatie met aangegeven trends en ontwikkelingen na 2020 vraagt om een combinatie van sloop en nieuwbouw om te anticiperen op krimp na 2026.
- Aanpassing huidige woningvoorraad is grotendeels een verantwoordelijkheid van eigenaar-bewoner. Veel eigenaren zijn tevreden en ook huurders zijn overwegend tevreden met de onderhoudsstatus van de woning. In de groep 55+ bestaat meer bereidheid om zorgverlening te krijgen dan de woning fysiek aan te passen voor seniorbewoning.
- Woningmarktbeleid is niet los te zien van bereikbaarheid, economie, voorzieningen en onderwijs. Regionaal woningmarktbeleid impliceert afstemming van het toekomstige voorzieningenaanbod en flankerend beleid ter verbetering van bereikbaarheid.
- Locatiekeuze blijkt keer op keer minder maakbaar dan gedacht of gehoopt. In trek zijn de hoofdkernen met of bij werk en voorzieningen.

Aanbevelingen

- Plan nieuwbouw in aansluiting op woonwensen en zoekgebieden in die locaties waar voorzieningen zijn en ontsluiting en goede bereikbaarheid geregeld is. De kwalitatieve kant van de gewenste nieuwbouw is een afgeleide van de vraag en aanpassingen in de bestaande voorraad.
- Overweeg een pilot nieuwbouw via inbreng en sloop eigen woning in de hoofdkern. In veel gevallen is dat alleen mogelijk bij verdichting. Bij een grondquote van 30% geldt dat er financiële bijdragen nodig zijn om de exploitatie rond te krijgen.
- Overweeg flexibele en demontabele nieuwbouw van huurwoningen om horizontale of verticale transformatie van woningen in de toekomst mogelijk te maken. Beide laatste aanbevelingen in het kader van het betrekken van de toekomstige bewoners bij de planvorming.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	8
1.1	Inleiding	8
1.2	Vraagstelling	8
1.3	Werkwijze	9
1.4	Leeswijzer	11
1.5	Begrippen	12
2	De Achterhoek.....	15
2.1	Bevolking	15
2.2	Bevolkingssamenstelling	16
2.3	Inkomen, opleiding en werkgelegenheid	17
2.4	Bestaande woningvoorraad	22
2.5	Leefbaarheid en voorzieningen	25
3	Leefbaarheid (gemeente niveau)	27
3.1	Methodiek	27
3.2	Totaal oordeel leefbaarheid	28
3.3	Beoordeling woningkwaliteit in de buurt.....	29
3.4	Kwaliteit woonomgeving.....	30
3.5	Kwaliteit en hoeveelheid groen.....	31
3.6	Speelvoorzieningen	31
3.7	Voorzieningen.....	32
3.8	Etnische samenstelling	33
3.9	Betrokkenheid buurt	35
3.10	Overlast	35
3.11	Schone omgeving	36
3.12	Overlast ongewenste activiteiten.....	37
3.13	Verkeersoverlast.....	37
3.14	Criminaliteit en het gevoel van veiligheid	38
3.15	Ontwikkeling buurt.....	39
3.16	Buurtgemiddelden.....	40
3.17	Conclusies Lemon	40
4	Vervolg-interviews	41
4.1	Opzet	41

4.2	Resultaten.....	41
5	Woonwensen Achterhoekers.....	43
5.1	Waardering huidige woning door hoofdbewoners 55- en 55+	43
5.2	Woningaanbod en woonwensen verhuisgeneigden	45
5.2.1	Woningaanbod	45
5.2.2	Woonwensen starters en verhuisgeneigden hoofdbewoners	48
5.3	Knelpunten, Strategie en Maatregelen om Woonwensen te realiseren	57
5.4	Woonwensen en aanpassing aan de woning	60
5.4.1	Aanpassing huidige woningvoorraad niet-verhuisgeneigden	61
5.4.2	Uitruil woonwensen verhuisgeneigden en niet-verhuisgeneigden	62
5.5	Woonopgave Achterhoek.....	67
	Bijlage 1 Respondenten.....	73
	Bijlage 2 Methodologie	75
	Theoretische achtergrond	75
	Hypothesen en verwachtingen	76
	Empirische Methodologie	77
	Conjunct-analyse	77
	Modelbeschrijving en operationalisatie.....	80
	Bijlage 3 Regressieresultaten waardering huidige woning	81
	Bijlage 4 Woningaanbod op basis van verhuis geneigdheid bij Hoofdkern	82
	Bijlage 5 Woningaanbod en woningvraag in de populatie naar Gemeente	84
	Bijlage 6 Zoekgebied bij Gemeente en Starter, 55- en 55+.....	87
	Bijlage 7 Zoekgebied bij Hoofdkern.....	88
	Bijlage 8 Regressie resultaten Woonspellen	91
	Bijlage 9 Uitnodigingsbrief	93
	Bijlage 10 Vragenlijsten Leefbaarheid (www.woonspel.net).....	95
	Bijlage 11 Leefbaarheid per gemeente (buurniveau)	118
	Bijlage 12 Vervolg interviews	119

1 Inleiding

1.1 Inleiding

De regio Achterhoek is een van de zogenaamde krimp-anticipatieregio's, waar ontgroening (minder jongeren) en vergrijzing (meer ouderen) zich al enige tijd voltrekt. Deze tendensen vragen om doelgerichte regionale afstemming ten aanzien van de bestaande woningen en nieuwbouw van woningen door provincie, gemeenten en woningcorporaties. Dit geldt vooral in een stagnerende woningmarkt, waar de uitvoering van één nieuwbouwplan in de ene kern ertoe leidt dat de nieuwbouwplannen in de andere kernen niet langer haalbaar zijn. De regio Achterhoek heeft eerder geconstateerd dat van de bestaande beschikbare (harde en zachte) plancapaciteit van 14.000 nieuwbouwwoningen er behoefte is aan rond de 5.900 woningen. De woonopgave moet voorzien in een vitale leefomgeving. Dit betekent: woningen die bereikbaar zijn voor zorgverlening in toekomstbestendige kernen. Ter voorbereiding van de beleidsformulering is onderzoek uitgevoerd door de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen.

1.2 Vraagstelling

De partijen verenigd in de Stuurgroep Regiovisie Achterhoek hebben behoefte aan inzicht in de regionale kwalitatieve opgave. Aanleiding voor deze uitvraag naar regionale woonwensen en leefbaarheid is het actieprogramma in de regionale woonvisie (zie Boers, e.a., 2010). Hoe waarderen de bewoners hun woning en leefomgeving? Hebben zij verhuishwensen, en zo ja: hoe zien die eruit? Naar welke woningen zijn starters op zoek? Op dit moment ontbreekt het aan exact inzicht in de verhouding tussen vraag en aanbod. Inzicht in de vraag naar wonen kan, afgezet tegen de beschikbare gegevens over de woningvoorraad, de partijen richting geven voor hun gezamenlijke regionale woonopgave. De regionale woonopgave omvat hierbij zowel het woonbeleid van de gemeenten als het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties.

De centrale vraag is:

A. Welke conclusies kunnen we trekken op basis van het woningmarktonderzoek en de informatie uit het Lemon-onderzoek, ten aanzien van het programma van te bouwen en te verbouwen woningen en gewenste onttrekkingen tot 2020?

Op basis van de centrale vraag zijn de volgende onderzoeksvragen geformuleerd:

B. Wat is de vraag-aanbod verhouding en welke ontwikkelingen kunnen we de komende jaren verwachten?

C. Hoe kunnen verhuisgeneigden hun woonwensen zo goed mogelijk waarmaken?

D. Welke trends zijn waarneembaar in de Achterhoek en welke invloed hebben zij op vraag en aanbod?

1.3 Werkwijze

Het onderzoek wil inzicht geven in woonwensen en leefbaarheid en is opgebouwd uit een aantal stappen. In de eerste plaats hebben we bestaande prognoses, visies en onderzoeksrapporten geïnterpreteerd en geanalyseerd. Zo hebben we gebruik gemaakt van eerdere studies van onder meer Boers e.a., Regionale Woonvisie (2010), Public Result (2012a), Provincie Gelderland (2010; 2012a, 2012b) en de Woningmarktmonitor (2012). In de rapportage ligt de nadruk op de resultaten uit het onderzoek naar woonwensen en leefbaarheid.

- Dataverzameling

Om een goede afspiegeling te krijgen van de bevolking is een gestratificeerde steekproef gedaan onder huishoudens op basis van buurt, type bewoner (potentiële starter of hoofdbewoner) en leeftijdsklasse (hoofdbewoner 55- of 55+). Eerst is voor elk van de groepen of strata vastgesteld hoeveel adressen er zijn. Dit om vast te stellen hoeveel eenheden er in de steekproef uit elk van de strata getrokken dienen te worden. Vervolgens zijn per stratum willekeurig en zonder terugleggen 80 adressen geselecteerd. Dit betekent in een aantal gevallen dat alle observaties in het stratum geselecteerd zijn voor nader onderzoek naar woonwensen en leefbaarheid. Een gestratificeerde steekproef heeft als voordeel dat alle groepen in de steekproef goed vertegenwoordigd zijn. Bij enkelvoudige steekproeftrekking kan het voorkomen dat kleine groepen geheel niet gevraagd worden mee te doen aan de enquête. De gemeente Berkelland heeft de adressen zelf geselecteerd. Van de 108.703 adressen zijn er 33.160 adressen geselecteerd. Deze bewoners zijn door middel van een enquête gevraagd naar leefbaarheid en woonwensen. Uiteindelijk hebben 8.954 bewoners de enquête geheel of gedeeltelijk ingevuld.

- Enquête

De enquête omvat een aantal hoofdonderdelen om de woonwensen en leefbaarheid in kaart te brengen:

- Hoofdbewoners zijn gevraagd een waardering te geven van de leefbaarheid, de huidige woning en mogelijke verhuiscriteria met mogelijke knelpunten, strategieën en maatregelen.
- Woonwensen van starters en hoofdbewoners zijn in kaart gebracht middels de Woonspellen, waarbij bewoners een rapportcijfer geven voor een combinatie van kenmerken over de woning, de buurt en de voorzieningen (en voor 55+ ook de levensloopbestendigheid).
- Achtergrondinformatie over de bewoner in termen van opleiding en inkomen.
- Leefbaarheidsvragen op basis van het Lemon-onderzoek.

In **bijlage 1** beschrijven we de bewoners die mee hebben gedaan aan de enquête.

- Vervolg-interview

Een aantal bewoners is in een diepte-interview nader bevraagd, om meer inzicht te krijgen in de opvattingen ten aanzien van de leefbaarheid in de Achterhoek en om beter in kaart te brengen waarom men al of niet verhuis geneigd is. In week 47 (2012) hebben wij 15 diepte-interviews gehouden met bewoners uit verschillende gemeenten binnen de Achterhoek. De respondenten zijn onderverdeeld in verschillende groepen, namelijk wel- en niet-verhuisgeneigden hoofdbewoners 55+ en 55- en starters die binnen vijf jaar willen vertrekken uit het ouderlijk huis. De 15 respondenten voor de diepte-interviews zijn geselecteerd uit het bestaande databestand van alle respondenten die de enquête hebben ingevuld en tevens aangegeven hebben mee te willen werken aan een vervolg-interview. Een random selectie van de respondenten is uitgevoerd door (om en nabij) iedere 200^e respondent uit het databestand te selecteren voor een vervolg-interview.

- Woonspellen

In de enquête zijn de Woonspellen opgenomen. Het gaat hierbij om een conjunct-methode, waarbij bewoners een rapportcijfer dienen te geven aan een hypothetische woning op basis van type woning, prijsklasse, eigendomssituatie en leefbaarheid. Dit is voor te stellen als een aantal kwartetkaarten (met een woning met een aantal kenmerken in een specifieke bestaande buurt) dat aan de ondervraagde wordt voorgelegd. Een van de kwartetkaarten betreft de huidige woning en buurt van de bewoner. Vervolgens wordt gevraagd om een volgorde in aantrekkelijkheid van de kwartetkaarten aan te brengen. Dit vergroot het inzicht in de woonwensen en het oordeel over de leefbaarheid. Door meerdere situaties aan verschillende bewoners voor te leggen, kan het aantal observaties voor de analyse sterk vergroot worden (zie Rouwendal & Meijer, 2001). De Woonspellen zijn specifiek ontwikkeld om de afwegingen die huishoudens in woonwensen en leefbaarheid maken op lokaal niveau te meten. In de praktijk hangt de aantrekkelijkheid van een woning sterk samen met de locatie en de leefbaarheid in de directe omgeving. In het rapport melden we veelal het gemiddelde rapportcijfer en de standaard deviatie om informatie te geven over de spreiding rondom het gemiddelde rapportcijfer. In onze analyse maken we gebruik van lineaire regressie om de invloed van de kenmerken te meten op het rapportcijfer van de huidige woning en op het rapportcijfer van de aangeboden woning. In **bijlage 2** geven we een methodische verantwoording.

- Gebruik en beperkingen

In onderzoek naar woonwensen schuilt het gevaar dat enkel naar de ideale woning wordt gevraagd. Voor planontwikkeling levert dat veelal onwerkbaar voorstellen op, aangezien het keuzegedrag (de uitruil van kenmerken, zoals: een vrijstaande woning, maar dan met een kamer minder dan eerder gewenst) niet gemeten kan worden. Het grote voordeel van de conjunct-methode is dat bewoners gevraagd worden woningkenmerken te verbinden aan de woonlasten. De gehanteerde methode laat inderdaad zien dat bewoners woningkenmerken verbinden aan woonlasten. De woonlasten remmen de woonwensen af. Opmerkelijk genoeg constateren we dat bewoners dat niet doen als zij hun huidige woning beoordelen, evenals buurt, voorzieningen en aanpassingen aan de levensloopbestendigheid. Dat geeft tegelijkertijd aan dat de maakbaarheid minder groot is dan we soms wensen. De woonwensen blijken daarbij zo specifiek dat we adviseren om keuzevrijheid in de nieuwbouwplannen op te nemen.

Het onderzoek is gericht op het vaststellen van woonwensen en leefbaarheid en niet op een kwantificering van fricties tussen vraag en aanbod. We laten wel zien welke richting het opgaat, maar laten een kwantificering zoals veel onderzoeksbureaus rapporteren achterwege. We voeren drie argumenten aan:

- 1) De methodiek wordt veelal niet gerapporteerd en staat of valt met de gehanteerde veronderstellingen, doorgetrokken projecties en ad-hoc keuzes. Daarbij wordt er gekalibreerd op een vooraf aangegeven aantal nieuwbouwwoningen.
- 2) Precieze kwantificering presenteert besluitvormers een schijnwerkelijkheid van een complex proces.
- 3) Voor de planontwikkeling gaat het veel meer over de invulling van de kwalitatieve aspecten van het nieuwbouwprogramma en de uitruil van woonwensen, dan over het exacte aantal woningen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 gaan we in op de context. In hoofdstuk 3 gaan we in op de leefbaarheid in de buurt, zoals ervaren door de huidige bewoners in de huidige context. Hoofdstuk 4 geeft een korte samenvatting van de vervolg-interviews. Verschillende citaten zijn verder in het rapport weergegeven. Om de woonopgave te omschrijven, gaan we in hoofdstuk 5 in op de onderzoeksvragen zoals in **tabel 1.1** op de volgende pagina is aangegeven. Daarbij rapporteren we ontwikkelingen in de verhouding tussen vraag en aanbod (onderzoeksvraag B), de woonwensen van de Achterhoekers (onderzoeksvraag C) en de trends (onderzoeksvraag D). We onderscheiden de volgende groepen: starters, huishoudens in de leeftijd 55- en huishoudens in de leeftijd 55+.

Tabel 1.1: Onderzoeksvragen en indeling rapport

Onderzoeksvraag	Vraag	Rapport
A	Welke conclusies kunnen we trekken op basis van het woningmarktonderzoek en de informatie uit het Lemon-onderzoek, ten aanzien van het programma van te bouwen en te verbouwen woningen en gewenste onttrekkingen tot 2020?	H5.5
B	Wat is de vraag-aanbod verhouding en welke ontwikkeling kunnen we de komende jaren verwachten? B1: wat is de vraag naar woningen (types, prijsklassen, eigendomssituatie, doelgroepen, welke gemeenten/kernen) B2: Wat is het aanbod, dat je verwacht dat de komende jaren beschikbaar komt? B3: Wat is de huidige vraag naar zorgwoningen? Welke behoefte bestaat aan woonservicegebieden?	H5.1-H5.2
C	Hoe kunnen verhuisgeneigden hun woonwensen zo goed mogelijk waarmaken? C1: Welke knelpunten/belemmeringen verwachten verhuisgeneigden in het realiseren van hun woonwens? C2: Welke strategie kiezen verhuisgeneigden om hun (eventuele bijgestelde) woonwens te realiseren? C3: Welke maatregelen zijn nodig om hun wensen te laten realiseren? Is er behoefte aan subsidies, vormen tussen huren en kopen, leningen, voorlichting, opplussen etc. Hoe staat het met de behoefte aan nultredewoningen?	H5.3
D	Welke trends zijn waarneembaar in de Achterhoek en wat is de invloed hiervan op vraag en aanbod?	H5.4

1.5 Begrippen

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, bedoelen we met huishoudens de 'huishoudens in de Achterhoek'. De gehanteerde begrippen en omschrijvingen staan in **tabel 1.2**.

Tabel 1.2: Begrippen en omschrijvingen

Begrip	Omschrijving
Potentiële starter	Thuiswonend tussen 18-30 jaar.
Starters	Thuiswonend tussen 18-30 jaar en verwacht binnen 5 jaar te verhuizen.
55-	Hoofdbewoners in de leeftijd tot 55 jaar.
55+	Hoofdbewoners in de leeftijd vanaf 55 jaar.
Ontgroening	Daling van het aandeel bewoners in de leeftijd tot 30 jaar.
Vergrijzing	Stijging van het aandeel bewoners in de leeftijd vanaf 55 jaar.
Woonlasten	Bruto huur inclusief servicekosten, gas, water, licht en schoonmaakkosten; of bruto hypotheek inclusief gas, water en licht. Zie bijlage 2 voor de gebruikte waarden.
Grondquote	Prijs van de grond als onderdeel van de woningprijs.
Kamers	Het aantal kamers inclusief woonkamer(s), slaapkamer(s), eventuele studeer- en/of logeerkamer(s).
Zorgverlening	Huishoudelijke hulp, persoonlijke verzorging, thuiszorg, 24-uur bereikbaarheidsdienst.
Seniorenwoning	Een woning is geschikt voor bewoning door een senior indien de slaapkamer(s), keuken, woonkamer en badkamer op dezelfde woonlaag zijn (ook wel 'nultredewoning').
Inkomen	Bruto maandinkomen van het huishouden uit arbeid, pensioen en uitkeringen, zoals PGB, WAO, AOW (voor hoofdbewoners incl. eventuele partner of andere inwonende gezinsleden).
Levensloopbestendig	Een woning is levensloopbestendig als deze is aan te passen aan verandering in levensomstandigheden (wanneer bijvoorbeeld meer zorg nodig is wegens een chronische ziekte).
Buitengebied/ kleine kern	Het gebied rondom de kernen inclusief de kleine kernen niet zijnde een hoofdkern.
Hoofdkern	Onder de hoofdkernen worden gerekend: Aalten, Hengelo, Lichtenvoorde, Ruurlo, Dinxperlo, Zelhem, Groenlo, Wehl, Borculo, Vorden, Gendringen, Varsseveld, Eibergen, Steenderen, Silvolde, Ulft, Neede, Doetinchem, Terborg, Gaanderen en Winterswijk.

Kleine kern	Een kern die door de respondent ervaren wordt als een kleine kern. Het gaat hier dus niet om de feitelijke situatie, maar om de ervaren situatie.
Multivariate regressie analyse	Een statistische techniek voor het analyseren van gegevens waarbij (mogelijk) sprake is van een samenhang tussen variabelen, aangeduid als regressie. Deze samenhang houdt in dat een afhankelijke variabele verklaard kan worden door meerdere onafhankelijke variabelen.
Regressie resultaten	Resultaten c.q. uitkomsten voortvloeiende uit de multivariate regressie analyse.
Standaard deviatie	Spreidingsmaat, geeft de verdeling van een variabele weer. De standaard deviatie wordt gebruikt om de spreiding aan te geven.
Conjunct methode	Onderzoeksmethodiek waarbij respondenten herhaaldelijk gevraagd wordt een keuze te maken uit een aantal fictieve productprofielen (in dit geval woningen). Doel is de bijdrage van afzonderlijke aspecten te bepalen.
Regio Achterhoek	Gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk.
Gemeente: Aalten Berkelland Bronckhorst Doetinchem Oost Gelre Oude IJsselstreek Winterswijk	Hoofdkern: Aalten en Dinxperlo Borculo, Eibergen, Neede, Ruurlo Hengelo, Steenderen, Vorden, Zelhem Doetinchem, Gaanderen, Wehl Groenlo, Lichtenvoorde Gendringen, Silvolde, Terborg, Ulft, Varsseveld Winterswijk

2 De Achterhoek

2.1 Bevolking

Het bevolkingscijfer in de regio Achterhoek¹ is op 1 januari 2010 265.311 (Woningmarktmonitor, 2012). Er wordt een afname van de bevolking in de Achterhoek verwacht naar 260.695 bewoners in 2020 en 244.053 in 2040. Twee aspecten spelen een rol; verhuizingen en natuurlijk aanwas. Krimp, zo stelt het CBS (2011) wordt veelal veroorzaakt door verhuizingen vanuit landelijke gemeenten naar gematigd stedelijke gebieden. Het migratieprofiel van de EUREGIO over 2005-2009 bevestigt dat voornamelijk opleidingsmigratie tot een daling heeft geleid in de bevolking van de COROP Achterhoek². Naarmate de ontgroening doorzet voorziet de prognose dat de daling van de natuurlijke aanwas de bevolkingsontwikkeling bepaalt.

De verwachte mate van krimp verschilt per gemeente in de Achterhoek (zie **tabel 2.1**). De gemeenten Berkelland en Bronckhorst zien een verwachte bevolkingskrimp tegemoet van 13% tot 2040. Gemeente Winterswijk kent de laagste verwachte krimp. Voor de gemeente Aalten wordt een stabiele situatie verwacht, waarbij het inwonertal in 2040 nagenoeg gelijk ligt aan het aantal in 2010.

Tabel 2.1: Bevolkingsontwikkeling tot 2040 (bron: Woningmarktmonitor, 2012)

	2010		2025		2040	
Aalten	27.500	100 %	28.027	102 %	27.569	100 %
Berkelland	44.978	100 %	42.364	94 %	38.909	87 %
Bronckhorst	37.751	100 %	35.514	94 %	32.998	87 %
Doetinchem	56.108	100 %	56.339	100 %	53.009	94 %
Oost Gelre	30.026	100 %	28.929	96 %	27.686	92 %
Oude IJsselstreek	39.897	100 %	38.037	95 %	35.836	90 %
Winterswijk	29.051	100 %	28.692	99 %	28.046	97 %

Noot: Basisjaar is 2010.

Tabel 2.2 toont de huishoudensontwikkeling tot 2040. Binnen de Achterhoek is het beeld opnieuw niet voor elke gemeente gelijk. In vijf van de zeven gemeenten neemt het aantal huishoudens toe tot 2040, variërend van 2% tot 7%. De gemeenten Berkelland en Bronckhorst kennen een verwachte afname van het aantal huishoudens, van respectievelijk 3% en 1%.

¹ Gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk.

² Het COROP gebied bestaat naast de zeven gemeenten welke centraal staan in dit onderzoek eveneens uit gemeenten Montferland, Zutphen, Lochem en Brummen. Beschrijving op COROP niveau doordat de data enkel beschikbaar is op COROP niveau en niet specifiek voor de regio Achterhoek.

Tabel 2.2: Huishoudensontwikkeling tot 2040 (bron: Woningmarktmonitor, 2012)

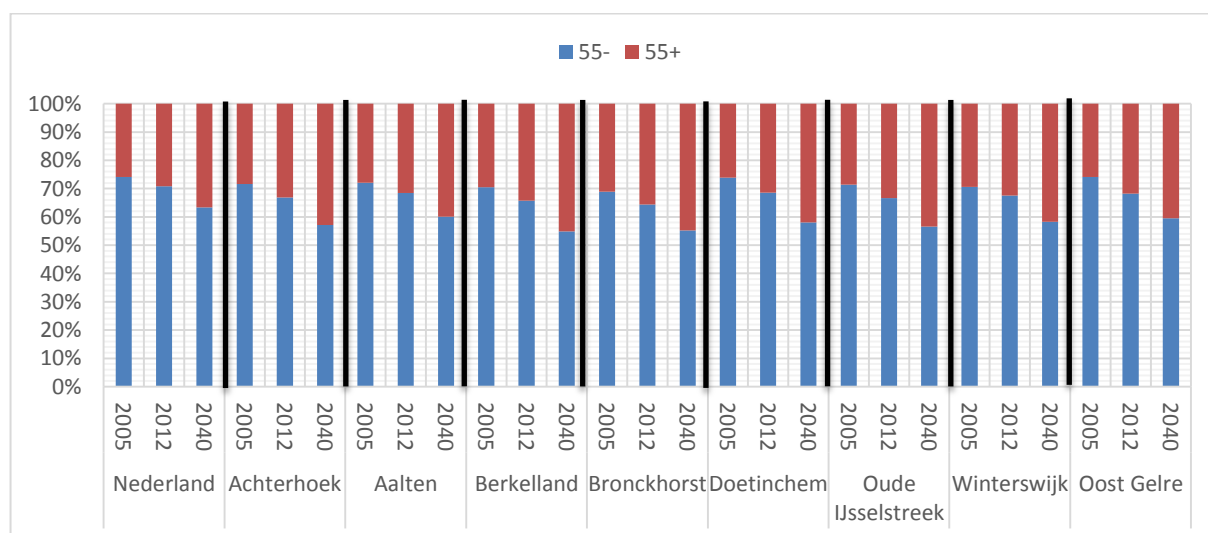
	2010		2025		2040	
Aalten	11.237	100 %	12.150	108 %	11.979	107 %
Berkelland	18.124	100 %	18.568	102 %	17.576	97 %
Bronckhorst	15.112	100 %	15.417	102 %	14.927	99 %
Doetinchem	24.216	100 %	26.370	109 %	25.621	106 %
Oost Gelre	11.953	100 %	12.519	105 %	12.381	104 %
Oude IJsselstreek	16.260	100 %	17.149	105 %	16.613	102 %
Winterswijk	12.347	100 %	13.039	106 %	12.834	104 %

Noot: Basisjaar is 2010.

2.2 Bevolkingsamenstelling

De combinatie van ontgroening en vergrijzing betreft een demografische transitie waarbij het percentage ouderen snel toeneemt. Om voorgenoemde te concretiseren voor de Achterhoek is de bevolkingsopbouw in 2005, 2012 en 2040 weergegeven in **figuur 2.1**. De bevolking is in twee categorieën ingedeeld, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen mensen jonger dan 55 jaar en mensen van 55 jaar en ouder.

In 2005 bestond 26% van de Nederlandse bevolking uit personen ouder dan 55 jaar. In de gehele Achterhoek lag dit aandeel in 2005 boven of gelijk aan het landelijke gemiddelde, met als hoogste 31% in Bronckhorst. Deze trend zet door in 2012 waar eveneens een verschil tussen de Achterhoek en Nederland zichtbaar is. Landelijk gezien ligt het aandeel 55+ op 29% van de totale bevolking, terwijl dit percentage in de Achterhoek varieert van 31% in Doetinchem tot 36% in Bronckhorst. In de gehele Achterhoek ligt het percentage 55+ daarmee boven het landelijk gemiddelde (zie ook Boers e.a., Regionale Woonvisie, 2010).

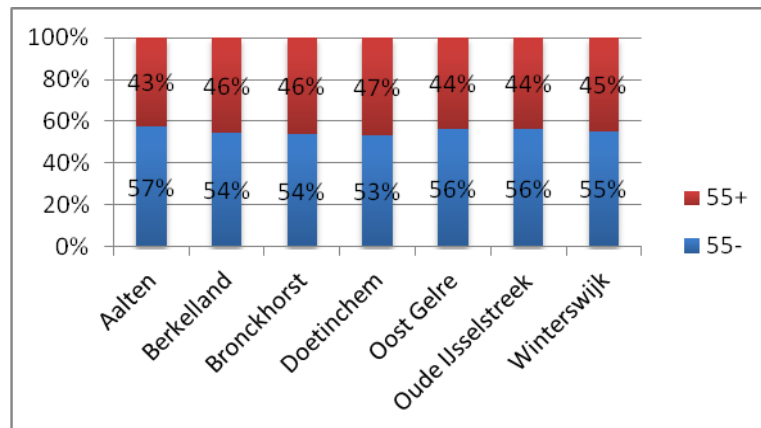


Figuur 2.1: Leeftijdsopbouw in 2005, 2012 en 2040 (bron: CBS, 2012; eigen bewerking)

Voor de toekomstige woningopgave is de ontwikkeling van de bevolkingsopbouw de komende tientallen jaren van belang. In 2040 is in Nederland gemiddeld 37% ouder dan 55 jaar, terwijl dit

percentage in de Achterhoek varieert van 40% tot 45%. Voornamelijk gemeenten Berkelland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek kennen in 2040 een aanzienlijk hoger percentage 55+, vergeleken met het landelijk gemiddelde.

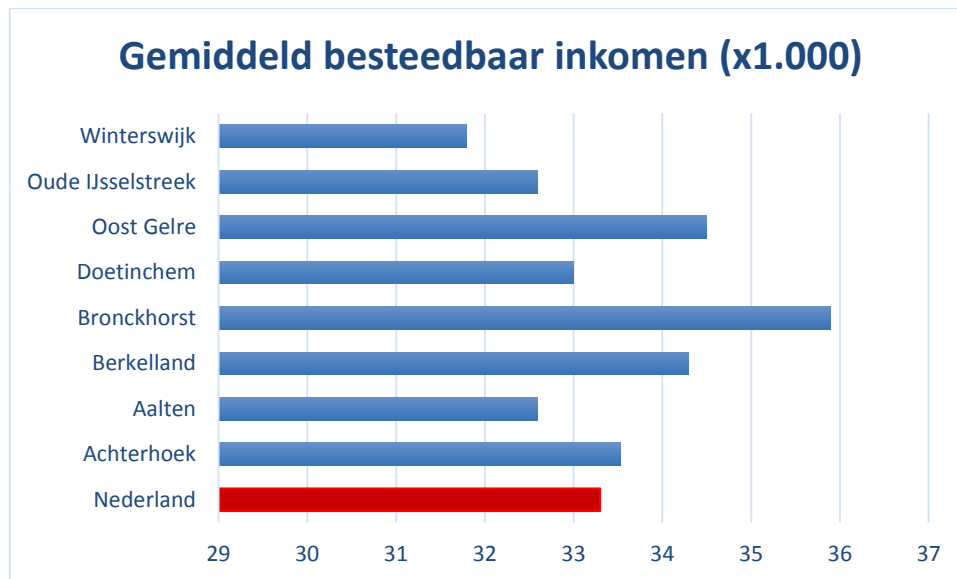
Voor de respondenten (zie **bijlage 1** voor een beschrijving) geldt voor elk van de gemeenten dat het aandeel hoofdbewoners 55+ beperkt hoger is dan in de populatie (**figuur 2.2**). De verklaring hiervoor is de wijze van segmentatie bij de steekproeftrekking, waarbij voldoende vertegenwoordiging van beide partijen uitgangspunt is. In termen van leeftijdsopbouw vormt de groep respondenten een goede afspiegeling van de populatie.



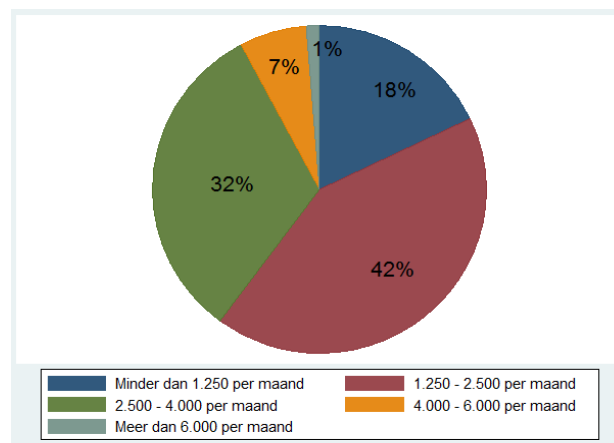
Figuur 2.2: leeftijdsopbouw van de respondenten (bron: AWLO, 2012)

2.3 Inkomen, opleiding en werkgelegenheid

Onderzoek toont aan dat woonvoorkeuren afhankelijk zijn van het inkomen, opleidingsniveau en de werkgelegenheid. In **figuur 2.3** is het gemiddeld besteedbaar inkomen weergegeven. In Nederland bedraagt het gemiddeld besteedbaar inkomen 33.300 euro in 2010. Het gemiddeld besteedbaar inkomen ligt in de Achterhoek circa 200 euro hoger ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Binnen de Achterhoek verschilt per gemeente de hoogte van het gemiddelde inkomen. De gemeenten Oost Gelre, Berkelland en Bronckhorst kennen een hoger gemiddeld besteedbaar inkomen dan landelijk gezien. In de overige gemeenten ligt het gemiddeld besteedbaar inkomen onder het landelijke gemiddelde, waarbij gemeente Winterswijk het laagste besteedbare inkomen kent van 31.800 euro.



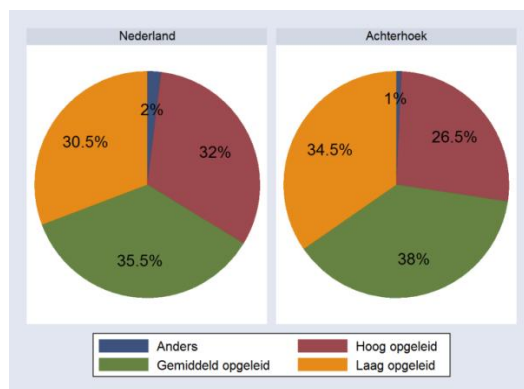
Figuur 2.3: Besteedbaar inkomen op huishoudenniveau (bron: CBS, 2010)



Figuur 2.4: Inkomensgroepen van de respondenten (bron: AWLO, 2012)

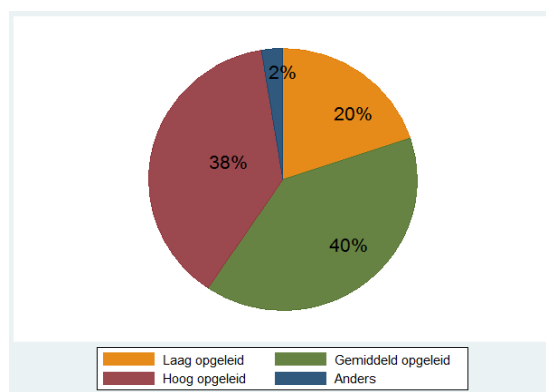
Van de respondenten (zie **figuur 2.4**) heeft 60% een bruto inkomen tot € 2.500 per maand. Dit maandinkomen komt neer op een gemiddeld jaarinkomen van circa € 30.000 per huishouden. In vergelijking met de populatie zijn de hoge inkomens licht ondervertegenwoordigd. Een verklaring is de rol die starters spelen binnen de groep respondenten (13%). 70% van de starters verdient minder dan € 1.250 en 95% verdient minder dan € 2.500.

Een hogere opleiding leidt over het algemeen tot betere kansen op de arbeidsmarkt en tot een hoger salaris (Rijksoverheid, 2012). In **figuur 2.5** is daarom het opleidingsniveau van Nederland en de betreffende zeven gemeenten in de Achterhoek weergegeven op basis van de WoOn database. Vanuit de figuur valt te concluderen dat het aandeel laagopgeleiden 4% groter is in de Achterhoek dan in Nederland (34,5% ten opzichte van 30,5%). Relatief gezien is het aandeel laagopgeleiden in de Achterhoek 13,1% (4% op 30,5%) groter dan in Nederland.



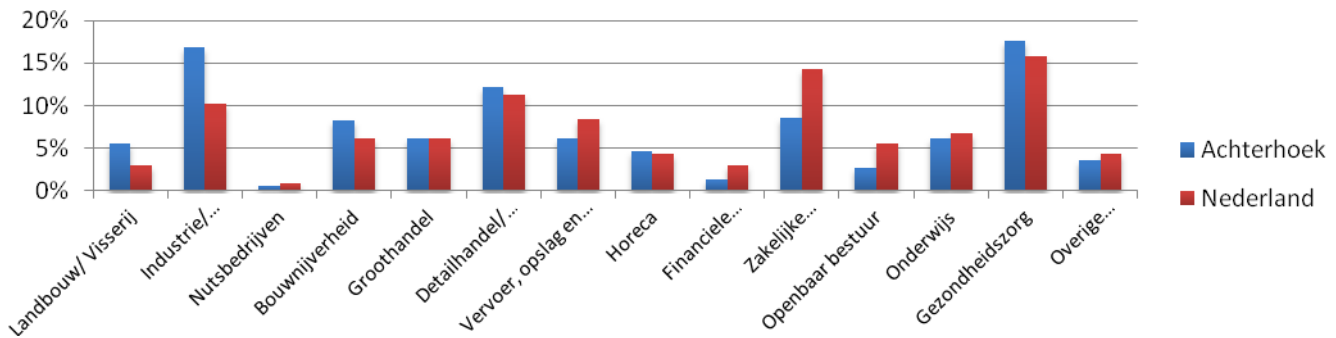
Figuur 2.5: Educatieniveau (bron: WoOn2009)

In **figuur 2.6** is de verdeling naar opleiding weergegeven voor de respondenten. Van de respondenten is 20% laag opgeleid en 38% hoog opgeleid. Daarmee zijn de hoogopgeleiden licht oververtegenwoordigd. Het aandeel 'gemiddeld opgeleiden' komt overeen met de populatie.



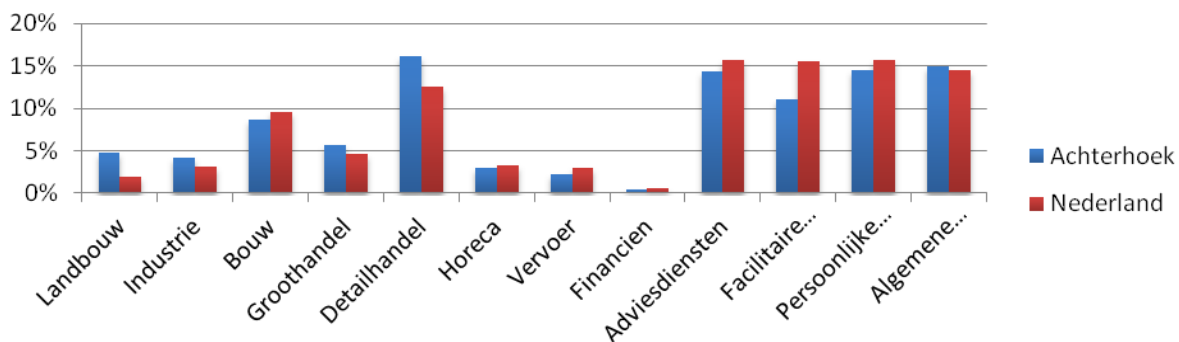
Figuur 2.6: Educatieniveau van de respondenten (bron: AWLO, 2012)

In de Achterhoek wonen 121.500 werkzame personen, waarvan 33.900 buiten de Achterhoek werken (CBS, 2011). De overige 87.600 werkzame personen wonen en werken in de Achterhoek. **Figuur 2.7** toont de werkgelegenheid per sector in Nederland en de Achterhoek. Zowel in Nederland als in de Achterhoek zijn ongeveer twee van de tien banen in de gezondheidszorg. In Nederland is in één van de tien banen in de industriële sector en zijn twee van de tien banen in de zakelijke dienstverlening. In de Achterhoek zijn in tegenstelling tot het Nederlandse gemiddelde twee van de tien banen in de industriële sector en is één van de tien banen in de zakelijke dienstverlening. De resterende vijf van de tien banen zijn verdeeld over de overige sectoren.



Figuur 2.7: Aandeel banen per sector in procenten (bron: KVK, 2011; CBS, 2011)

In **figuur 2.8** is per sector het aantal bedrijfsoprichtingen in Nederland en de Achterhoek weergegeven. Zowel in Nederland als in de Achterhoek worden voornamelijk in de dienstensectoren, detailhandel en bouw nieuwe bedrijven opgericht. Bij zes van de tien oprichtingen gaat het dan om een bedrijf in de dienstensector. Ongeveer twee van de tien oprichtingen is in de bouw of detailhandel. De industriesector, qua werkgelegenheidsaandeel de één na grootste sector in de Achterhoek, kent een beperkt aantal bedrijfsoprichtingen.



Figuur 2.8: Bedrijfsoprichtingen in Nederland en de Achterhoek relatief per sector (bron: KVK, 2011)

In 2005 was 6,5% van de Nederlandse beroepsbevolking werkloos ten opzichte van 5,1% in de Achterhoek (CBS, 2011). Het werkloosheidspercentage ligt daarmee 1,4% lager in de Achterhoek. Eenzelfde beeld is in 2011 zichtbaar waarbij het werkloosheidspercentage in Nederland 5,4% bedraagt en in de Achterhoek 4,5% (CBS, 2011).

De *jobs-housing balance*, als de verhouding tussen banen en woningen, is in de tweede kolom van **tabel 2.1** weergegeven (Cervero, 1996). Een cijfer groter dan 1 geeft aan dat er meer banen dan woningen zijn. Landelijk gezien overstijgt het aantal banen de woningvoorraad. In de Achterhoek kennen een aantal gemeenten daarentegen meer woningen dan banen, met uitzondering van gemeenten Doetinchem, Oost Gelre en Winterswijk. De gemeenten Doetinchem en Oost Gelre kennen de meeste arbeidsplaatsen in de Achterhoek. Het aantal arbeidsplaatsen in de gemeenten Berkelland en Bronckhorst is daarentegen relatief laag zoals uit de tweede kolom is af te lezen.

In de laatste kolom van **tabel 2.1** is de gemiddelde afstand tussen het woon/werk verkeer weergegeven. In Nederland is de gemiddelde reisafstand tussen de woning en het werk 13,9

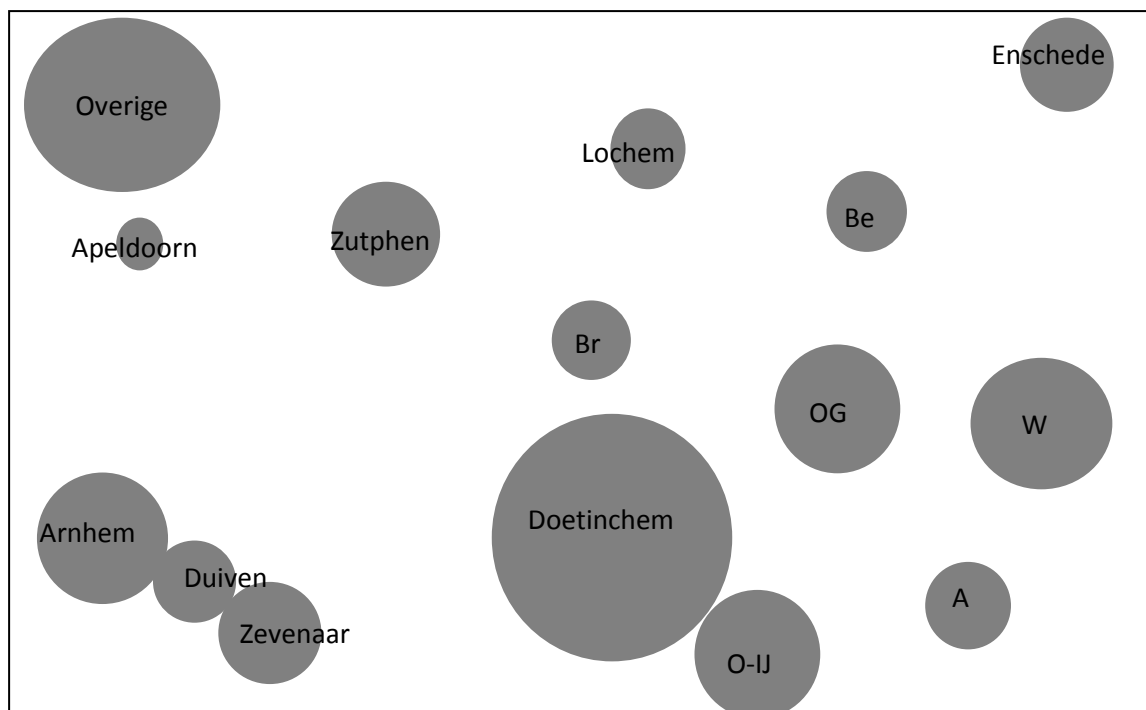
kilometer. Binnen de Achterhoek is het beeld niet voor alle gemeenten gelijk. De gemeenten Berkelland en Bronckhorst kennen een langere gemiddelde reisafstand van respectievelijk +25% (17,2km) en +6.4% (14,8 km). In de overige vijf gemeenten ligt de woon/werk afstand lager dan het landelijk gemiddelde. De laagste woon-werkafstand binnen de Achterhoek is in gemeente Doetinchem en bedraagt gemiddeld 12,7 kilometer.

Tabel 2.1: Ratio banen/woningen en afstand woon-werkverkeer

	Ratio banen/ woningen	Afstand woon/werk verkeer (km)
Nederland	1,06	13,9
Aalten	0,83	13,7
Berkelland	0,73	17,2
Bronckhorst	0,71	14,8
Doetinchem	1,30	12,7
Oost Gelre	1,13	13,7
Oude IJsselstreek	0,97	13,2
Winterswijk	1,08	13,9

Bron: CBS 2011; eigen bewerking

Dit heeft gevolgen voor de arbeidsmarktpositie van bewoners (Van der Vlist e.a., 1999), al worden bewoners gecompenseerd door lagere woningprijzen (zie CPB, 2011). Gemeenten met een lage ratio hebben veelal een langere pendelafstand te overbruggen en kennen veelal een negatief pendelsaldo. Uit *Speerpunten voor Ruimtelijk beleid* (Achterhoek, 2012) blijkt dat gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst en Oude IJsselstreek een negatief pendelsaldo kennen. **Figuur 2.9** geeft de belangrijkste werkgebieden voor de Achterhoek weer. Uit de figuur is af te lezen dat Doetinchem de meeste banen kent.



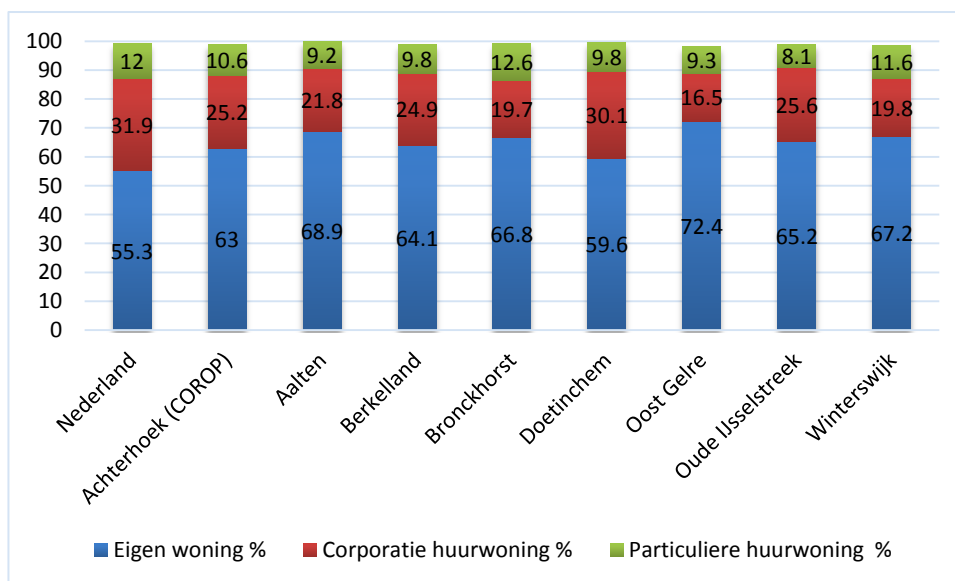
Figuur 2.9: Arbeidsmarkt Achterhoek op basis van pendelgegevens (bron Achterhoek, 2012. Eigen bewerking)

Infrastructurele maatregelen zijn daarbij van belang omdat deze de afstand of de reistijd verkorten en een van de pijlers is voor een betere aansluiting op economie en onderwijs en daarmee indirect een draagvlak bepalen voor voorzieningen. Zo noemt: ‘Speerpunten voor Ruimtelijk beleid’ (Achterhoek, 2012) een aantal bovenregionale aanpassingen zoals de aansluiting van de A18/N18-A12 (Doetinchem-Enschede), A18-A1 (Doetinchem-Zutphen) en de aansluiting naar Duitsland.

2.4 Bestaande woningvoorraad

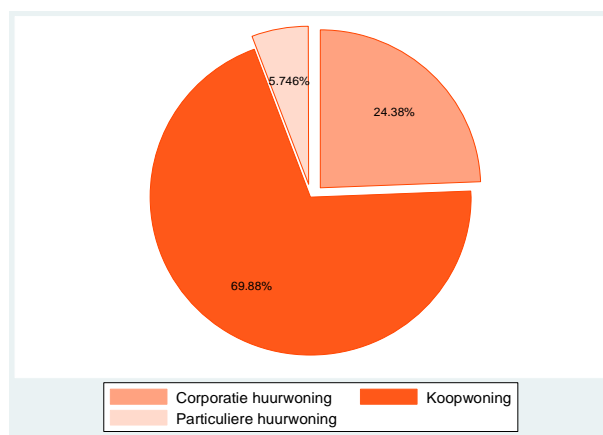
De Achterhoek kent in 2011 een woningvoorraad van circa 110.000 woningen. Dit aantal gaat naar verwachting groeien tot 114.000 woningen in 2025, zo blijkt uit de regionale woonvisie (Boers, e.a., 2010). In de regio Achterhoek staan 3.841 woningen leeg, daarmee bedraagt de leegstand 3,5% van de totale woningvoorraad (Woningmarktmonitor, 2012).

Figuur 2.10 geeft weer hoeveel procent van de woningvoorraad in 2010 bestond uit eigen woningen. In Nederland is 55,3% van de woningen in eigen bezit. In de gehele Achterhoek ligt het eigenwoningbezit hoger dan in Nederland. Gemeente Oost Gelre kent met 72,4% het hoogste eigenwoningbezit en gemeente Doetinchem met 59,6% het laagste. Het aandeel corporatie huurwoningen is in Doetinchem met 30,1% het hoogst. Het stedelijke karakter van gemeente Doetinchem biedt hiervoor een mogelijke verklaring.



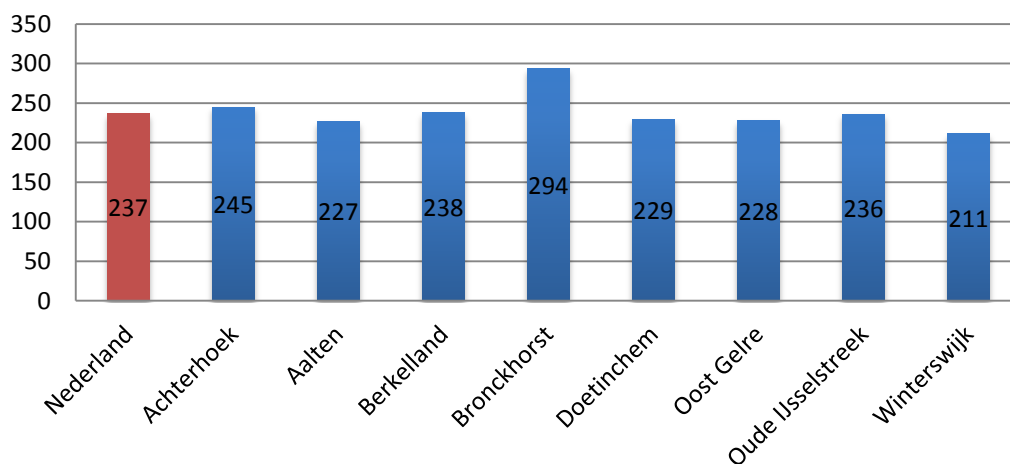
Figuur 2.10: Eigenwoningbezit in Nederland en in de Achterhoek (bron: CBS, 2010; eigen bewerking)

Het woningbezit van de respondenten sluit aan bij de populatie. In **figuur 2.11** is een overzicht van de gehele Achterhoek weergegeven. Gemeente Oost Gelre kent het hoogste aandeel eigenwoningbezitters. Van de respondenten is 80% eigenwoningbezitter in voorgenoemde gemeente. Gemeente Doetinchem daarentegen kent het kleinste aandeel koopwoningen, 62% van de respondenten geeft aan in een koopwoning te wonen.



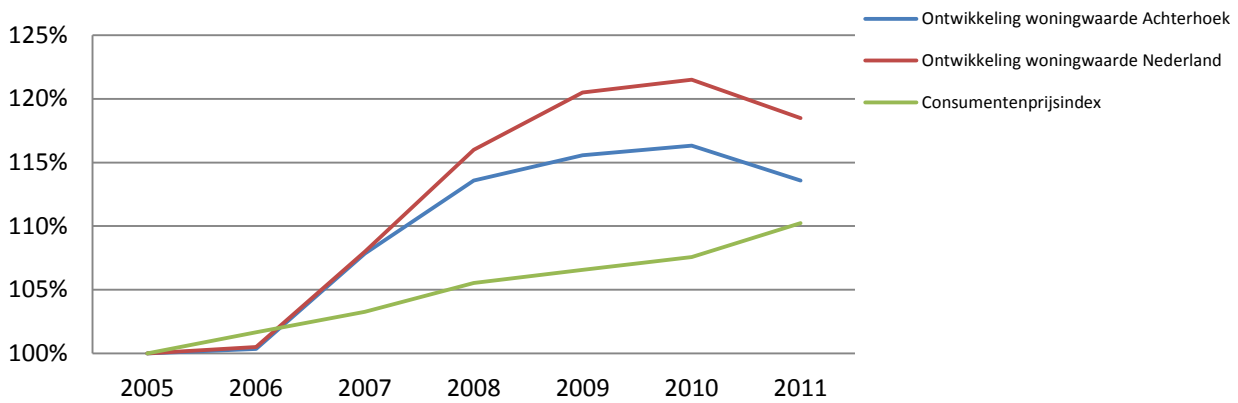
Figuur 2.11: Woningbezit van de respondenten (bron: AWLO, 2012)

De waarde van het eigenwoningbezit is in **figuur 2.12** weergegeven als de gemiddelde woningwaarde op basis van de waarde onroerende zaken in 2011 (WOZ-waarde). De gemiddelde woningwaarde in Nederland bedraagt 237.000 euro. In de Achterhoek varieert de gemiddelde woningwaarde per gemeente. De woningwaarde in de gemeente Bronckhorst overstijgt het landelijke gemiddelde met 57.000 euro. Voorgenoemde gemeente kent de hoogste gemiddelde woningwaarde in de Achterhoek, terwijl gemeente Winterswijk de laagste gemiddelde woningwaarde kent van 211.000 euro.



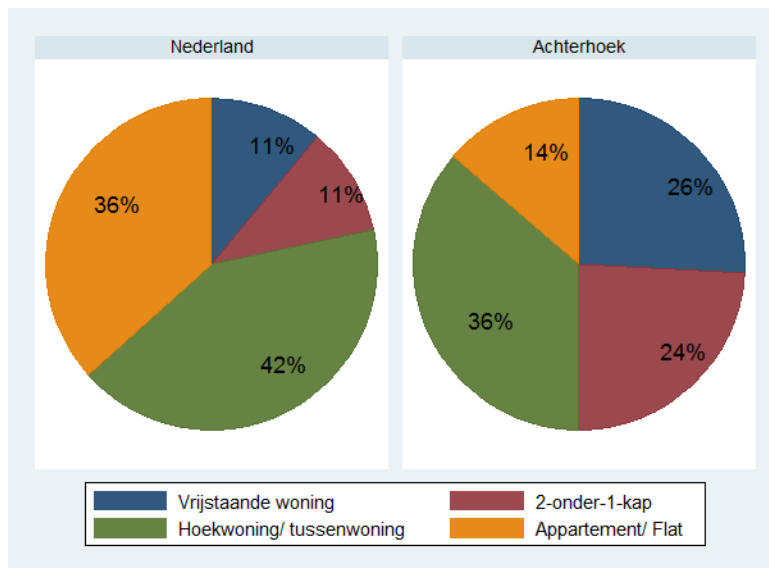
Figuur 2.12: Gemiddelde woningwaarde (x 1000 euro) in Nederland en in de Achterhoek (bron: CBS Statline, 2012, eigen bewerking)

In **figuur 2.13** is de ontwikkeling van de woningwaarde uiteengezet tegen de consumentenprijsindex (CPI) om inzicht in de waardeontwikkeling van het woningaanbod te verkrijgen. De CPI neemt vanaf 2005 toe tot een stijging van 10% in 2011 ten opzichte van 2005. Deze stijgende lijn is in de ontwikkeling van de woningwaarde niet aanwezig. Opvallend is de snelle stijging van de woningwaarde in Nederland in 2007 en 2008 ten opzichte van de Achterhoek. Sinds 2010 vertonen zowel de woningwaarden in de Achterhoek als in Nederland een daling ten opzichte van voorgaande jaren. In 2011 is de woningwaarde zowel in Nederland als in de Achterhoek terug op het niveau van 2008 (in reële termen).



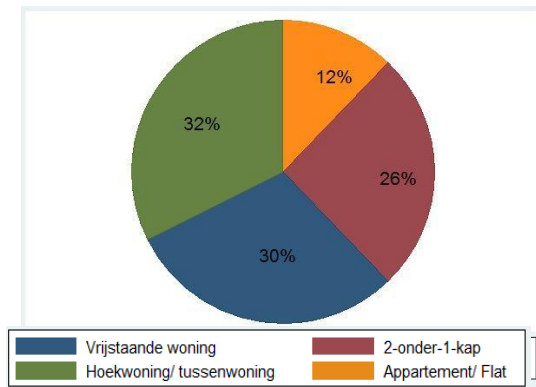
Figuur 2.13: Ontwikkeling WOZ woningwaarde en CPI, prijspeil = 2005 (bron: CBS, 2011)

Figuur 2.14 toont de woningvoorraad naar type in Nederland en in de betreffende zeven gemeenten in de Achterhoek. In Nederland bestaat de woningvoorraad voor 42% uit hoek- en tussenwoningen. De regio Achterhoek daarentegen wordt gekenmerkt door een relatief groot aandeel vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, respectievelijk 26% en 24%. Het grootste verschil tussen Nederland en de Achterhoek is zichtbaar in het aandeel appartementen, welke 22% lager ligt in de Achterhoek. Een mogelijke verklaring hiervoor is het landelijke landschap met weinig stedelijk gebied.



Figuur 2.14: Aandeel per woningtype in Nederland en in de Achterhoek (bron: WoOn2009, eigen bewerking)

De respondenten kennen een vergelijkbare verdeling qua woningtype. In figuur 2.15 is de woningvoorraad naar type weergegeven op basis van de groep respondenten. De verschillende woningtypen zijn goed vertegenwoordigd en sluiten aan bij de aandelen in de populatie.



Figuur 2.15: Aandeel woningtype van de respondenten (bron: AWLO, 2012)

2.5 Leefbaarheid en voorzieningen

Bij de voorkeur voor een woning speelt naast de woning ook de woonomgeving een rol. De relatie tussen woning en woonomgeving wordt in dit onderzoek nader uitgewerkt op basis van het Lemon-onderzoek in Hoofdstuk 3. Hier wordt een vergelijking gemaakt van de Achterhoek ten opzichte van Nederland op basis van secundaire bronnen. Zo zijn in **tabel 2.2** enkele buurtproblemen en leefbaarheidsaspecten weergegeven voor Nederland en de Achterhoek aan de hand van een schaalscore tussen 0 en 10. Bijvoorbeeld, een score van 0,7 voor 'dreiging' in de Achterhoek betekent dat 'dreiging' nauwelijks ervaren wordt. De bewoners in de Achterhoek ervaren minder buurtproblemen dan de bewoners in heel Nederland. De woonomgeving, leefbaarheid, veiligheid en sociale cohesie worden hoger en gunstiger beoordeeld in de Achterhoek dan in de rest van Nederland. Daarom wordt verwacht dat de respondenten in dit onderzoek eveneens positief zijn over de huidige woonomgeving. Gelet op het feit dat de leefbaarheid voor de gehele Achterhoek is weergegeven, is het mogelijk dat op gemeentelijk en buurniveau onderlinge verschillen bestaan.

Tabel 2.2: Buurtproblemen en leefbaarheid in de woonbuurt op een schaal van 0 – 10

		Nederland	Achterhoek (COROP) ¹
Buurtproblemen (Lager is beter)	Sociale overlast	1,7	1,2
	Dreiging	1,1	0,7
	Fysieke verloedering	3,3	2,8
	Overlast vermogensdelicten	2,7	2,1
	Verkeersoverlast	3,6	3,3
Leefbaarheid woonbuurt (Hoger is beter)	Beoordeling woonbuurt woonomgeving	7,5	7,7
	Beoordeling woonbuurt leefbaarheid	7,4	7,6
	Beoordeling woonbuurt veiligheid	7	7,3
	Sociale cohesie - schaalscore	6,3	6,8

Bron: CBS, 2012, eigen bewerking.

Naast de woning en de woonomgeving is het voorzieningenaanbod eveneens van belang bij de keuze voor een woning (Permentier e.a., 2011). De voorzieningen delen we in naar dagelijkse behoeften

¹ Het COROP gebied bestaat naast de zeven gemeenten welke centraal staan in dit onderzoek eveneens uit gemeenten Montferland, Zutphen, Lochem en Brummen.

(zoals supermarkt), gezondheidszorg (zoals ziekenhuis, verpleeg-verzorgingstehuis, huisarts, apotheek) en sociale contacten (zoals sporthal, zwembad). Om de voorzieningen te duiden, hebben we in **tabel 2.3** een vergelijking gemaakt met COROP Achterhoek en het landelijke voorzieningenaanbod. Het COROP gebied bestaat naast de zeven gemeenten welke centraal staan in dit onderzoek eveneens uit gemeenten Montferland, Zutphen, Lochem en Brummen. Ten opzichte van Nederland moet de bevolking in de Achterhoek een langere afstand afleggen om voorzieningen te bereiken. Daarnaast zijn in de Achterhoek minder voorzieningen beschikbaar dan op landelijke schaal. In de Achterhoek zijn slechts 3,7 ziekenhuizen in een straal van 20 kilometer aanwezig, terwijl dit gemiddelde landelijk meer dan twee keer zo hoog ligt. Eenzelfde conclusie kan worden getrokken met betrekking tot andere voorzieningen, zoals voorgezet onderwijs, kinderdagverblijven en supermarkten.

Tabel 2.3: Voorzieningenaanbod gemiddelde afstand en hoeveelheid

	Eenheid	Nederland	Achterhoek (COROP) ¹
Huisartsenpraktijk	Afstand in km	0,9	1,3
Apotheek	Afstand in km	1,2	1,5
Ziekenhuis	Afstand in km	4,8	6
Aantal ziekenhuizen	Aantal < 20km	7,9	3,7
Grote supermarkt	Afstand in km	0,9	1,1
Aantal grote supermarkten	Aantal <5km	18,7	6,8
Ov. dagelijkse levensmiddelen	Afstand in km	0,8	0,9
Aantal overige dagelijkse levensmiddelen	Aantal <5km	113,5	24,7
Café	Afstand in km	1,1	1,4
Restaurant	Afstand in km	0,8	1
Kinderdagverblijf	Afstand in km	1,1	1,4
Aantal kinderdagverblijven	Aantal <5km	25	4
Voortgezet onderwijs totaal	Afstand in km	2,4	3,2
Voortgezet onderwijs totaal	Aantal <10km	16	4
Zwembad	Afstand in km	3,6	4,2
Attractie	Afstand in km	8,6	14,7
Treinstation	Afstand in km	5,1	4,4

Bron: CBS, 2012, eigen bewerking.

¹ Het COROP gebied bestaat naast de zeven gemeenten welke centraal staan in dit onderzoek eveneens uit gemeenten Montferland, Zutphen, Lochem en Brummen.

3 Leefbaarheid (gemeente niveau)

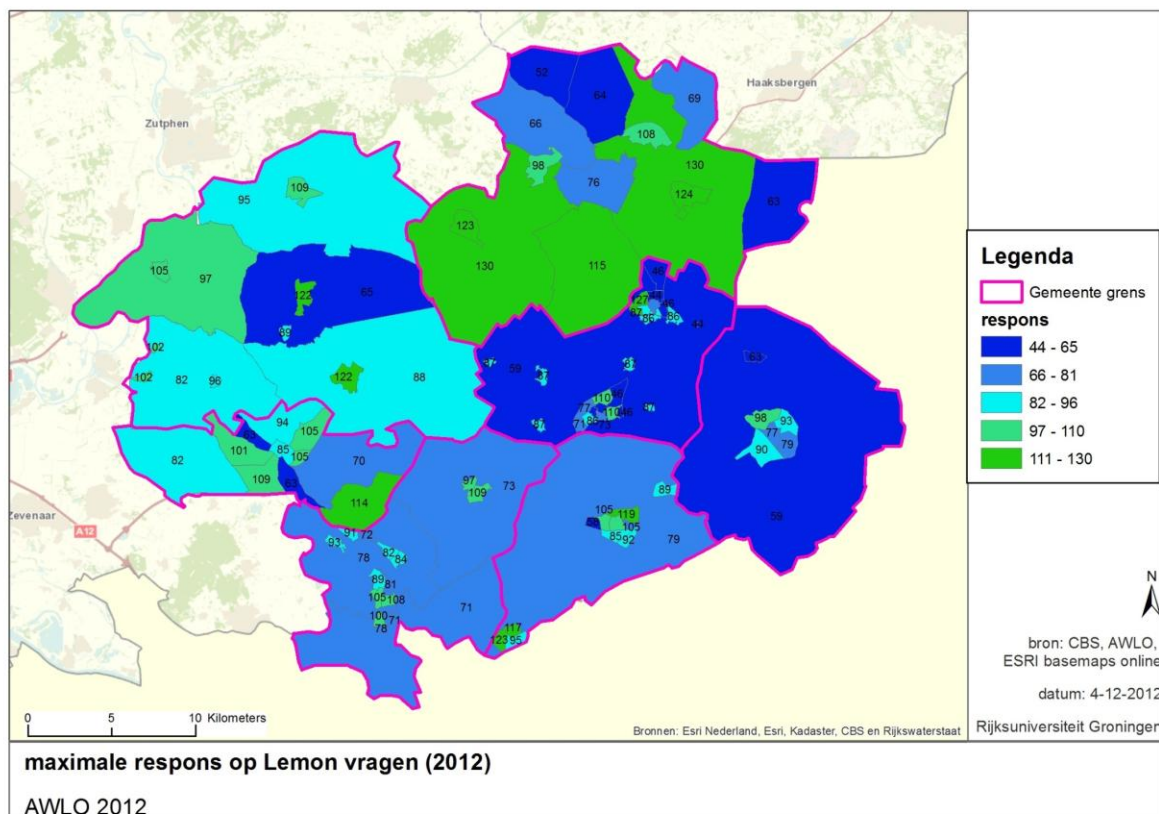
3.1 Methodiek

De enquête gericht op de leefbaarheid is uitgevoerd met 3 verschillende vragenlijsten: een voor Aalten (41 keuze vragen en 1 open vraag), een voor Oost Gelre (40 keuze vragen) en een voor de overige gemeenten (14 keuze vragen en 1 open vraag). De vragen zijn gebaseerd op de Lemon[®] vragenlijsten.

Hieronder worden de resultaten van de gemeenschappelijke vragen voor de hele Achterhoek gepresenteerd. De resultaten van de specifiekere vragen per gemeente en buurten worden weergegeven in de **bijlage 11** Leefbaarheid per gemeente.

In **figuur 3.1** wordt de maximale respons in aantallen per buurt voor de leefbaarheid weergegeven. Deze figuur toont aan dat de respons niet over alle gebieden gelijk is.

De vraag naar de etnische samenstelling van de buurt heeft de minste respons gegeven (zie paragraaf 3.8). Er zijn 80 brieven met een uitnodiging voor het invullen per buurt gestuurd, verdeeld over de verschillende categorieën. Voor een voorbeeld van de brief en de herhaal oproep, zie bijlage 9. De totale respons van de totale 7 gemeenten is weergegeven per grafiek met n_{2012} (aantal respondenten).



Figuur 3.1: Overzicht maximale respons op de Leefbaarheidsvragen per buurt (cijfers zijn aantallen respons)

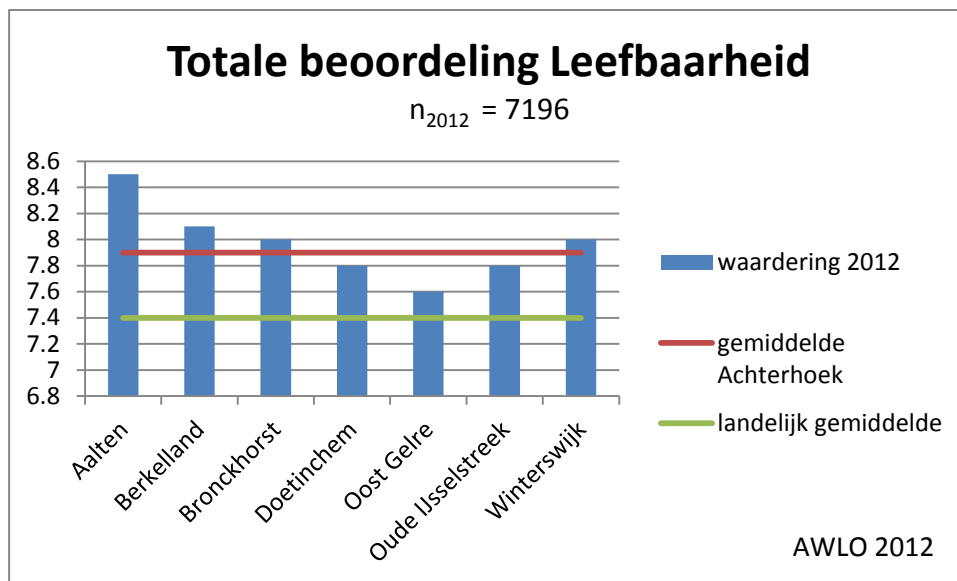
De precieze vragenlijsten zijn weergegeven in **bijlage 10**.

3.2 Totaal oordeel leefbaarheid

Vraag: Hoe beoordeelt u uw buurt in het algemeen?

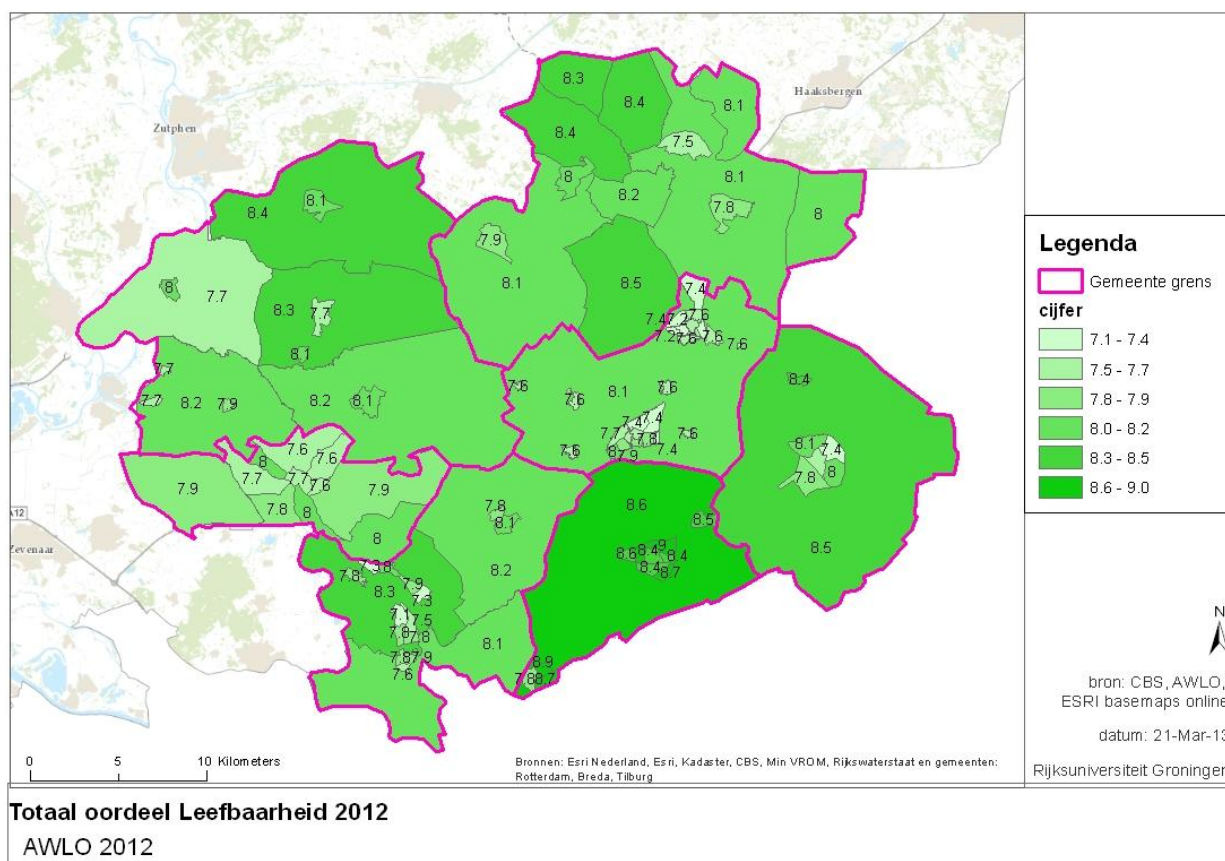
Resultaat: Vier gemeenten scoren boven het gemiddelde (7.9) van de Achterhoek en drie eronder. Verschillen tussen de hoogste (Aalten 8.5) en laagste (Oost Gelre 7.6) zijn significant. Ten opzichte van de landelijke cijfers uit 2010 (7.4) is het gemiddelde van de Achterhoek duidelijk hoger.

Het totaal oordeel is afgeleid vanuit een regressie uit alle antwoorden met een betrouwbaarheid van 90%.



Figuur 3.2: Totale beoordeling Leefbaarheid

Een weergave van de totale beoordeling op buurt niveau is te zien in **figuur 3.3**. Het is goed te zien, dat de kernen iets lager scoren dan het buitengebied.



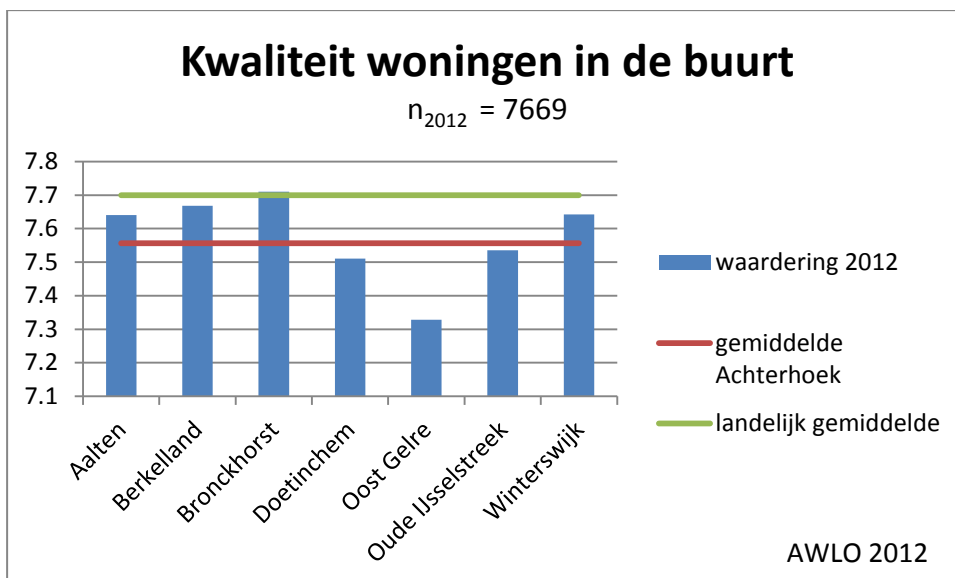
Figuur 3.3: Totaal oordeel over de leefbaarheid

3.3 Beoordeling woningkwaliteit in de buurt

Vraag: Wat vindt u van de kwaliteit van de woningen in uw buurt? Daarbij gaat het niet om de geschiktheid van uw eigen woning voor uzelf maar om de aantrekkelijkheid en de staat van onderhoud van de woningen in de buurt.

Resultaat: Het gemiddelde van de Achterhoek is ongeveer 7.5 met een uitschieter naar boven van 7.7 (Bronckhorst) en een uitschieter naar beneden van 7.3 (Oost Gelre). Conclusie is dat de Achterhoek tevreden is met de kwaliteit van de woningen in de buurt en dat er geen significante verschillen zijn tussen de gemeenten, hoewel de Achterhoek iets lager scoort dan het landelijke cijfer uit 2010 (7.7).

V1 (Borculo, Berkelland. Vrouw, 55- wel verhuis geneigd – andere gemeente): *Cijfer woning:* ja dat was echt een onvoldoende en we hebben het zelf opgebouwd tot een 7. Maar het is nog niet helemaal klaar dus .. *Combinatie woning + woonomgeving:* Ja dan ga ik toch wel wat zakken denk ik ja ... ja dan zit ik op een 6.5. Deze woning in Laren zou een 9 zijn!

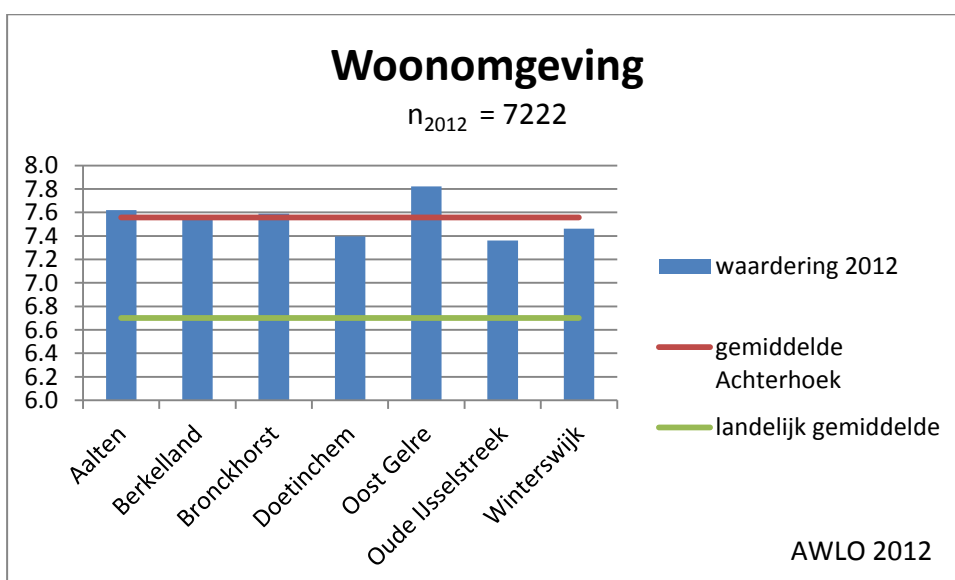


Figuur 3.4: Kwaliteit van woningen in de buurt

3.4 Kwaliteit woonomgeving

Vraag: Wat vindt u van de kwaliteit van de woonomgeving in uw buurt? Denkt u hierbij aan de pleintjes, de bestrating, de manier waarop de straat is ingericht enz.

Resultaat: De verschillen tussen de gemeenten onderling zijn niet significant, alleen Oost Gelre heeft een duidelijk hogere waardering. Dit kan niet aan de groen waardering liggen (zie volgende paragraaf). T.o.v. het landelijke gemiddelde (6.7 in 2010) is de gemiddelde waardering van de Achterhoek beduidend hoger.

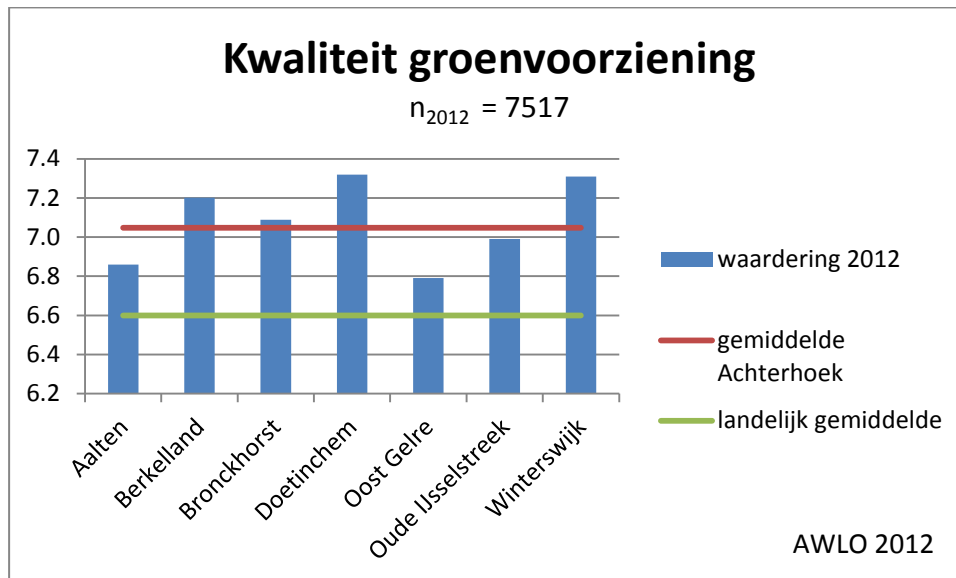


Figuur 3.5: Waardering woonomgeving

3.5 Kwaliteit en hoeveelheid groen

Vraag: Wat vindt u van de groenvoorzieningen in de buurt? Denk hierbij aan de manier waarop u er gebruik van kunt maken en de manier waarop de groenvoorzieningen worden bijgehouden.

Resultaat: Gemeente Bronckhorst scoort ongeveer op het Achterhoek gemiddelde (7.05), Oost Gelre scoort het laagst (6.8) en Doetinchem het hoogst. Er lijkt dus geen specifieke (op gemeente niveau) relatie te zijn met de hoeveelheid groen in een gemeente. To.v. het landelijke gemiddelde (6.6 in 2010) is de gemiddelde waardering in de Achterhoek beduidend hoger (7.0).

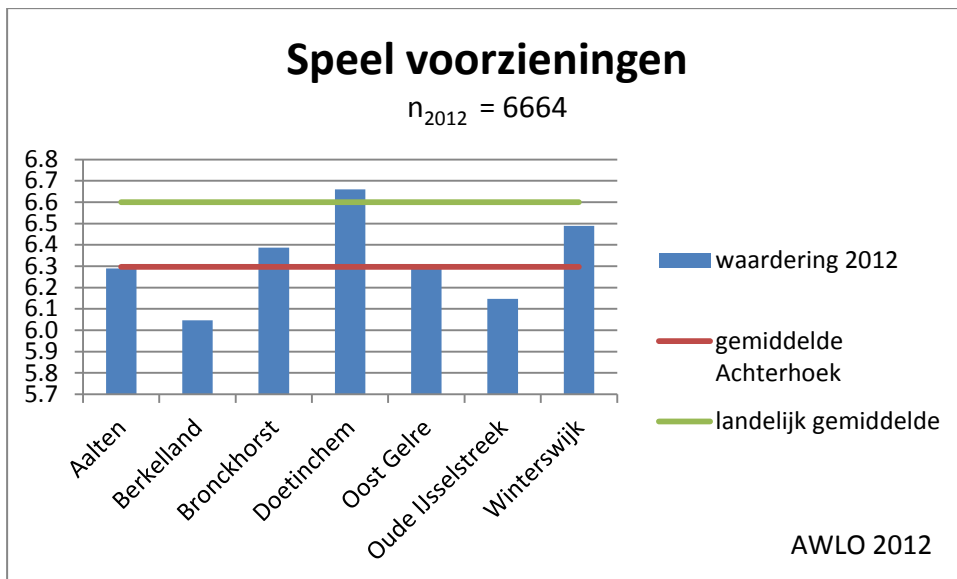


Figuur 3.6: Waardering kwaliteit groenvoorzieningen

3.6 Speelvoorzieningen

Vraag: Wat vindt u van de speelvoorzieningen in uw buurt? Denk hierbij aan de manier waarop de speelvoorzieningen worden bijgehouden, het gebruik ervan en aan de mogelijkheden voor kinderen om leuk en veilig te spelen.

Resultaat: De waardering is hier duidelijk lager (6.3) dan de andere resultaten, vooral vergeleken met het landelijke gemiddelde van 6.6 (2010). Berkelland scoort als laagste (6.0) en Doetinchem als hoogste (6.6, 6.5 in 2011).

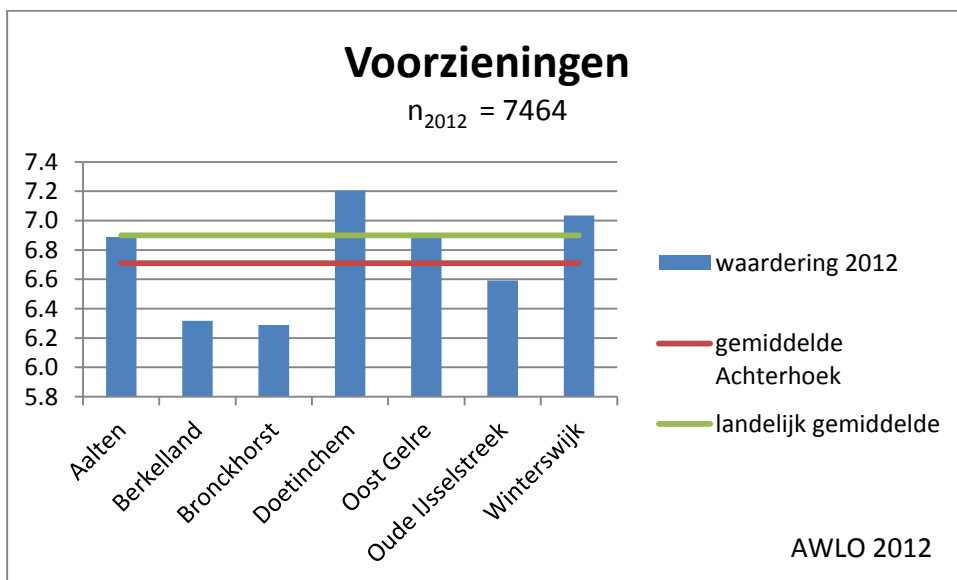


Figuur 3.7: Waardering speelvoorzieningen

3.7 Voorzieningen

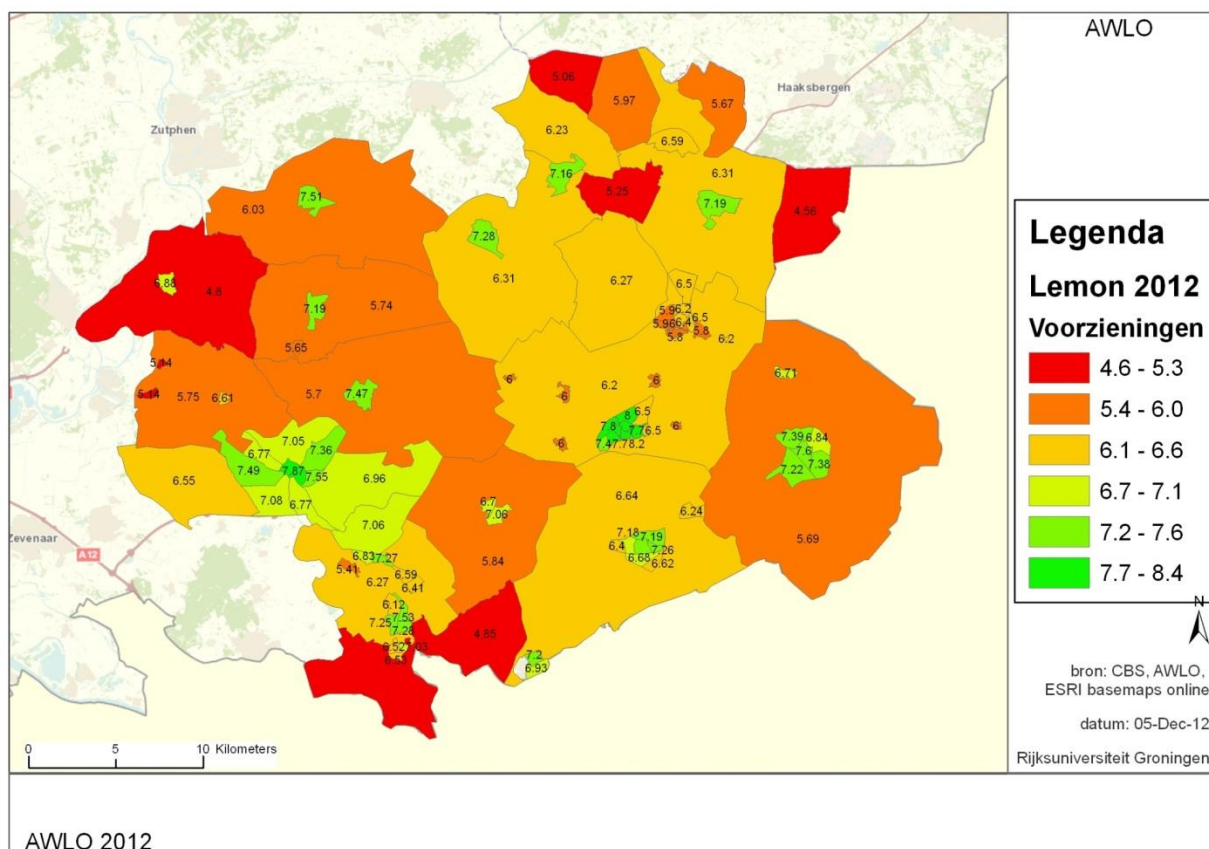
Vraag: Wat vindt u van het aanbod en kwaliteit van de voorzieningen bij u in de buurt? Denk hierbij aan scholen, winkels, openbaar vervoer, bibliotheek, buurthuis, sport en medische voorzieningen

Resultaat: Uit het resultaat blijkt duidelijk het effect van de grotere (meer stedelijke) kernen. Doetinchem scoort als hoogste (7.2, in 2011 7.3). Vooral Berkelland en Bronckhorst scoren laag, maar wel voldoende. Landelijk is de waardering 6.9, dus het gemiddelde van de Achterhoek (6.7) is iets lager.



Figuur 3.8: Waardering voorzieningen

Het patroon per buurt varieert meer (zie **figuur 3.9**). Duidelijk is te zien dat een hogere waardering voor de voorzieningen te zien is in de kernen van de Achterhoek.



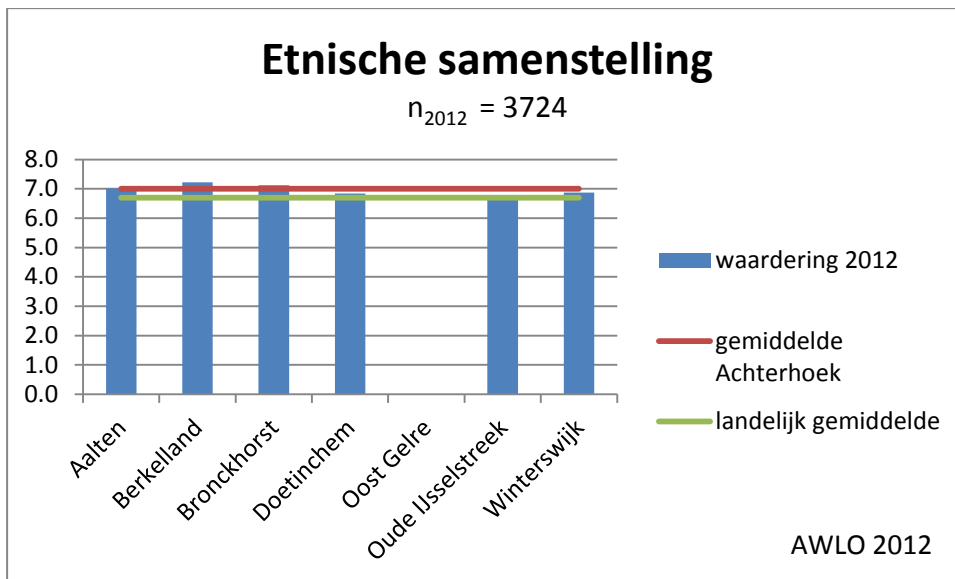
Figuur 3.9: Overzicht van de waardering van de voorzieningen

B-2 (Netterden, Oude IJsselstreek. Man, 55- niet verhuis geneigd): Toen wij in 1994 hier hebben gebouwd was er nog een supermarkt, een bank, een fietsenmaker, hier waren twee kroegen in plaats van één kroeg, een kapster. En nu zijn we 18 jaar verder en als je dan ziet wat er allemaal weg is. Plus wat er nog weg zal gaan, want de school die zie ik ook wel vertrekken. Maar het is niet alleen de school, maar op het moment dat de school wegvault.. wat moet je dan nog in godsnaam in zo'n klein gehucht doen?

3.8 Etnische samenstelling

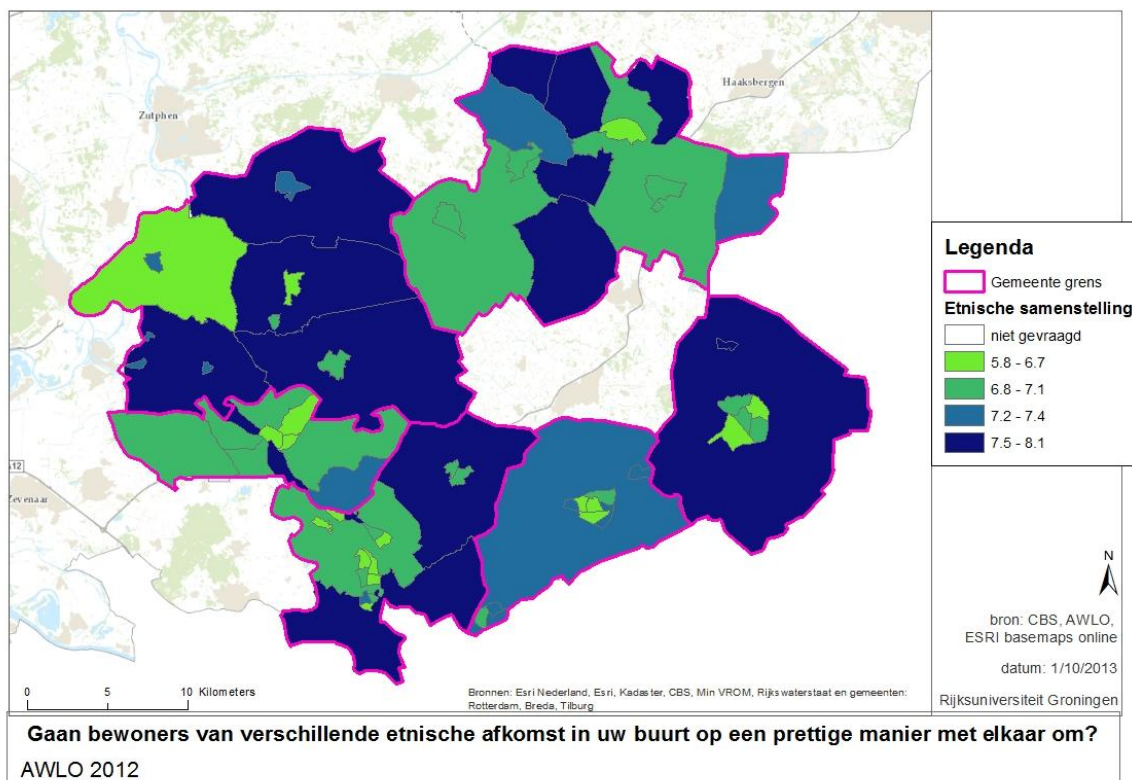
Vraag: Gaan bewoners van verschillende etnische afkomst in uw buurt op een prettige manier met elkaar om?

Resultaat: Allereerst moet opgemerkt worden dat het aantal respondenten op deze vraag veel lager is dan op de andere vragen. In Oost Gelre is deze vraag niet gesteld. Verschil tussen de gemeentes is niet aan te tonen. De waardering (7.0) is iets hoger dan het landelijke gemiddelde van 6.7 (2010).



Figuur 3.10: Waardering etnische samenstelling

Op buurtniveau zijn wel verschillen aan te tonen (zie **figuur 3.11**). In het algemeen is de waardering lager in de kernen.

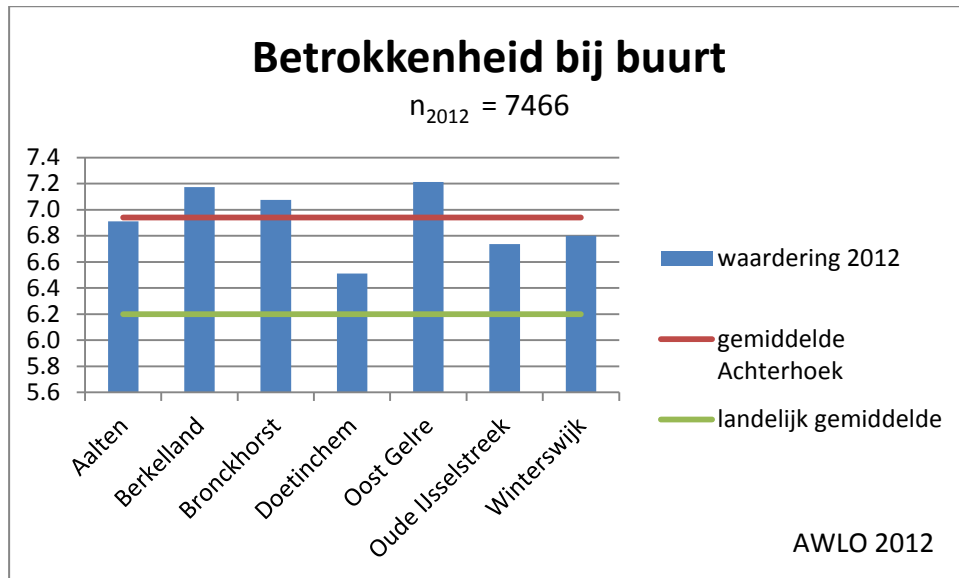


Figuur 3.11: Weergave op buurtniveau van de waardering hoe de buurtbewoners van etnische afkomst met elkaar omgaan

3.9 Betrokkenheid buurt

Vraag: Wat vindt u van de betrokkenheid van bewoners bij uw buurt?

Resultaat: In de antwoorden is te zien dat het meer stedelijke karakter van Doetinchem een verklaring zou kunnen zijn voor de lagere score (6.5, 6.6 in 2011, maar hoger dan de landelijke score 6.2). Aalten scoort op het gemiddelde van de Achterhoek. Oude IJsselstreek is gelijk gebleven (6.8) t.o.v. 2008.



Figuur 3.12: Waardering betrokkenheid bij de buurt

3.10 Overlast

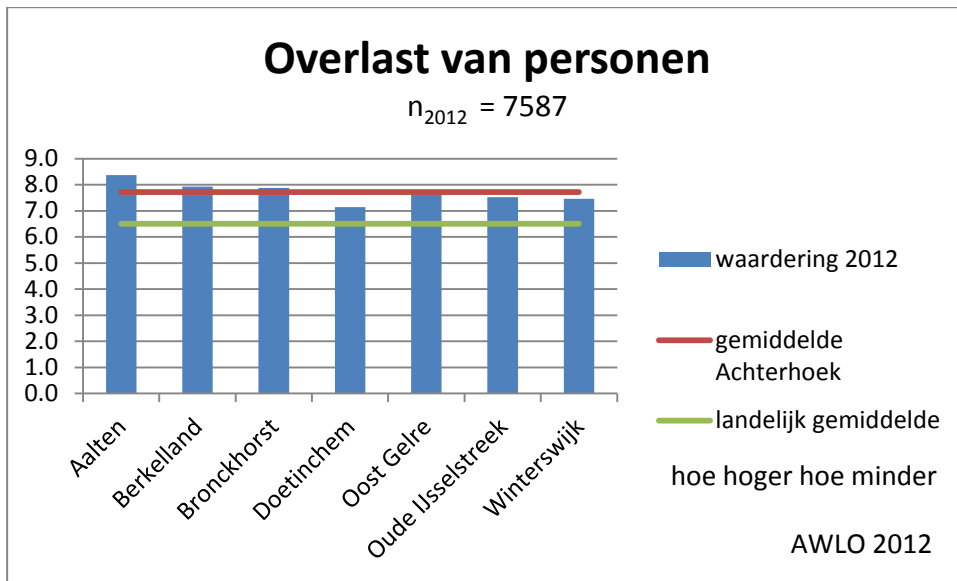
Vraag: Heeft u in uw buurt overlast (van het gedrag) van anderen? Denk hierbij aan geluidsoverlast, andere overlast van buurtbewoners en overlast van rondhangende jongeren.

Resultaat: De resultaten moeten geïnterpreteerd worden op de schaal van 1 (ernstige overlast) tot 10 (geen overlast). Het blijkt dat Aalten hier significant gunstig (8.4) naar voren komt. Doetinchem (door het meer stedelijke karakter) is het laagste gewaardeerd (7.1, in 2011 6.7), dus wel een

B-2 (Netterden, Oude IJsselstreek. Man, 55- niet verhuis geneigd): De sociale controle is stukken minder geworden, je spreekt elkaar minder, je ziet elkaar minder en iedereen gaat zijn eigen weg.

B-6 (Meddo, Winterswijk. Vrouw, 55- niet verhuis geneigd): Dat is wat het leuk maakt, iedereen gaat heel gemoedelijk met elkaar om. En iedereen zorgt voor elkaar. Dat maakt het wel speciaal. Eerder hoefde dat voor mij ook niet zo, maar toen met mijn man (vorig jaar overleden) merkte ik hoe betrokken iedereen is en dat geeft toch veel steun.

verbetering. De Achterhoek (7.7) wordt positiever gewaardeerd dan het landelijke gemiddelde (6.5 in 2010).

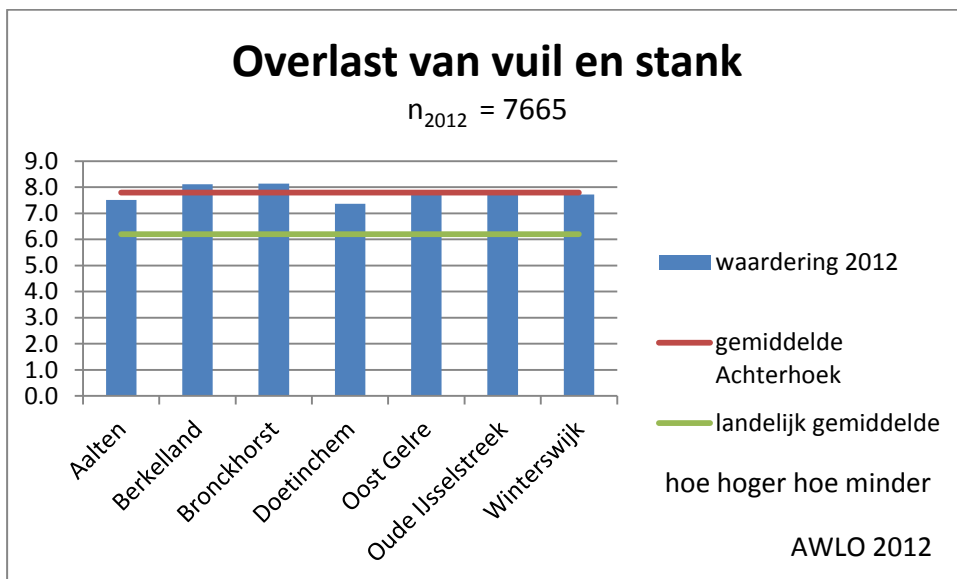


Figuur 3.13: Waardering overlast personen

3.11 Schone omgeving

Vraag: Heeft u in uw buurt last van vervuiling? Denk hierbij aan zwerfvuil, stank, verkeerd geplaatst vuilnis, ongedierte, hondenpoep e.d.

Resultaat: De cijfers lopen van 1 (ernstige overlast) naar 10 (geen overlast). In tegenstelling tot de vorige vraag scoort Aalten lager (7.5, in 2009 9.1). De waardering van Berkelland en Bronckhorst is significant hoger dan het gemiddelde van de Achterhoek. Het landelijke gemiddelde cijfer in 2010 was een 6.2, dus de Achterhoek scoort beduidend hoger.

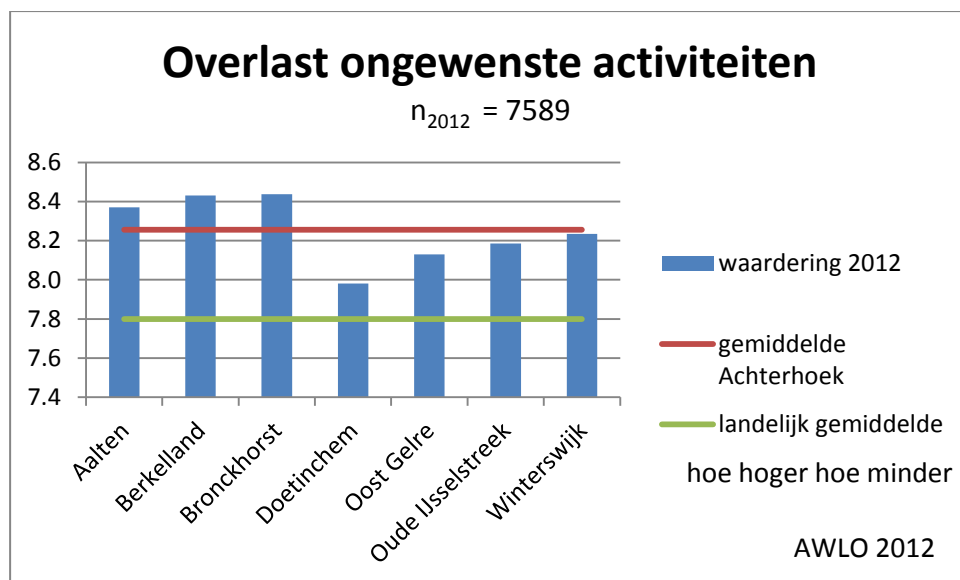


Figuur 3.14: Waardering overlast van vuil en stank

3.12 Overlast ongewenste activiteiten

Vraag: Heeft u in uw buurt overlast van ongewenste activiteiten? Denk hierbij aan horeca, markten en evenementen.

Resultaat: Vooral Doetinchem (7.97) scoort significant lager dan de andere Achterhoekse gemeenten (gemiddeld 8.25). Ten opzichte van het landelijke gemiddelde uit 2010 (7.8) liggen de waarden beduidend hoger voor de Achterhoek.



Figuur 3.15: Waardering overlast van ongewenste activiteiten

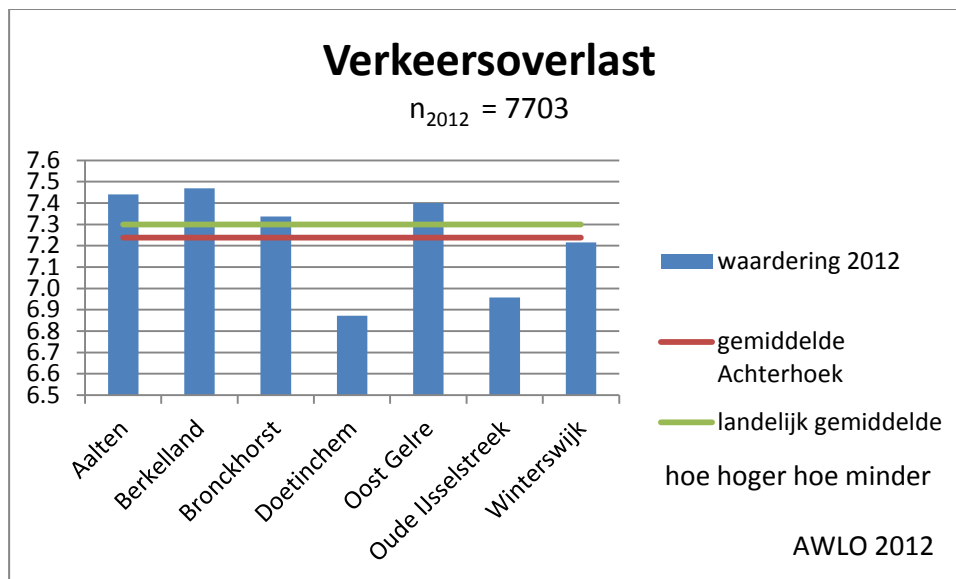
3.13 Verkeersoverlast

Vraag: Heeft u in uw buurt last van het verkeer? Denk hierbij aan verkeersdruk, verkeerslawaaï, onvoldoende parkeergelegenheid en/of hinder door verkeerd parkeren, onveilig gedrag.

Resultaat: Duidelijk is te zien dat Doetinchem en Oude IJsselstreek onder het gemiddelde scoren. De waarde van Doetinchem zou verklaard kunnen worden doordat dit de gemeente is met de hoogste stedelijkheid. De waarde voor Oude IJsselstreek is lastiger te interpreteren, eventueel kan het hogere

V1 (Borculo, Berkelland. Vrouw, 55- verhuis geneigd – andere gemeente): *Wat zijn die dingen (criteria nieuwe woning/omgeving) dan?* Ja nou we wonen hier tegenover een basisschool en ja, dat zou ik nooit weer doen. Het klinkt misschien heel zwaarmoedig, maar als ik het anders had kunnen doen dan had ik dit huis niet gekocht. En het is hier ook heel druk in de straat.. zoals nu, straks om 12 uur is het hier hartstikke druk dus dan ga ik zelf dus al niet meer met de auto weg want ja, dan kan ik mijn auto straks niet meer kwijt.

aantal provinciale wegen de waarde beïnvloeden.



Figuur 3.16: Waardering verkeersoverlast

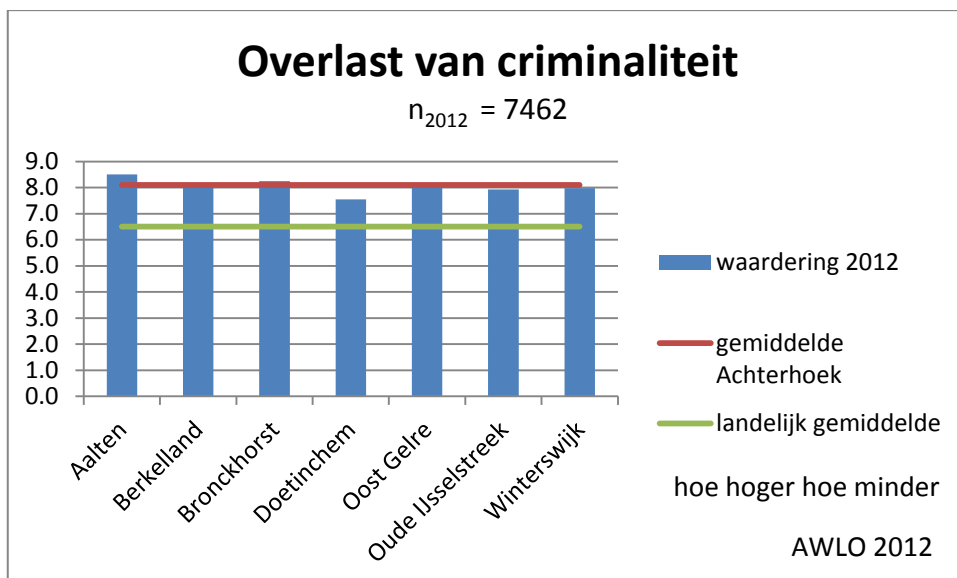
3.14 Criminaliteit en het gevoel van veiligheid

Vraag: Heeft u in uw buurt last van criminaliteit? Denk bijvoorbeeld aan vandalisme, inbraak, diefstal, vernielingen en geweldpleging.

Resultaat: Cijfer 1 staat voor ernstige last, cijfer 10 voor geen last, dus hoe hoger het cijfer des te minder overlast. Het gemiddelde van de Achterhoek (8.1) is hoog, zeker vergeleken met het landelijke gemiddelde 6.7 uit 2010. Aalten en Doetinchem scoren iets lager, ook lager dan in eerdere jaren, maar nog steeds een ruime voldoende.

B-2 (Netterden, Oude IJsselstreek. Man, 55- niet verhuis geneigd): Ja en één keer per jaar hebben we hier kermis. Ik heb in 30 jaar nog niet één keer meegemaakt dat er ook nog maar iets van trammelant is geweest. Als je dan een klein stapje maakt naar Terborg of Gaanderen ... ja dan is het daar elk jaar weer bingo met trammelant. En ja, dat zijn toch wel de prettige dingen van een kleine kern denk ik.

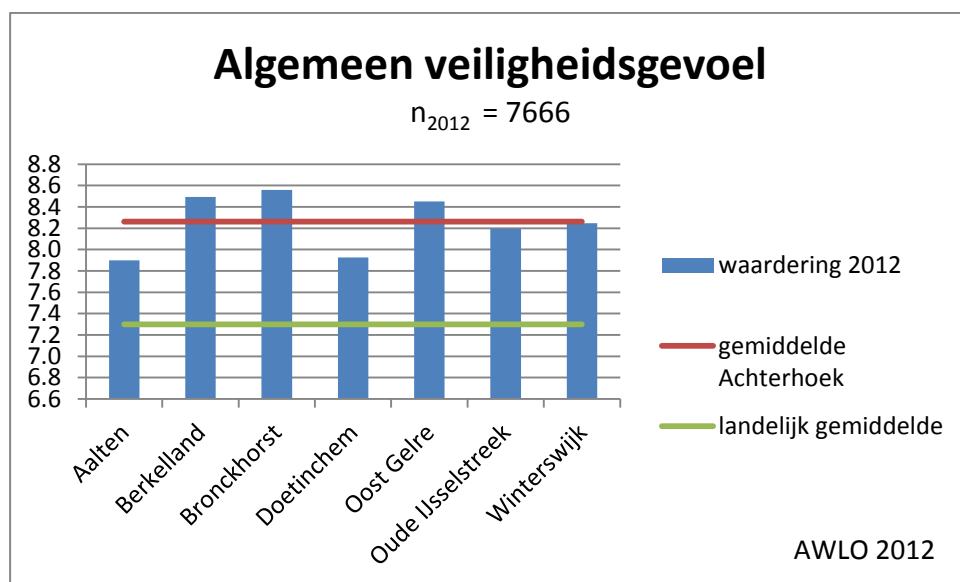
V-4 (Gaanderen, Doetinchem. Man, 55+ wel verhuis geneigd – zelfde gemeente): Ja ik vind het jammer dat de Achterhoek ook daadwerkelijk een achtergebleven gebied aan het worden is. Er komen steeds minder voorzieningen en werkmogelijkheden zijn in de Achterhoek. En dat heeft meer te maken denk ik met de ontsluiting.



Figuur 3.17: Waardering overlast criminaliteit

Vraag: Hoe veilig voelt u zich bij u in de buurt? Denk aan enge plekken, een onprettige sfeer, rondhangende jongeren etc.

Resultaat: Cijfer 1 staat voor zeer onveilig, cijfer 10 voor zeer veilig. Het gemiddelde van de Achterhoek van 8.3 is t.o.v. het landelijke cijfer 7.3 (2010) zeer goed te noemen. Aalten en Doetinchem scoren iets lager, ook ten opzichte van eerdere jaren, maar nog steeds een ruime voldoende.

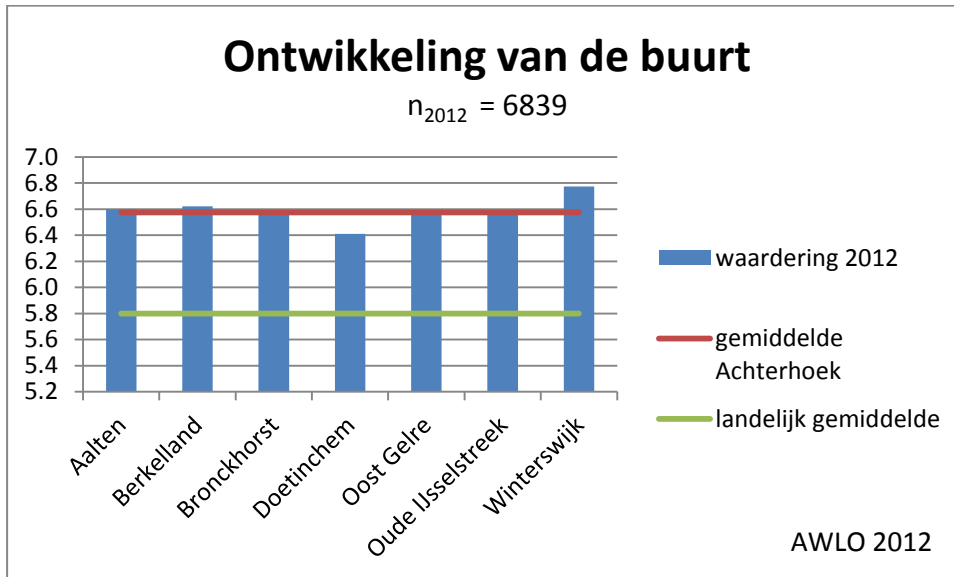


Figuur 3.18: Waardering algemeen veiligheidsgevoel

3.15 Ontwikkeling buurt

Vraag: Vindt u dat uw buurt het afgelopen jaar vooruit of achteruit gegaan is?

Resultaat: Cijfer 1 is sterk achteruit, 10 is sterk vooruit. Het verschil tussen de Achterhoekse gemeenten is gering en niet significant. Alleen Winterswijk is positiever. De burgers geven een lichte verbetering aan. T.o.v. eerdere jaren is dit iets verbeterd. Het landelijke cijfer uit 2010 is 5.8, dus de Achterhoek scoort duidelijk hoger.



Figuur 3.19: Waardering ontwikkeling buurt

3.16 Buurtgemiddelden

De gegevens per buurt zijn opgenomen in **bijlage 11**.

3.17 Conclusies Lemon

Overziende de verschillende aspecten die in de leefbaarheidsmonitor aan de orde gekomen zijn, scoort de Achterhoek voor de meeste aspecten hoger dan het landelijke gemiddelde. Verschillen tussen de gemeentes zijn vaak verklaarbaar uit het meer stedelijke karakter van Doetinchem t.o.v. de meer landelijke andere gemeentes. De wijkcijfers tonen meer verschillen, zodat deze eventueel meer bruikbaar zijn voor specifiek beleid op dat niveau.

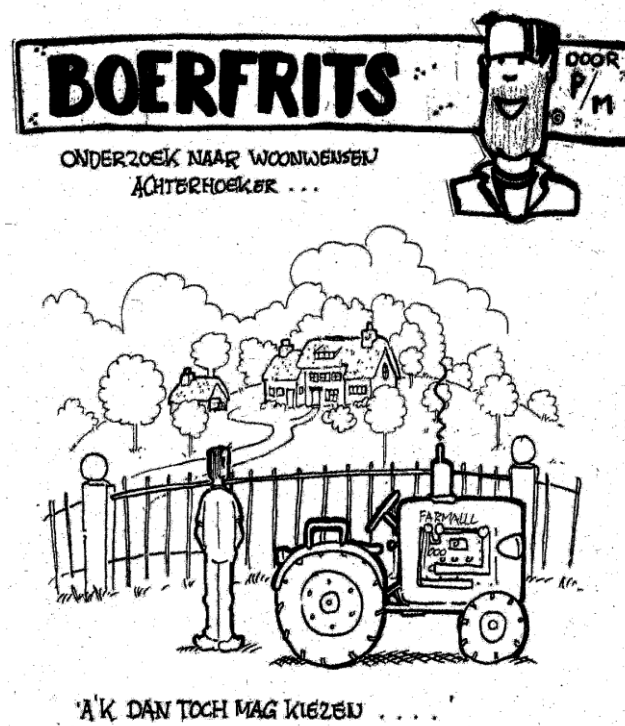
In vergelijking met eerdere onderzoeken (Aalten: 2002, 2009; Doetinchem: 2011, Oude IJsselstreek: 2008) zijn wel enige verschillen in de tijd te zien. Deze verschillen zijn echter meestal niet significant, wat betekent dat deze verschillen niet te verklaren zijn door echte veranderingen, maar door geringe verschuivingen in de perceptie. Ook zijn de ruimtelijke indelingen (buurten) niet altijd vergelijkbaar.

De gemeentes wordt aangeraden hier nader naar te kijken, in hoeverre de (kleine) verschillen ook met specifiek beleid of omstandigheden te verklaren zijn.

4 Vervolg-interviews

4.1 Opzet

Om meer inzicht te krijgen in de achterliggende gedachten over de leefbaarheid in de Achterhoek en de motieven achter het wel of niet verhuis geneigd zijn, is tevens kwalitatief onderzoek uitgevoerd. In week 47 (2012) zijn in totaal 15 diepte-interviews gehouden met bewoners uit verschillende gemeenten binnen de Achterhoek. De respondenten zijn onderverdeeld in verschillende groepen, namelijk wel- en niet-verhuis geneigde 55-, 55+ en starters die binnen vijf jaar willen vertrekken uit het ouderlijk huis. De geïnterviewden (voor detail, zie **bijlage 12**) zijn geselecteerd uit de meer dan 3000 deelnemers uit de internet enquête, die aangegeven hebben hieraan mee te willen doen. Dit geeft dus ook aan dat het onderwerp krimp en woningmarkt sterk leeft (zie ook **figuur 4.1**).



Figuur 4.1: Voorbeeld van beleving bij de aankondiging van de enquête (Bron: Gelderlander 4/2/2012)

4.2 Resultaten

Onderstaande uitspraken zijn bedoeld als illustratie bij de cijfers. Het aantal respondenten is te laag om de resultaten door te trekken naar de hele populatie.

Bij de geïnterviewden die niet-verhuis geneigd zijn is het duidelijk dat zij veel rekening gehouden hebben met hun 'oude dag'. Dit hebben zij gedaan door bijvoorbeeld met de bouw van het huis rekening te houden met een praktische indeling, een rechte trap waar eventueel een traplift geplaatst kan worden of mogelijkheden voor uitbouw op de begane grond. Belangrijk is dat de geïnterviewden er relatief veel voor over hebben om aanpassingen in het huis te doen om de noodzaak van verhuizing te beperken¹. Redenen hiervoor lopen uiteen van persoonlijke

¹ Uit het woonwensen onderzoek komt dit niet zo naar voren, het lijkt dat mondelinge vragen een grotere bereidwilligheid tot investeren in de woning geeft.

herinneringen, gehechtheid aan het huis en de buurt of niet in de financiële mogelijkheid zijn om een nieuw huis te betrekken. Hoewel ook een aantal hoofdbewoners 55- rekening gehouden hebben met een praktische indeling van het huis, geldt dit met name voor de hoofdbewoners 55+. De hoofdbewoners 55- zijn over het algemeen nog niet zo bezig met de latere toekomst en eventuele aanpassingen aan hun woning.

Wellicht de meest belangrijke resultaat die uit de interviews met de verhuisgeneigden¹ voortkomt, is het gebrek aan gelijkvloerse woningen *in hun buurt*. Het merendeel van deze geïnterviewden (zowel 55- als 55+) geeft aan te willen verhuizen omdat hun eigen woning naar alle waarschijnlijkheid in de toekomst niet meer zal voldoen. Het huis van deze respondenten is zagezegd niet bestand tegen 'de oude dag', vanwege de aanwezigheid van trappen of een te grote tuin, en de afwezigheid van mogelijkheden tot uitbouw. Allen geven bovendien aan bij voorkeur naar een *huurhuis binnen hun gemeente* te willen vertrekken. Dit zorgt echter voor problemen aangezien zij alleen de mogelijkheid lijken te hebben om vanuit hun gezinswoning naar een seniorenwoning te gaan. En dat heeft niet hun voorkeur. Door respondenten genoemde nadelen van seniorenwoningen zijn het niet willen wonen tussen de tachtigjarigen, een te hoge huur, maar boven alles het gebrek aan ruimte. Het gaat dan vooral om een gebrek aan binnen-leefruimte: een te kleine woonkamer en slechts één slaapkamer, waardoor ze moeten inleveren op een (of meerdere) hobbykamer(s). De respondenten geven aan niet ten koste van alles een (grote) buitenruimte nodig te hebben. Met andere woorden, op dit moment is er een gebrek aan woningen voor deze tussendoelgroep: nu nog actieve bewoners die, rekening houdend met lichamelijke gebreken in de toekomst, willen verhuizen naar een gelijkvloerse huurwoning waarvan de leefruimte binnen groot genoeg is om veel bezoek te kunnen ontvangen en die hobbyruimtes moet bevatten.

¹ Dit geldt voor 6 van de 15 geïnterviewden respondenten.

5 Woonwensen Achterhoekers

5.1 Waardering huidige woning door hoofdbewoners 55- en 55+

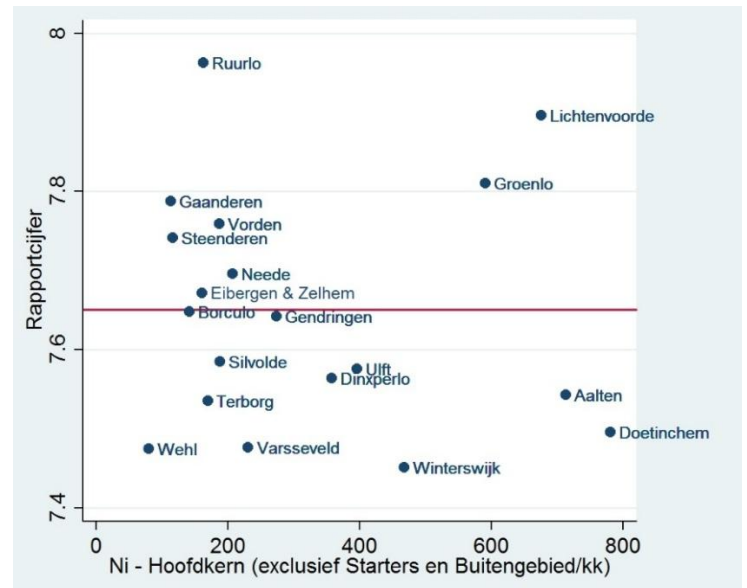
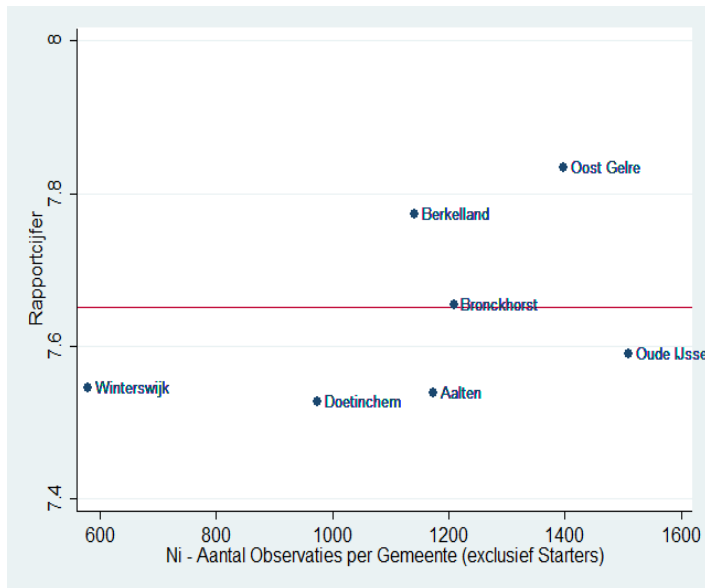
Welke waardering kennen hoofdbewoners aan de huidige woningvoorraad toe? Waarin verschilt de waardering tussen 55-, 55+, verhuis geneigd en niet verhuis geneigd?

We willen de vraag-aanbod verhouding in beeld brengen. Daarvoor analyseren we eerst de waardering van de huidige woningvoorraad, omdat 95% van het aanbod bestaande voorraad betreft. Hoe tevreden zijn de bewoners met de huidige woning? Verschilt de waardering van de huidige woningvoorraad tussen 55- en 55+?

Uit de bevolkingsprognoses is op te maken dat het aantal huishoudens in de periode van 2010 tot 2020 met 4% toeneemt van 109.249 naar 113.609 (Woningmarktmonitor, 2012). De vraag naar woningen tot 2020 wordt gedomineerd door een toename van het aandeel 55+ (+21%) ten opzichte van 2010 (Woningmarktmonitor, 2012). Als de waardering sterk verschilt tussen 55- en 55+, dan geeft dat inzicht in de ontwikkeling in vraag-aanbod verhouding die we de komende jaren kunnen verwachten (Onderzoeksvraag B1).

De waardering of tevredenheid van de huidige woning is gerelateerd aan de woning alsmede aan de levensfase van de bewoner. Op basis van de gegevens van de respondenten (samengevat in **bijlage 1**) blijkt dat de woning gemiddeld vijf kamers kent. De gemiddelde woonlasten bedragen 725 euro per maand. In de hoofdkernen bestaat 85% van de huidige woningvoorraad uit tussen-, vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, waarbij de nadruk op tussenwoningen ligt. In het buitengebied is bijna de helft van de woningen vrijstaand. Daarnaast bestaat 20% van de voorraad in het buitengebied uit twee-onder-een-kapwoningen. Het woningaanbod bestaat zowel in de hoofdkernen als in het buitengebied grotendeels uit koopwoningen, respectievelijk 65% en 74%.

De tevredenheid met de huidige woonsituatie is zowel voor personen onder de 55 jaar als personen boven deze leeftijd hoog, met een gemiddeld rapportcijfer over de gehele Achterhoek van respectievelijk 7,6 en 7,8. In **figuur 5.1** is per gemeente en hoofdkern weergegeven wat het gemiddelde rapportcijfer is. Bewoners woonachtig in gemeenten Oost Gelre en Berkelland ervaren de hoogste tevredenheid met hun huidige woning. Bewoners van de gemeenten Winterswijk, Doetinchem en Aalten ervaren de laagste tevredenheid. Woonachtig zijn in Ruurlo of Lichtenvoorde geeft de hoogste gemiddelde tevredenheid met de huidige woning. Het rapportcijfer is hoger in goede "Lemon-buurten".



Figuur 5.1: Gemiddelde rapportcijfer huidige woning per gemeente (links) en per hoofdkern (rechts)

De tevredenheid varieert met de locatie, te weten grote kern, kleine kern en buitengebied. De indeling grote kern, kleine kern en buitengebied is gebaseerd op de perceptie van de respondent. Men heeft zelf aangegeven in welke locatie men woont, waardoor de ervaren situatie niet gelijk hoeft te zijn aan de feitelijke. Tabel 5.1 geeft het gemiddelde rapportcijfer voor de woning voor verschillende groepen respondenten in de Achterhoek: alle respondenten (aangegeven met 'Totaal'), de verhuiscandidate en de niet-verhuiscandidate. Uit de cijfers in de kolom 'Totaal' blijkt dat de woning in het buitengebied een hogere waardering krijgt. Dit betreft relatief vaak een vrijstaande woning die indien nodig aangepast kan worden. Het voorzieningenaanbod in het buitengebied en in de kleine kern krijgt een minder hoge waardering. Daarnaast blijkt uit een vergelijking tussen de kolommen 'verhuis geneigd' en 'niet-verhuis geneigd' dat bewoners die willen verhuizen minder tevreden zijn met de huidige situatie.

Tabel 5.1: Rapportcijfer huidige woning naar locatie

	Totaal		Verhuis geneigd		Niet-verhuis geneigd	
	Gemid.	Std. Dev.	Gemid.	Std. Dev.	Gemid.	Std. Dev.
Buitengebied						
Woning	8,0	1,3	7,4	1,5	8	1,3
Buurt	7,8	1,3	7,4	1,6	7,9	1,2
Voorzieningenaanbod	5,9	1,9	5,8	2	5,9	1,9
Levensloop (55+)	7,1	1,5	6,5	1,9	7,1	1,4
Grote kern¹						
Woning	7,7	1,4	7,2	1,7	7,7	1,3
Buurt	7,4	1,3	6,9	1,5	7,4	1,2
Voorzieningenaanbod	6,9	1,4	6,8	1,5	6,9	1,4
Levensloop (55+)	6,7	1,6	6,2	1,6	6,7	1,6
Kleine kern²						
Woning	7,6	1,4	7,2	1,5	7,7	1,4

¹ Grote kern betreft de 21 hoofdkernen.

² De respondenten hebben een eigen perceptie over wat een kleine kern is of niet, n.a.v. de vraag naar de locatie van de woning.

	Totaal		Verhuis geneigd		Niet-verhuis geneigd	
	Gemid.	Std. Dev.	Gemid.	Std. Dev.	Gemid.	Std. Dev.
Buurt	7,4	1,3	7,2	1,3	7,4	1,3
Voorzieningenaanbod	6,0	1,8	5,7	1,9	6	1,7
Levensloop (55+)	6,7	1,5	6,2	1,7	6,8	1,5

Er zijn enige verschillen te constateren tussen hoofdbewoners 55- en 55+. Het belangrijkste verschil richt zich op de locatie. Uit de meer gedetailleerde analyse op basis van de lineaire regressie (zie **bijlage 3**) ontstaat een patroon waaruit blijkt dat (in tegenstelling tot huishoudens 55-) de huishoudens 55+ aan een woning in een hoofdkern een positieve waardering geven. Uit de resultaten blijkt een logische ordening, waarbij het aantal kamers positief bijdraagt aan de waardering van de woning, evenals de onderhoudsstatus van een woning. Een tussenwoning blijkt daarbij het minst gewaardeerd.

We stellen vast dat de respondenten in hoge mate tevreden zijn met de woning. Er zijn wel verschillen te vinden. De respondenten zijn minder tevreden over het voorzieningenaanbod in het buitengebied en in de kleine kernen. In het buitengebied worden respondenten gecompenseerd door een hogere waardering voor de woning. In de kleine kernen is dit niet het geval. Dit geldt in het bijzonder voor hoofdbewoners 55+. Een toename in het aantal hoofdbewoners 55+ is te vertalen naar een toename in de vraag naar woningen in de grote kernen.

5.2 Woningaanbod en woonwensen verhuisgeneigden

Hoe kunnen verhuisgeneigden hun woonwensen zo goed mogelijk waarmaken?

Nu we de waardering van de huidige woningvoorraad in beeld gebracht hebben willen we nagaan wie van de huidige bewoners wil verhuizen. En naar welke woning gaan de bewoners op zoek? Zijn er knelpunten, strategieën en maatregelen door bewoners genoemd? Hoe worden woonwensen uitgeruild als de ideale woning niet beschikbaar is?

Inzicht in de huidige woning van verhuisgeneigden maakt duidelijk welke woningen in de toekomst aangeboden worden (Onderzoeksvraag B2). Inzicht in de woonwensen geeft aan naar welke woningen (types, prijsklassen, eigendomssituatie, doelgroepen, gemeente/kernen, zorgwoningen) de verhuisgeneigden op zoek gaan (Onderzoeksvraag B1 en B3).

5.2.1 Woningaanbod

Het woningaanbod omvat vrijgekomen woningen als gevolg van nieuwbouw, verhuizingen, sterfte.

- In de nieuwbouwplannen is een toevoeging van 5.900 woningen afgesproken (Provincie Gelderland, 2012b).
- Per jaar sterven ongeveer 2.450 bewoners, al zal niet in alle gevallen de woning vrijkomen (CBS, 2012).
- Van de hoofdbewoners 55- geeft 21% van ondervraagden aan binnen 5 jaar te willen verhuizen. Van de hoofdbewoners 55+ is dat 15%.

Onderscheid naar locatie in **tabel 5.2** toont een hogere verhuis geneigd in de grote en kleine kernen ten opzichte van het buitengebied. Van de hoofdbewoners woonachtig in de kernen verwacht 19% binnen 5 jaar te verhuizen. In **bijlage 4** staat de verhuis geneigdheid per hoofdkern aangegeven, evenals de eigendomsvorm en het woningtype.

Tabel 5.2: Verhuis geneigdheid hoofdbewoners naar locatie

	Verhuis geneigd
Buitengebied	13%
Grote kern	19%
Kleine kern	19%

Voor de bewoners die aangeven binnen 5 jaar te willen verhuizen, hebben we onderzocht welke woning er aangeboden wordt. In **tabel 5.3** staat een beschrijving van de woningen die vrijkomen. Zo is in de eerste kolom terug te lezen dat in 44% (469 huurwoningen op 1057 verhuisgeneigden) van de gevallen het een huurwoning betreft. In 37% (387 op 1057 verhuisgeneigden) van de gevallen betreft het een tussenwoning/hoekwoning.

Tabel 5.3: Huidige woning verhuisgeneigden in de steekproef

	Totaal	55-	55+
Welke woning komt vrij:			
Huurwoning	44	56	30
Koopwoning	56	44	70
Appartement	18	25	9
Tussenwoning	37	45	27
Twee-onder-één kap	19	15	25
Vrijstaand	26	15	39
Lemon (rapportcijfer)	7,2	7,1	7,3
Woonlasten (euro)	698	693	704
Woonlasten: laag	26	17	37
gemiddeld	56	63	47
hoog	18	20	16
Woning staat in:			
Buitengebied	21	20	23
Hoofdkern:	79	80	77
Aalten	8	8	8
Borculo	3	3	3
Dinxperlo	4	5	4
Doetinchem	11	11	11
Eibergen	4	4	3
Gaanderen	2	2	2
Gendringen	4	3	4
Groenlo	6	7	5
Hengelo	2	2	2
Lichtenvoorde	8	10	6
Neede	2	1	3
Ruurlo	1	2	1
Silvolde	2	2	3
Steenderen	2	1	2
Terborg	2	2	2
Ulft	4	4	5
Varsseveld	3	2	3
Vorden	2	1	2
Wehl	1	2	0
Winterswijk	6	7	5
Zelhem	2	1	2
N	100% (1057)	100% (593)	100% (464)

Noot: in percentages tenzij anders aangegeven. Zie **bijlage 2** voor indeling woonlasten laag, gemiddeld en hoog

We stellen op basis van de verhuis geneigdheid van respondenten dat er meer koopwoningen dan huurwoningen worden aangeboden. Voorts blijkt dat het aanbod vooral uit tussenwoningen/hoekwoningen zal bestaan.

In **tabel 5.4** is het vrij te komen woningaanbod verder opgesplitst naar gemeente. Hoewel gewenst is een verdere opsplitsing op hoofdkernenniveau niet gerechtvaardigd vanwege de representativiteit, waardoor het gemeentelijk niveau het laagst mogelijke splitsingsniveau is. In de eerste rij valt terug te lezen dat in 37% (65 van de 175 verhuisgeneigden) van de gevallen een huurwoningen in Oost Gelre wordt aangeboden. Gemeente Oost Gelre kent het grootste aandeel koopwoningen ten

opzichte van de andere gemeenten in de regio Achterhoek. Van de aangeboden woningen in gemeente Oost Gelre betreft het in 33% (58 van de 175 verhuiscandidate) van de gevallen een tussenwoning/ hoekwoning. Voorts blijkt dat in gemeente Doetinchem de goedkoopste woningen worden aangeboden, terwijl in gemeente Bronckhorst de gemiddelde woonlasten het hoogst zijn. In **bijlage 5** is een doorberekening van de steekproef naar de populatie gemaakt.

Tabel 5.4: Huidige woning verhuiscandidate in de steekproef naar Gemeente

	Aalten	Berkelland	Bronckhorst	Doetinchem	Oost Gelre	Oude IJsselstreek	Winterswijk
Huurwoning	46	47	43	55	37	41	46
Koopwoning	54	53	57	45	63	59	54
Appartement	17	15	8	32	27	10	27
Tussenwoning	47	26	35	38	33	39	39
Twee-onder-één kap	11	21	26	14	17	25	20
Vrijstaand	25	38	31	16	23	26	14
Lemon (rapportcijfer)	7,2	7,1	7,3	7,0	7,6	7,2	7,1
Woonlasten (euro)	€ 695	€ 724	€ 734	€ 666	€ 717	€ 677	€ 640
Woonlasten: laag	25	23	22	23	20	38	34
gemiddeld	58	55	54	59	59	48	61
hoog	17	22	24	18	21	14	5
N	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	(158)	(163)	(155)	(148)	(175)	(184)	(74)

Noot: in percentages tenzij anders aangegeven. Zie **bijlage 2** voor indeling woonlasten laag, gemiddeld en hoog

5.2.2 Woonwensen starters en verhuiscandidate hoofdbewoners

De woningvraag omvat de gevraagde woningen door starters, verhuiscandidate hoofdbewoners die binnen de regio Achterhoek zoeken en immigrerende huishoudens. In het onderzoek is expliciet navraag gedaan naar woonwensen van starters en verhuiscandidate hoofdbewoners (55- en 55+). Immigratie laten we buiten beschouwing. Uit de bevolkingsprognose van provincie Gelderland (2010) blijkt dat het saldo binnenlandse migratie van 2005 tot 2010 voor de regio Achterhoek negatief is (-3.436 bewoners). De leeftijdsgroepen 15-20 en 20-30 kennen een negatief migratiesaldo (Woningmarktmonitor, 2012). **Tabel 5.5** geeft informatie over de ideale situatie. Uit de tabel is in de kolom 'Starters' af te lezen dat een huurwoning voor 51 procent van de 1023 verhuiscandidate starters een ideale woning is.

Tabel 5.5: Ideale situatie: woning, buurt, voorzieningen en zorg voor verhuisgeneigden in de steekproef

	Totaal	Starters	55-	55+
<i>Woning</i>				
Huurwoning	44	51	25	55
Koopwoning	56	49	75	45
Woonlasten (euro)	651	604	732	650
Woonlasten: laag	40	54	26	26
gemiddeld	55	44	68	63
hoog	5	2	6	11
Appartement	24	27	6	39
Tussenwoning	21	28	15	15
Twee-onder-een-kap	18	19	21	13
Vrijstaand	37	26	58	34
<i>Buurt</i>				
(Voornamelijk) huur	9	13	4	6
(Voornamelijk) koop	35	28	52	30
Mix van koop en huur	56	59	44	64
<i>Sociale Leefomgeving</i>				
(Voornamelijk) gezinnen	32	45	31	3
(Voornamelijk) senioren	4	1	2	14
Mix van gezinnen en senioren	64	54	67	83
<i>Voorzieningen</i>				
Dagelijks < 1,25km	42	28	48	63
Dagelijks 1,25 - 2,5km	47	55	46	32
Dagelijks > 2,5km	11	17	6	5
Gezondheid < 1,25km	30	16	36	51
Gezondheid 1,25 - 2,5km	50	53	51	43
Gezondheid > 2,5km	20	31	13	6
Ontmoetingspunt < 2,5km	68	68	67	69
Ontmoetingspunt > 2,5km	32	32	33	31
<i>Levensloopbestendigheid</i>				
Zorgverlening				58
Geen zorgverlening				42
Huismeester				43
Geen huismeester				57
Seniorenwoning				53
Geen seniorenwoning				47
N	100% (2080)	100% (1023)	100% (593)	100% (464)

Noot: in percentages, tenzij anders aangegeven. Zie **bijlage 2** voor indeling woonlasten laag, gemiddeld en hoog

Starters

Starters vormen een belangrijke groep voor toekomstige ontwikkelingen, zowel in termen van aantallen als in termen van het belang in de demografische transitie van ontgroening en vergrijzing. De regio Achterhoek omvat 32.426 bewoners in de leeftijd 18-30 jaar (CBS Statline, 2010). Een groot

aantal van hen zijn al hoofdbewoner. Het aantal potentiële starters is 19.288 op een populatie van 90.125 huishoudens (AWLO, 2012). Uit de steekproef blijkt dat circa 74% (14.273 van de 19.288) van de potentiële starters verwacht binnen vijf jaar een woning te betrekken.

Starters zijn expliciet gevraagd naar de ideale starterswoning. Zij geven geen duidelijke voorkeur voor een bepaald type woning. De woningtypen appartement, tussenwoning en twee-onder-een-kap worden nagenoeg even vaak genoemd als ideale starterswoning. Starters willen idealiter 604 euro voor een woning betalen. De voorkeur gaat uit naar een buurt met een mix van koop- en huurwoningen. 54% van de starters wil in een buurt met een mix van gezinnen en senioren wonen. De wens om in een buurt met senioren te wonen is klein en bedraagt 1%. Starters prefereren zowel dagelijkse als gezondheidsvoorzieningen tussen 1,25km en 2,5km van de woning.

Hoofdbewoners 55-

Hoofdbewoners zijn ook gevraagd naar de ideale woning. De regio Achterhoek omvat 90.200 bewoners in de leeftijd van 30 tot 55 jaar (CBS Statline, 2010). Hoofdbewoners onder de 55 jaar prefereren een vrijstaande woning. Driekwart van hen wil idealiter in een koopwoning wonen. Daarnaast wordt door de groep 55- de voorkeur aan een buurt met voornamelijk koopwoningen gegeven. Voor hoofdbewoners 55- wordt een woning in een buurt met een mix van gezinnen en senioren als ideaal gezien. Van de hoofdbewoners onder 55 jaar wenst 48% een woning waarbij de dagelijkse voorzieningen zich binnen een straal van 1,25km bevinden. Het merendeel van de hoofdbewoners 55- is bereid tussen de 1,25 en 2,5km af te leggen voor gezondheidsvoorzieningen. Tot slot geldt voor de hoofdbewoners 55- de voorkeur om de beschikking over een ontmoetingspunt binnen 2,5km van de ideale woning te hebben.

Hoofdbewoners 55+

De regio Achterhoek omvat 86.600 bewoners ouder dan of gelijk aan 55 jaar (CBS Statline, 2010). Hoofdbewoners 55+ wensen voornamelijk in een appartement te wonen, gevolgd door vrijstaande woningen. Een kleine meerderheid van de verhuis geneigde hoofdbewoners 55+, 55 procent, woont idealiter in een huurwoning. Voorgenoemde hoofdbewoners wensen voornamelijk in een buurt met een mix van koop- en huurwoningen te wonen. Net als voor de hoofdbewoners 55- geldt ook voor de hoofdbewoners 55+ een voorkeur voor een woning in een buurt met een mix van gezinnen en senioren. Van de hoofdbewoners 55+ wenst respectievelijk 63% en 51% een woning waarbij de dagelijkse en gezondheidsvoorzieningen zich binnen een straal van 1,25km bevinden. Tot slot wenst 69% van de hoofdbewoners 55+ een ontmoetingspunt binnen 2,5km van de ideale woning.

Gemeenten

Naast een opsplitsing naar respondenttype is in **tabel 5.6** de ideale woning, buurt en het voorzieningenaanbod eveneens gesegmenteerd op gemeenteniveau. Een verdere opsplitsing op hoofdkernniveau is niet gerechtvaardigd is vanwege de representativiteit.

Tabel 5.6: Ideale woning, buurt, voorzieningen en zorg voor verhuisgeneigden naar gemeente in de steekproef

	Aalten	Berkelland	Bronckhorst	Doetinchem	Oost Gelre	Oude IJsselstreek	Winterswijk
Huurwoning	44	39	43	52	34	50	51
Koopwoning	56	61	57	48	66	50	49
Appartement	21	19	22	29	20	27	28
Tussenwoning	23	17	23	27	15	22	25
Twee-onder-één kap	21	19	19	17	23	15	12
Vrijstaand	35	45	36	28	42	36	35
Woonlasten (euro)	€ 652	€ 665	€ 654	€ 636	€ 669	€ 640	€ 624
Woonlasten: laag	37	41	42	39	38	40	45
gemiddeld	61	52	51	55	56	56	50
hoog	2	7	7	6	6	4	5
<i>Buurt</i>							
(Voornamelijk) huur	10	7	9	9	7	10	10
(Voornamelijk) koop	36	38	29	33	46	33	34
Mix van koop en huur	54	55	62	58	47	57	56
<i>Sociale leefomgeving</i>							
(Voornamelijk) gezinnen	32	35	31	29	35	28	35
(Voornamelijk) senioren	4	3	5	3	3	6	4
Mix van gezinnen en senioren	64	62	64	68	62	66	61
<i>Voorzieningen</i>							
Dagelijks < 1,25km	42	35	42	49	43	42	37
Dagelijks 1,25km - 2,5km	49	51	43	45	49	46	49
Dagelijks > 2,5km	9	14	15	6	8	12	14
Gezondheid < 1,25km	28	24	31	32	30	31	29
Gezondheid 1,25km - 2,5km	50	55	49	52	50	47	50
Gezondheid > 2,5km	22	21	20	16	20	22	21
Ontmoetingspunt < 2,5km	66	69	68	59	74	70	65
Ontmoetingspunt > 2,5km	34	31	32	41	26	30	35
N	100% (304)	100% (294)	100% (330)	100% (278)	100% (332)	100% (381)	100% (161)

Noot: in percentages tenzij anders aangegeven. Zie **bijlage 2** voor indeling woonlasten laag, gemiddeld en hoog

Uit **tabel 5.6** is in de kolom 'Aalten' af te lezen dat een huurwoning voor 44 procent van de 304 verhuisgeneigden een ideale woning is. Van de verhuisgeneigden in de gemeente Berkelland is in 45% (132 van de 294 verhuisgeneigden) van de gevallen een vrijstaande woning ideaal. Voorts blijkt dat verhuisgeneigden in gemeente Oost Gelre bereid zijn de hoogste woonlasten (€ 669) te betalen. In **bijlage 5** is een doorberekening van **tabel 5.6** naar de populatie gemaakt.

In **tabel 5.7** is de ideale woning qua levensloop weergegeven. In de gemeenten Aalten en Berkelland wordt in respectievelijk 65 en 63 procent van de gevallen zorgverlening in de woning gewenst. Voorts blijkt dat in Berkelland 60% van de verhuis geneigde hoofdbewoners 55+ een seniorenwoning wensen, terwijl dit percentage in gemeente Winterswijk 39% bedraagt.

Tabel 5.7: Levensloop voor verhuisgeneigden naar Gemeente in de steekproef

	Aalten	Berkelland	Bronckhorst	Doetinchem	Oost Gelre	Oude IJsselstreek	Winterswijk
Zorgverlening gewenst	65	63	53	55	56	58	48
Zorgverlening niet gewenst	35	37	47	45	44	42	52
Huismeester gewenst	49	41	39	57	41	40	35
Huismeester niet gewenst	51	59	61	43	59	60	65
Seniorenwoning	53	60	53	53	47	55	39
Geen seniorenwoning	47	40	47	47	53	45	61
N	100% (68)	100% (70)	100% (79)	100% (60)	100% (64)	100% (92)	100% (31)

Noot: alle waarden in %, tenzij anders aangegeven.

De vraag is in hoeverre de ideale woning afwijkt van de huidige woning. Daarom is steeds de huidige situatie (Van) vergeleken met de ideale situatie (Naar). Hoofdbewoners 55- met een eigen woning (**tabel 5.7**) vinden dit in 92% van de gevallen eveneens de ideale eigendomssituatie. De grootste afwijking is zichtbaar bij hoofdbewoners 55- die nu in een huurwoning wonen. 62% van hen wil idealiter in een koopwoning wonen. Van de hoofdbewoners 55+ in de huursector wil 86% ook in een huurwoning blijven wonen. 42% van de hoofdbewoners 55+ in een koopwoning wenst bij voorkeur in een huurwoning te wonen.

Tabel 5.7: Eigendomsvorm in de steekproef (huidig x ideaal voor verhuisgeneigden)

Van	Naar		Huur		Totaal	N (Aantal)	
	Koop		55-	55+		55-	55+
	55-	55+	55-	55+		55-	55+
Koop	92	58	8	42	100%	263	325
Huur	62	14	38	86	100%	330	139

Noot: alle waarden in %, tenzij anders aangegeven.

In **tabel 5.8** is het huidige woningtype uiteengezet tegenover het ideale. Ruim driekwart van de hoofdbewoners 55- woonachtig in een vrijstaande woning ziet dit ook als het ideale woningtype (80% van 88 huishoudens). De grootste afwijking tussen de huidige en ideale woning bij hoofdbewoners onder de 55 jaar is bij de woningtypen appartement en twee-onder-een-kapwoning. Van voorgenoemde groep woonachtig in een appartement of twee-onder-een-kapwoning ziet respectievelijk slechts 13% en 17% dit als het ideale woningtype.

Van de hoofdbewoners 55+ woonachtig in een appartement is dit voor 57% van hen ook het ideale woningtype. De grootste frictie bij hoofdbewoners 55+ bevindt zich bij het woningtype twee-onder-

een-kap. Van de hoofdbewoners boven de 55 wil slechts 25% idealiter in een twee-onder-een-kapwoning wonen.

Tabel 5.8: Woningtype in de steekproef (huidig x ideaal voor verhuisgeneigden)

Van	Naar Appartement		Tussenwoning		2-onder-1 kap		Vrijstaand		Totaal	N (Aantal)	
	55-	55+	55-	55+	55-	55+	55-	55+		55-	55+
Appartement	13	57	20	16	21	4	46	23	100%	151	44
Tussenwoning	3	38	20	36	24	11	53	15	100%	264	123
2-onder-1 kap	2	41	9	8	17	25	72	26	100%	90	114
Vrijstaand	6	33	2	4	12	9	80	54	100%	88	183

Noot: alle waarden in %, tenzij anders aangegeven.

De bewoners zijn gevraagd naar voorzieningen. Deze gegevens zijn terug te vinden in **tabel 5.9** (dagelijkse benodigdheden) **tabel 5.10** (voorzieningen gezondheidszorg). De grootste afwijking tussen het huidige en ideale voorzieningenaanbod is voor hoofdbewoners 55- die nu meer dan 2,5km voor dagelijkse en gezondheidsvoorzieningen dienen af te leggen. Net geen 50% van hen (37 van de 75 verhuisgeneigden) wenst idealiter maximaal tussen de 1,25km en 2,5km te reizen voor voorgenoemde voorzieningen.

Respectievelijk 57% en 47% van de hoofdbewoners 55+ waarbij de afstand tot dagelijkse en gezondheidsvoorzieningen in de huidige situatie meer dan 2,5km bedraagt, wenst voorgenoemde voorzieningen binnen een straal van 1,25km van de huidige woning.

Tabel 5.9: Voorzieningen dagelijkse benodigdheden in de steekproef (huidig x ideaal voor verhuisgeneigden)

van	naar	< 1,25km		1,25km - 2,5km		> 2,5km		Totaal	N (Aantal)	
		55-	55+	55-	55+	55-	55+		55-	55+
< 1,25km		57	74	39	24	4	2	100%	364	228
1,25km - 2,5km		35	51	62	45	3	4	100%	154	139
> 2,5km		29	57	49	30	22	13	100%	75	97

Alle waarden in %.

Tabel 5.10: Voorzieningen gezondheidszorg in de steekproef (huidig x ideaal voor verhuisgeneigden)

van	naar	< 1,25km		1,25km - 2,5km		> 2,5km		Totaal	N (Aantal)	
		55-	55+	55-	55+	55-	55+		55-	55+
< 1,25km		43	64	47	32	10	4	100%	294	192
1,25km - 2,5km		31	40	61	56	8	4	100%	195	166
> 2,5km		23	47	48	40	29	13	100%	104	106

Alle waarden in %.

De wens van hoofdbewoners onder de 55 jaar om in een buurt met voornamelijk senioren te wonen is klein (zie **tabel 5.11**). Dit leidt ertoe dat 66% van hen nu in een buurt met voornamelijk senioren woont, terwijl in de ideale omstandigheid een buurt met een mix van gezinnen en senioren geprefereerd wordt.

Er bevindt zich een grote frictie tussen de huidige en ideale woonomgeving van hoofdbewoners 55+ nu woonachtig in een buurt met voornamelijk gezinnen. In driekwart van de gevallen wijkt de huidige sociale leefomgeving af van de ideale leefomgeving met een sociale mix.

Tabel 5.11: Sociale leefomgeving in de steekproef (huidig x ideaal voor verhuisgeneigden)

naar van	Gezinnen		Senioren		Mix		Totaal	N (Aantal)	
	55-	55+	55-	55+	55-	55+		55-	55+
Gezinnen	49	11	1	13	50	76	100%	173	104
Senioren	30	2	4	27	66	71	100%	53	52
Mix	23	1	1	12	76	87	100%	367	308

Alle waarden in %.

De hoofdbewoners 55+ zijn eveneens gevraagd naar de ideale levensloopbestendigheid (zie **tabel 5.12 - 5.14**). Van de 55+ nu woonachtig in een seniorenwoning is dit voor 93% ook de ideale woning. 25% van de hoofdbewoners 55+ geeft aan idealiter in een seniorenwoning te willen wonen, maar op dit moment nog in een standaardwoning te wonen.

Tabel 5.12: Seniorenwoning in de steekproef (huidig x ideaal voor verhuisgeneigden)

Van	Naar	Geen seniorenwoning		Wel seniorenwoning		Totaal	N (Aantal)
Geen seniorenwoning			75		25	100%	275
Wel Seniorenwoning			7		93	100%	189

Alle waarden in %.

Van de bewoners die op dit moment geen gebruik maken van zorgverlening wil circa de helft (52%) van de verhuisgeneigden 55+ dit idealiter wel (zie **tabel 5.13**).

Tabel 5.13: Zorgverlening in de steekproef (huidig x ideaal voor verhuisgeneigden)

Van	Naar	Geen zorgverlening		Wel Zorgverlening		Totaal	N (Aantal)
Geen zorgverlening		48		52		100%	406
Wel zorgverlening		3		97		100%	58

Alle waarden in %.

Uit **tabel 5.14** blijkt dat 37% van de 55+ in de huidige woning geen gebruik maakt van een technische klussendienst/huismeester, maar wenst daar in de ideale woning wel gebruik van te maken. Voor respectievelijk 97% en 77% van de hoofdbewoners boven de 55 jaar die de beschikking over zorgverlening aan huis en/of een huismeester hebben geldt dat ze dit in de ideale woning eveneens wensen.

Tabel 5.14: Technische klussendienst/Huismeester in de steekproef (huidig x ideaal voor verhuigeneigden)

Van	Naar	Geen technische klussendienst	Wel technische klussendienst	Totaal	N (Aantal)
Geen technische klussendienst		63	37	100	395
Wel technische Klussendienst		23	77	100	69

Alle waarden in %.

We stellen vast dat er vraag is naar vrijstaande woningen (hoofdbewoners 55- en 55+) en naar appartementen (starters en 55+). De vraag naar vrijstaande woningen domineert die naar s. Voorts blijkt dat de vraag naar tussen/hoekwoningen onder hoofdbewoners kleiner is dan het aanbod. Vanuit starters is er wel vraag naar deze categorie. Voor wat betreft levensbestendigheid en zorg stellen we vast dat er vraag is naar zorgwoningen en woonservicegebieden bij verhuigeneigden 55+.

Zoekgebied

De vraag naar het zoekgebied van verhuigeneigden geeft inzicht in de ruimtelijke patronen van verhuigedrag. **Tabel 5.15** geeft een overzicht van de locatie van de gewenste woning. Uit de tabel blijkt de verbondenheid met het eigen dorp of gemeente en ook met de Achterhoek.

Tabel 5.15: Locatie gewenste woning in de steekproef

	Starters	55-	55+
Binnen eigen dorp	30	38	37
Binnen de gemeente	18	21	21
Binnen de Achterhoek	30	26	25
Buiten de Achterhoek	22	15	17
Totaal	100%	100%	100%
	(n= 845)	(n= 593)	(n= 464)

Alle waarden in %.

Op de vraag waar de ideale woning in de Achterhoek staat, melden starters vooral in de grote kern (63%) te willen wonen en in mindere mate in het buitengebied/kleine kern (37%). Bij hoofdbewoners gaat het om respectievelijk 57% en 43%.

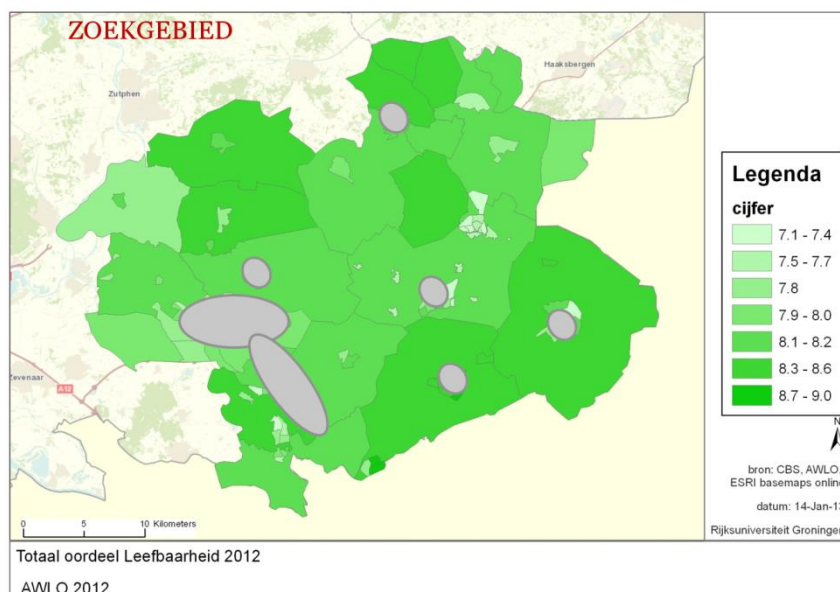
Het ruimtelijke zoekgebied van de bewoners geeft informatie over de aantrekkelijkheid van de kernen door de Achterhoekers. **Tabel 5.16** geeft het ruimtelijke zoekgebied over de gemeenten voor alle bewoners. In **bijlage 6** staat de verdeling per huishouden: starters, 55- en 55+. In **bijlage 7** staat de verdeling voor alle hoofdkernen.

Tabel 5.16: Ruimtelijk zoekgebied van huishoudens in de steekproef

	Aalten	Berkelland	Bronckhorst	Doetinchem	Oost Gelre	Oude IJsselstreek	Winterswijk	Totaal	Ratio
Aalten	51	6	10	35	24	31	20	177	0,61
Berkelland	4	54	16	10	24	3	9	120	1,07
Bronckhorst	5	27	79	57	10	11	9	198	0,83
Doetinchem	7	6	24	43	8	22	7	117	2,27
Oost Gelre	9	19	9	13	44	7	23	124	1,19
Oude IJsselstreek	27	8	24	99	26	105	13	302	0,62
Winterswijk	5	8	3	9	12	7	18	62	1,60
Totaal	108	128	165	266	148	186	99	1100	

Noot: N=490. Starters, 55- en 55+ tezamen. Betreffen bewoners die aangegeven hebben 'Binnen de Achterhoek' te zoeken, zij kunnen meerdere gemeenten aangeven. Het buitengebied is meegenomen en uitgesmeerd over de gemeenten. Ratio is aantal naar/aantal van. Zo geldt b.v. voor Aalten $108/177=0,61$.

Het ruimtelijk zoekgebied laat zien dat bewoners in eerste instantie vooral in hun eigen gemeente zoeken. Zo is de diagonaal meestal het hoogst. Merk op dat de gemeenten Aalten, Bronckhorst en Oude IJsselstreek een negatief saldo kennen. Dit geldt voor Aalten ook als we corrigeren voor de verdeling van de respondenten (eerst zoeken in eigen gemeente). De verklaring van dit zoekpatroon ligt in een samenstel van redenen. Ten eerste heeft dit te maken met de *jobs-housing balance*, zoals eerder besproken in hoofdstuk 2. De *jobs-housing balance*, of toegang tot de arbeidsmarkt geeft daarbij een verklaring voor de positie van Aalten en Oude IJsselstreek maar niet voor Berkelland en Bronckhorst. Een tweede reden ligt in grenseffecten waarin gemeenten aan de rand van de Achterhoek minder bereikbaar en minder aantrekkelijk zijn. Dit vormt een verklaring voor bovengenoemde, maar weer niet voor de positie van Winterswijk. Een andere mogelijke reden die nader onderzoek verdient, ligt in de afstand tot voorzieningen en onderwijs. Op basis van de gegevens uit de hoofdkernen (**bijlage 7**) zou bovengenoemde betekenen dat de afstand tot voorzieningen het kleinst is in Doetinchem, Lichtenvoorde, Zelhem, Winterswijk en in Gaanderen-Terborg-Silvolde-Ulft. Uit **bijlage 7** blijkt voorts dat binnen gemeente Aalten, de hoofdkern Aalten aantrekkelijker gevonden wordt dan Dinxperlo, voor Bronckhorst is de hoofdkern Zelhem relatief aantrekkelijker dan Vorden of Hengelo. Voor gemeente Berkelland is dat Borculo, voor gemeente Oost Gelre Lichtenvoorde en voor gemeente Oude IJsselstreek Terborg. In **figuur 5.2** is per gemeente grafisch weergegeven welke kernen het meest aantrekkelijk zijn (hoogste saldo).



Figuur 5.2: Waardering leefbaarheid (AWLO, 2012)

De ruimtelijke zoekpatronen verschillen tussen huishoudgroepen. We baseren ons daarbij op de ratio per huishoudgroep per gemeente uit **bijlage 6** en **bijlage 7**. Daaruit is op te maken dat het saldo starters positief is in gemeenten Doetinchem en Berkelland, het saldo 55- positief is in gemeenten Bronckhorst en Doetinchem, en het saldo 55+ positief is in gemeenten Doetinchem en Winterwijk.

We stellen vast dat het woningaanbod (paragraaf 5.2.1) niet volledig overeenkomt met de woningvraag (paragraaf 5.2.2):

- Op basis van de verhuis geneigdheid van hoofdbewoners, waardoor er meer koopwoningen dan huurwoningen worden aangeboden. Voorts blijkt dat het aanbod voornamelijk uit tussen/hoekwoningen zal bestaan. Er is geen rekening gehouden met het overlijden van personen.
- Op basis van de woonwensen van starters en verhuiscandidate onder hoofdbewoners stellen we vast dat er vraag is naar vrijstaande woningen (hoofdbewoners 55- en 55+) en naar appartementen (starters en 55+). De vraag naar vrijstaande woningen domineert die naar appartementen. Voorts blijkt dat de vraag naar tussen/hoekwoningen onder hoofdbewoners kleiner is dan het aanbod. Vanuit starters is er wel vraag naar deze categorie. Let wel, het betreft slechts één kenmerk (het woningtype) terwijl de woningkeuze van meer dan één aspect afhankelijk is, waardoor voorgenoemde tegenstrijdig kan lijken met de praktijk. Zo blijkt in de praktijk weinig vraag te zijn naar appartementen.

5.3 Knelpunten, Strategie en Maatregelen om Woonwensen te realiseren

De ideale woning is niet zonder meer bereikbaar. Dat kan komen doordat de ideale woning niet in de Achterhoek bestaat, niet beschikbaar is, dan wel financieel of anderszins onbereikbaar is. Respondenten zijn gevraagd knelpunten, strategieën en maatregelen te omschrijven. **Tabel 5.17** geeft een overzicht van de knelpunten onder de respondenten.

Tabel 5.17: Knelpunten

	Totaal	Starters	55-	55+
Gewenste woning(en) te duur	63	81	59	31
Geen aanbod in de plaats/ buurt waar ik wil wonen	41	48	42	26
Financiële onzekerheid	32	39	29	20
Wachttijd voor woningen te lang	31	40	28	17
Geen aanbod starterswoningen	23	47		
Geen vaste baan en/of hypotheekverstrekking	23	37	17	1
Nog weinig gedaan om een huis te zoeken	19	22	9	23
Nog geen woning(en) in het aanbod gezien	11	7	16	15
Kwaliteit woningen niet goed	11	14	13	5
Geen aanbod ouderenwoningen	8		3	30
Ik verdien te veel voor een huurwoning	5	3	10	4
	(N = 859)	(N = 424)	(N = 214)	(N = 221)

Noot: in percentages, tenzij anders aangegeven.

Starters noemen voornamelijk de betaalbaarheid (81%) en het aanbod van geschikte woningen (48%) als knelpunten in de huidige markt. Hoofdbewoners 55- en 55+ (59% en 31%) ervaren eveneens problemen met het vinden van een betaalbare woning. Ook de financiering, die samenhangt met de betaalbaarheid, wordt vaak genoemd door hoofdbewoners onder de 55 jaar. Zorgverlening, levensloop en seniorenwoningen zijn begrippen die bij hoofdbewoners 55+ voornamelijk terugkomen. In 30% van de gevallen wordt het ontbreken van ouderenwoningen genoemd als knelpunt door hoofdbewoners 55+. Dit lijkt in tegenstelling tot het feit dat seniorenhuurwoningen slecht verhuurbaar blijken te zijn. Het stempel “senior woning” zou een verklaring kunnen zijn.

In **tabel** 5.18 is een overzicht gegeven van de strategieën die verhuiscandidateën treffen om ondanks de knelpunten toch de woonwensen te realiseren. Het zoeken van een goedkopere woning wordt meest frequent genoemd als strategie. Dit sluit aan bij de knelpunten rondom de financiering en betaalbaarheid van woningen. Daarnaast kiezen verhuiscandidateën ervoor om specifieke wensen/eisen bij te stellen, zoals omvang en ligging van de tuin (30%). Andere vaak genoemde strategieën zijn het zoeken naar kleinere woningen, appartementen en koopwoningen in plaats van huurwoningen. Van de verhuiscandidateën past 17% zijn of haar woonwensen niet aan ondanks de knelpunten.

Tabel 5.18: Strategie verhuiscandidate

	Totaal	Starters	55-	55+
Goedkopere woning zoeken	34	47	27	19
Specifieke wensen/eisen bijstellen	30	39	30	12
Kleinere woning zoeken	29	33	17	33
Appartement of etagewoning zoeken	25	29	11	31
Koopwoning in plaats van huurwoning	20	24	12	23
Ik pas mijn woonwensen niet aan	17	17	21	14
Hoekwoning of tussenwoning zoeken	16	21	18	6
Twee-onder-één kap woning zoeken	16	18	19	8
Andere buurt binnen de Achterhoek	14	17	15	7
Een buurt buiten de Achterhoek	13	16	7	11
Huurwoning in plaats van koopwoning	9	9	13	6
Vrijstaande woning zoeken	8	8	11	7
Grotere woning zoeken	4	3	10	1
Duurdere woning zoeken	5	5	6	2
	(N = 859)	(N = 424)	(N = 214)	(N = 221)

Noot: in percentages, tenzij anders aangegeven.

Voor de verhuis geneigde starters is in bijna de helft van de gevallen een goedkopere woning zoeken een strategie om de woonwensen te realiseren. Daarnaast hanteren starters voornamelijk als strategie specifieke eisen/ wensen bijstellen en het zoeken van een kleinere woning. Het bijstellen van specifieke wensen/eisen wordt door hoofdbewoners 55- voornamelijk als strategie gebruikt om een geschikte woning te vinden. Ongeveer één op de vijf verhuis geneigde hoofdbewoners 55- past de huidige woonwensen niet aan. Hoofdbewoners 55+ zoeken 'slechts' in 19% van de gevallen een goedkopere woning. Hoofdbewoners 55+ zoeken vooral kleinere woningen, waarbij de focus op een appartement of etagewoning komt te liggen.

Voornaamste knelpunt is de betaalbaarheid van woningen. Dit resulteert erin dat maatregelen gezocht dienen te worden in het aanbieden van meer betaalbare woningen. Tabel 5.19 geeft een overzicht van de maatregelen die helpen bij het realiseren van de woonwensen. Starters noemen 75 maal 'meer aanbod van starterswoningen' als benodigde oplossing. Zorgverlening, levensloop en seniorenwoningen zijn begrippen die bij hoofdbewoners 55+ voornamelijk terugkomen. Hoofdbewoners 55+ ervaren problemen bij het vinden van geschikte seniorenwoningen. Maatregelen dienen gezocht te worden in het vergroten van het aanbod voor ouderen geschikte woningen en anderzijds door informatie en hulp te bieden bij het vinden van een geschikte woning en/of zorg. De categorie 'overige' bevat diverse antwoorden, zoals 'niet van toepassing', 'weet niet', of een niet te categoriseren antwoord.

Tabel 5.19: Maatregelen verhuigeneigden

	Starters	Hoofdbewoners	
		55-	55+
Betaalbare woningen aanbieden	35	21	15
Eigen woning verkopen	0	3	8
Verruiming aanbod geschikte woningen (zoals starterswoningen)	75	23	11
Openbaar Vervoer verbeteren/ uitbreiden	1	1	0
Werkgelegenheid verbeteren	13	7	0
Aanbouw, aanpassing bestaande woning	1	2	2
(Af)wachten	11	6	5
Lotingssysteem aanpassen	2	1	2
Informatie/ hulp verstrekken	4	1	4
Verruiming aanbod zorg/ seniorenwoningen	3	6	30
Flexibelere regelgeving m.b.t. financiering	19	24	4
Overige ¹	64	65	90
Totaal	228	160	171

Cijfers betreffen aantallen.

N=559. Per respondent 1 maatregel gegeven.

5.4 Woonwensen en aanpassing aan de woning

Welke trends zijn waarneembaar in de Achterhoek en wat is de rol hiervan op vraag en aanbod?

Tenslotte willen we de trends in beeld brengen om mogelijke effecten voor de woonwensen in kaart te brengen. In beleidsrapporten wordt gesproken over sociaal-culturele trends (individualisering, gelijkgestemden, verdienstelijking), demografische trends (populatie, huishouden en type huishouden) en maatschappelijke trends (duurzaamheid, energie en milieu). Gezien het grote aandeel niet-verhuigeneigden richten we ons hier ook op.

In grote lijnen is de trend samen te vatten als:

- De Achterhoek anticipeert op een demografische transitie van ontgroening en vergrijzing. De verdunning (verkleining van het huishouden) leidt in eerste instantie tot een stijging van het aantal huishoudens tot 2026 waarna een daling in het aantal huishoudens inzet.
- De vergrijzing gaat gepaard met een toenemende rationalisatie van de zorg (AWBZ) waarbij intramurale zorg vervangen wordt door extramurale zorg.
- De woningmarkt is te karakteriseren als een kopersmarkt waar vanwege betaalbaarheid en financiering een vraagverschuiving is te constateren van koop naar huurwoningen.

¹ Deze groep bevat zeer diverse antwoorden variërend van 'niet van toepassing', 'onbekend', 'weet niet', 'Europese regelgeving' tot 'de economische crisis' enzovoort.

- De aanpassingen in de sociale huurmarkt leidt tot een toename van woonlasten voor huurders.
- De betaalbaarheid en financiering staan centraal in de komende jaren.

De bewoners zijn direct en indirect gevraagd naar trends om ontwikkelingen in woonvoorkeur te achterhalen. De effecten worden indirect in kaart gebracht door onderscheid te maken tussen drie cohorten: starters, hoofdbewoners 55- en hoofdbewoners 55+. Het aandeel hoofdbewoners 55+ neemt naar verwachting in de komende tientallen jaren toe. Om de gevolgen hiervan voor de woonopgave te bepalen dient een groter gewicht aan de woonwensen van hoofdbewoners 55+ worden toegekend.

5.4.1 Aanpassing huidige woningvoorraad niet-verhuisgeneigden

Een groot deel van de bewoners in de Achterhoek (totaal 82%) geeft aan niet binnen nu en 5 jaar te verhuizen. Dit komt overeen met de waardering die de bewoners geven aan hun huidige woning. Voor deze bewoners geldt dat woonwensen alleen gerealiseerd kunnen worden door aanpassing van de huidige woning. Aanpassing van de huidige woningvoorraad blijkt in veel gevallen ingewikkeld (Public Result, 2012b; Mulder e.a., 2012). Voor het merendeel gaat het om eigenaar-bewoners die veelal zelf voor financiering moeten zorgdragen. Van de bewoners geeft 6,6% aan in een niet goed onderhouden woning te wonen (bij koopwoningen gaat het om 3,3% en bij huurwoningen om 18%). Van de bewoners in een niet goed onderhouden woning wil het overgrote deel (87%) iets aan de situatie doen (bij kopers gaat het om 94% en bij huurders om 84%) (tabel 5.20).

Tabel 5.20: Onderhoudsstatus woning in de steekproef (huidig x ideaal alle niet-verhuisgeneigden hoofdbewoners)

	Naar	Goed onderhouden	Niet-goed onderhouden	Totaal
Van				
Goed onderhouden		99%	1%	100%
Niet-goed onderhouden		87%	13%	100%

Een groot aantal bewoners van 55+ (47%) ziet de eigen woning als geschikt voor bewoning door een senior. Van de bewoners die een woning hebben die niet geschikt is voor seniorenbewoning wil 27% iets aan deze situatie doen (tabel 5.21). Deze mensen wensen een aanpassing aan de woning zonder daadwerkelijk te verhuizen.

Tabel 5.21: Seniorenbewoning in de steekproef (huidig x ideaal alle niet-verhuisgeneigden hoofdbewoners 55+)

	Naar	Seniorenwoning	Geen seniorenwoning	Totaal
Van				
Seniorenwoning		96%	4%	100%
Geen seniorenwoning		27%	73%	100%

Slechts een beperkt aantal bewoners van 55+ (12%) maakt daadwerkelijk gebruik van zorgverlening. Van de bewoners die hier geen gebruik van maken, wenst 49% wel zorgverlening in de woning (zie tabel 5.22).

Tabel 5.22: Zorgverlening in de steekproef (huidig x ideaal alle niet-verhuisgeneigden hoofdbewoners 55+)

	Naar	Zorgverlening	Geen zorgverlening	Totaal
Van				
Zorgverlening		92%	8%	100%
Geen zorgverlening		49%	51%	100%

Slechts een beperkt aantal bewoners van 55+ (15%) maakt daadwerkelijk gebruik van een technische klussendienst/huismeester. Van de bewoners die hier geen gebruik van maken, wil 23% iets aan de situatie doen (**tabel 5.23**).

Tabel 5.23: Technische klussendienst/Huismeester in de steekproef (huidig x ideaal alle niet-verhuisgeneigden hoofdbewoners 55+)

	Naar	Technische Klussendienst/ huismeester	Geen technische klussendienst/ huismeester	Totaal
Van				
Technische klussendienst/ huismeester		85%	15%	100%
Geen technische klussendienst/ huismeester		23%	77%	100%

Samenvattend blijkt dat dat voor de niet-verhuisgeneigden hoofdbewoners:

- een groot deel van de mensen niet-verhuis geneigd is (82%);
- het merendeel tevreden is met de huidige woning en de onderhoudsstatus (93%);
- een groot deel van de 55+ de eigen woning geschikt vindt voor seniorenbewoning (47%), van de 53% die de eigen woning niet geschikt acht, wenst 27% een fysieke aanpassing;
- een beperkt aantal maakt gebruik van zorgverlening (12%); van de 88% die hier geen gebruik van maakt, wenst de helft (49%) zorgverlening.

5.4.2 Uitrust woonwensen verhuisgeneigden en niet-verhuisgeneigden

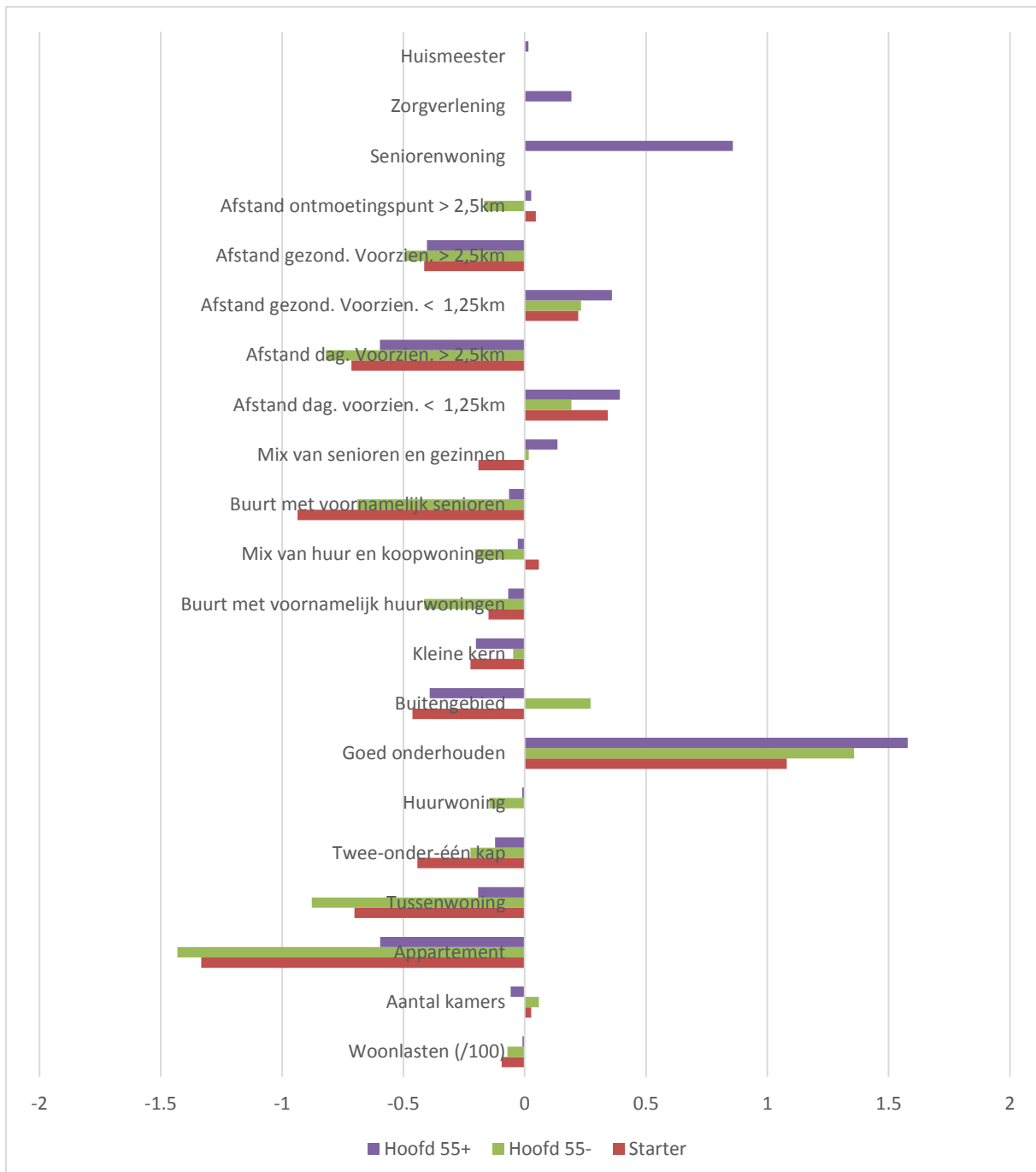
Verhuisgeneigden

Zoals gezegd is de ideale woning niet zonder meer bereikbaar. Een van de strategieën blijkt de aanpassing van woonwensen. In de Woonspellen hebben we bewoners gevraagd een rapportcijfer te geven voor combinaties van woon-, buurt- en voorzieningenkenmerken (en voor 55+ ook levensloopbestendigheid). **Tabel 5.24** geeft de verbeteringsmogelijkheden voor de verhuisgeneigden. Ofwel, in hoeveel procent van de gevallen de huidige woning een lagere waardering krijgt dan de getoonde woningen in de Woonspellen. In 21% van de gevallen hebben hoofdbewoners 55- de huidige woning lager beoordeeld dan de woningen in de Woonspellen. In deze situaties is een verbetering van de huidige woning mogelijk. Voorts blijkt dat de grootste winst in het voorzieningenaanbod te behalen is. In respectievelijk 52% en 50% van de gevallen is de huidige woning qua voorzieningen lager beoordeeld door hoofdbewoners 55- en 55+ dan de getoonde woningen in de Woonspellen.

Tabel 5.24: Verbeteringsmogelijkheden per onderdeel verhuigeneigden hoofdbewoners

	Hoofdbewoners 55-	Hoofdbewoners 55+
Woning	21%	18%
Buurt	33%	29%
Voorzieningenaanbod	52%	50%
Levensloop	-	44%

Figuur 5.3 geeft een samenvatting van de waardering van onderliggende kenmerken in de combinaties van woon-, buurt- en voorzieningenkenmerken (en voor 55+ ook levensloopbestendigheid). De lengte van de balk geeft aan hoe belangrijk het kenmerk voor de respondent is, de richting van de balk (links of rechts) geeft het effect op het rapportcijfer aan (respectievelijk negatief of positief). Per kenmerk is steeds één mogelijkheid weggelaten als referentie. Zo geldt voor het kenmerk woningtype, dat de vrijstaande woning niet in de figuur is weergegeven. Hierdoor dient de vrijstaande woning als referentie voor de overige woningtypen. De interpretatie is als volgt: een appartement wordt door 55+ 0,6 punt lager beoordeeld dan een vrijstaande woning. De referentie categorieën zijn in **bijlage 2** weergegeven.



Figuur 5.3: Waardering Woonspellen verhuisgeneigden in de steekproef (bron: AWLO, 2012)

Het buitengebied geeft bijvoorbeeld voor verhuis geneigde hoofdbewoners 55- een positief effect op het rapportcijfer ten opzichte van een woning in een grote kern. Het rapportcijfer voor hoofdbewoners 55- neemt met ongeveer 0,3 rapportpunt toe indien de woning in het buitengebied staat. Hoofdbewoners 55+ en starters daarentegen kennen een negatieve waardering toe aan een woning in het buitengebied.

De balken voor het aantal kamers en de woonlasten dienen vermenigvuldigd te worden met het bijbehorende aantal kamers en de woonlasten. Het feitelijke effect van het aantal kamers en de woonlasten is dus groter dan de lengte van de balken doen vermoeden. Indien de woonlasten bijvoorbeeld € 600 bedragen, dan is het effect zes maal de bijbehorende balk (600/ 100). Een woning met € 800 aan woonlasten kent acht maal het effect van de woonlasten balk (800/ 100).

Figuur 5.3 toont aan dat zowel starters als hoofdbewoners 55- en 55+ een woning negatiever beoordelen naarmate de woonlasten toenemen. Alle respondenttypen wensen het voorzieningenaanbod zo dicht mogelijk bij de woning te hebben. De balken in **figuur 5.3** bevestigen dit. Naarmate de afstand tot voorzieningen toeneemt, neemt de waardering van de woning af. De mogelijkheid om zorg in de woning te ontvangen leidt tot een hogere waardering van de woning. Hoofdbewoners 55+ geven eveneens de voorkeur aan een woning welke geschikt is voor seniorenbewoning. De toename van het aandeel hoofdbewoners 55+ leidt naar verwachting dus tot een vergroting van de vraag naar zorgverlening in de woning en een vergroting van de vraag naar seniorenwoningen.

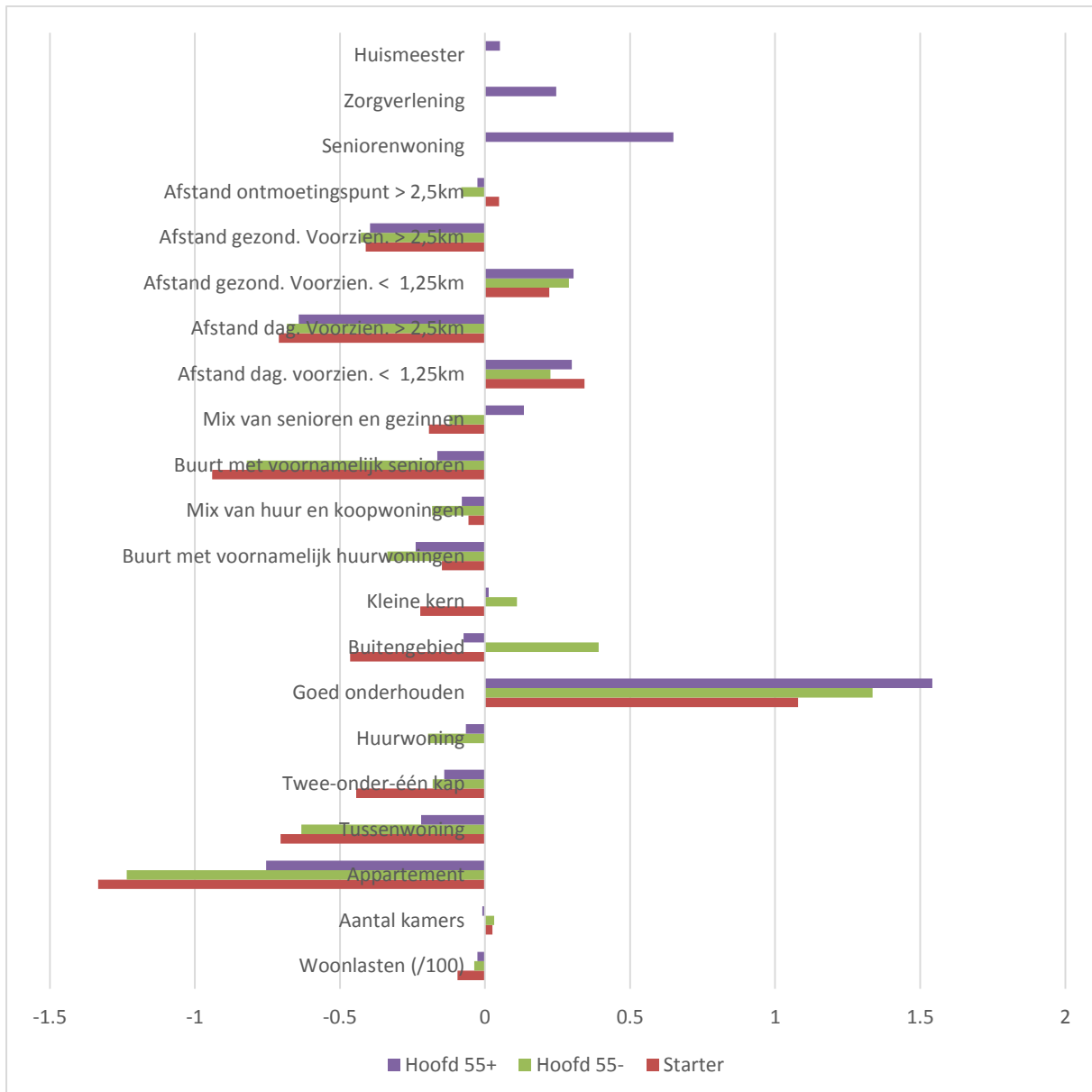
Niet-verhuisgeneigden

Zoals eerder opgemerkt is een groot deel van de respondenten niet van plan te verhuizen. Deze bewoners geven een hoger rapportcijfer voor de huidige woning en zien minder mogelijkheden om de woonsituatie te verbeteren. In **tabel 5.25** staan de verbetermogelijkheden samengevat. Slechts in 10% van de gevallen beoordelen de niet-verhuisgeneigden 55- de huidige woonsituatie lager dan de woonsituatie in de Woonspellen. Voorts blijkt in vergelijking met **tabel 5.24** dat de niet-verhuisgeneigden vaker tevreden zijn met de huidige woonsituatie.

Tabel 5.25: Verbeteringsmogelijkheden per onderdeel alle hoofdbewoners in de steekproef

	Hoofdbewoners 55-	Hoofdbewoners 55+
Woning	10%	7%
Buurt	13%	10%
Voorzieningenaanbod	25%	24%
Levensloop	-	20%

De Woonspellen geven inzicht in hoe belangrijk woonwensen zijn. In **figuur 5.4** zijn de resultaten samengevat voor niet-verhuisgeneigden. Opnieuw laat de lengte van de balk zien hoe belangrijk het kenmerk is en de richting of het negatief (links) of positief (rechts) bijdraagt (zie **bijlage 3** voor de feitelijke regressie resultaten). Er is onderscheid gemaakt tussen starters, hoofdbewoners 55- en 55+ (zowel verhuis geneigd als niet verhuis geneigd).



Figuur 5.4: Waardering Woonspellen niet-verhuisgeneigden in de steekproef (bron: AWLO, 2012)

Figuur 5.4 vertoont veel overeenkomsten met **figuur 5.3**. Het effect van de voorzieningen, buurtlocatie en levensloopkenmerken op het rapportcijfer zijn gelijk.

Samenvattend stellen we vast dat een appartement door 55+ meer gewaardeerd dan door 55-. Niettemin blijkt dat voor de bewoners in de Achterhoek de vrijstaande woningen het meest gewaardeerde woningtype is. De hoofdbewoners 55- in de Achterhoek waarderen een koopwoning hoger dan een huurwoning. Starters en bewoners 55+ waarderen huur en koop gelijk. Hoge

woonlasten leiden tot een lagere waardering van de woning. In het algemeen kan geconcludeerd worden dat bewoners woningkenmerken uitruilen. Een goed onderhouden appartement wordt bijvoorbeeld meer gewaardeerd dan een slecht onderhouden vrijstaande woning.

Voor de buurtkenmerken laten de Woonspellen zien dat een buurt met een mix van senioren en gezinnen vooral positief wordt gewaardeerd door senioren. Voor starters en 55- gaat de voorkeur uit naar buurten met gezinnen. Starters hebben een minder specifieke voorkeur in termen van huur of koopwoningen in de buurt. De hoofdbewoners 55- en (in mindere mate 55+) waarderen een buurt met voornamelijk koopwoningen. Starters willen (in tegenstelling tot hoofdbewoners 55-) in een grote kern wonen en niet in het buitengebied of in een kleine kern. De groep hoofdbewoners 55+ geeft eveneens de voorkeur aan wonen in een grote kern.

Voor de voorzieningenkenmerken laten de Woonspellen zien dat dagelijkse behoeften en gezondheidszorg zich bij voorkeur binnen 1,25 km van de woning dienen te bevinden. Voorzieningen die gerelateerd zijn aan sociale contacten zijn minder doorslaggevend dan de overige voorzieningen.

Voor de levensloopbestendigheid voor hoofdbewoners 55+ laten de Woonspellen zien dat een nultradewoning een positieve waardering krijgt. Aan technische hulp/een huismeester wordt geen waardering toegekend bij de keuze voor een woning.

5.5 Woonopgave Achterhoek

De Woonopgave is de resultante van de ontwikkelingen in vraag en aanbod. Opgave is letterlijk vraagstuk of taakstelling.

[Welke conclusies kunnen we trekken op basis van het woningmarktonderzoek en de informatie uit het Lemon-onderzoek, ten aanzien van het programma van te bouwen en te verbouwen woningen en gewenste onttrekkingen tot 2020?](#)

De belangrijkste ontwikkelingen voor de woonopgave zijn samengevat in **tabel 5.26**. In de tabel is de ontwikkeling in het aantal huishoudens in 2010, 2020 en 2025 weergegeven, zowel absoluut als relatief. De derde kolom van rechts geeft de relatieve toename in huishoudens (door de nieuwbouw) weer ten opzichte van het aantal huishoudens in 2010 (bijvoorbeeld 6.095/ 109.249). De laatste twee kolommen geven het verschil tussen de ontwikkeling in het aantal huishoudens en de afspraken omtrent nieuwbouwplannen weer. Het saldo in 2020 is berekend door het verschil 2020 – 2010 in mindering te brengen op de afgesproken nieuwbouwplannen. Om het saldo 2020 voor de Achterhoek als geheel te berekenen geldt bijvoorbeeld $6.095 - 4.360 = 1.735$.

Tabel 5.26: Ontwikkelingen in huishoudens en voorraad, 2010-2025

	Totaal aantal huishoudens						Verskil		Afspraak nieuwbouw		Saldo	
	2010		2020		2025		2020 - 2010	2025 - 2010	Aantal woningen	% t.o.v. aantal huishoudens 2010	2020	2025
Achterhoek	109249	100 %	113609	104 %	115212	105 %	4360	5963	6095	105 %	1735	132
Aalten	11237	100 %	11753	105 %	12150	108 %	516	913	835	107 %	319	-78
Berkelland	18124	100 %	18570	102 %	18568	102 %	446	444	635	104 %	189	191
Bronckhorst	15112	100 %	15292	101 %	15417	102 %	180	305	385	103 %	205	80
Doetinchem	24216	100 %	25926	107 %	26370	109 %	1710	2154	2185	109 %	475	31
Oost Gelre	11953	100 %	12380	104 %	12519	105 %	427	566	685	106 %	258	119
Oude IJsselstreek	16260	100 %	16922	104 %	17149	105 %	662	889	685	104 %	23	-204
Winterswijk	12347	100 %	12766	103 %	13039	106 %	419	692	685	104 %	266	-7

Bron: Woningmarktmonitor 2012; Regionale woonvisie 2010. Eigen bewerking.

Er is een lichte toename te constateren in het aantal huishoudens tot 2025. Naar verwachting neemt het aantal huishoudens af vanaf ca. 2026. Dat maakt dat de Achterhoek als anticipatieregio gezien kan worden. De transitie heeft voornamelijk te maken met een afname in het aantal starters en een stijging van het aantal 55+. Het onderzoek naar woonwensen en leefbaarheid interpreteren we aan de hand van bovengenoemde ontwikkelingen. We vatten het als volgt samen:

- De woningmarkt is dicht bij een *steady state* (waarin instroom door o.a. starters en vestigers van buiten de regio gelijk is aan de uitstroom van het aantal huishoudens). Per jaar overlijden circa 2.450 mensen in de Achterhoek (CBS Statline, 2012). Er zijn in de populatie 19.288 potentiële starters. Daarvan zegt 74% in de Achterhoek te zoeken naar een woning. Het saldo migratie is over de periode 2005-2010 negatief op -3.436 bewoners (onder de 15-20 en 20-30 jarigen). In termen van populatie is er een afname te constateren in de grondslag onder voorzieningen.
- Het woningaanbod omvat woningen door nieuwbouw, verhuizingen en sterfte. De nieuwbouwopgave in de periode van 2010-2025 is op basis van het aantal huishoudens geraamd op totaal (115.212 -109.249) ca. 5.963 woningen. De plancapaciteit van 6.095 is daarmee beperkt groter dan de toename in aantal huishoudens.
- De aangegeven verhuis geneigdheid is in de totale groep 18%. Van de hoofdbewoners 55+ wil 15% verhuizen binnen nu en vijf jaar. Van de hoofdbewoners 55- wil 21% verhuizen. Op basis van gegevens uit 2005-2010 is op te maken dat in de praktijk in totaal 16.346 bewoners (6%) daadwerkelijk verhuisd zijn binnen de regio Achterhoek (Woningmarktmonitor, 2012). Omgerekend is 16.346 bewoners ca. 6.700 huishoudens (Huishoudgrootte in de steekproef is 2,98 en 1,97 voor 55- en 55+, respectievelijk. Gewogen gemiddelde is 2,45. De huishoudgrootte in 2020 is 2,33 volgens Primos).
- De woningvraag is afkomstig van starters en verhuiscandidate hoofdbewoners 55- en 55+. De verhuiscandidate van starters op zoek naar goedkope woningen is van belang in het licht van ontgroening. Uit de woonwensen ontstaat een profiel van starters op zoek naar huurwoningen en in mindere mate starterskoopwoningen. De hoeveelheid huurwoningen afkomstig van 55- en 55+ is niet voldoende, gezien bovenstaande verhuis geneigdheid en het percentage huurwoningen van 30%. Dit impliceert een overschot in vraag (zogenaamde

excess demand) naar vooral huurwoningen vanuit starters. De woningvraag van verhuisgeneigden 55-, met een nadruk op vrijstaande woningen, impliceert een overschot in vraag naar vrijstaande woningen. Deze worden aangeboden door verhuisgeneigden 55+. Alhoewel de aangegeven knelpunten in termen van financiering van de woning voor obstakels kunnen zorgen. De verhuisgeneigden 55+ gaan vaker (in 55% van de gevallen) op zoek naar een huurappartement, maar zijn ook gehecht aan de vrijstaande woning.

- Aanpassing van de eigen woning is een belangrijk thema, omdat een groot deel van de mensen niet verhuis geneigd zijn (82%). Het merendeel is tevreden met de huidige woning en de onderhoudsstatus (93%) en ziet geen reden tot aanpassing vanuit onderhoud. Een groot deel van de 55+ vindt de eigen woning geschikt voor seniorenbewoning (47%). Van de 53% die de woning niet geschikt acht, wenst 27% een fysieke aanpassing. Het gebruik van zorgdienstverlening door 55+ is nu nog gering (12%). Van de 88% die het nu niet gebruikt, denkt de helft (49%) zorgverlening nodig te hebben. Er is daarmee latente (aanwezige maar niet uitgeoefende) vraag naar extramurale zorg in termen van zorgverlening en woonservicegebieden waarin diverse stakeholders in gezamenlijkheid zorg verlenen.
- De transitie impliceert het inzetten op huurwoningen voor starters vanwege ontgroening én voor 55+ vanwege de doorstroming. Gezien de aangegeven woonlasten onder de liberalisatiegrens betreft dit vooral het sociale huursegment.
- De knelpunten in termen van verkoop eigen woning en financiering, maken het moeilijk te anticiperen. Nieuwbouw kan strategisch ingezet worden door voor te sorteren op de periode na 2026 middels nieuwbouw met inbreng eigen woning in sloop-nieuwbouw. Hiervoor is verdichting veelal noodzakelijk om een positief projectexploitatie te realiseren, wat ervoor pleit om in grote kernen te ontwikkelen. Voor huurwoningen is anticipatie mogelijk door nieuwbouw van industrieel, flexibel en demontabel bouwen waarbij horizontale of verticale samenvoeging mogelijk is. Deze voorbeelden gaan uit van het betrekken van de toekomstige bewoners bij de planvorming.

Literatuur

Achterhoek, 2012, 'Speerpunten voor het regionale ruimtelijke beleid Achterhoek 2011-2020'.

AWLO, 2012, 'Woonwensen en leefbaarheidsonderzoek' in de Achterhoek.

Aktar Demirtas, E., Anagun, A. en Koksal, G., 2009, 'Determination of optimal product styles by ordinal logistic regression versus conjoint analysis for kitchen faucets', *International Journal Of Industrial Ergonomics*, 39, pp. 866-875.

Arnott, R., 1989, 'Housing Vacancies, Thin Markets, and Idiosyncratic Tastes', *Journal of Real Estate Finance and Economics*, pp. 5-30

Beckhoven, E. van en Kempen, R. van, 2003, 'Social effects of urban restructuring: a case study in Amsterdam and Utrecht, the Netherlands', *Housing Studies*, 18, pp. 853-875.

Bergeijk, E. van, A. Kokx, G. Bolt en Kempen, R. van, 2008, 'Helpt herstructurering?' Delft: Eburon.

Boers, J., E. Fokkema en Rijswijk, I. van, 2010, *Regionale Woonvisie: 'Alleen ga je sneller, samen kom je verder'*. Atrive Houten.

Bullock, C.H., Scott, M. en Menelaos, G., 2011, 'Rural residential preferences for house design and location: insights from a discrete choice experiment applied to Ireland', *Journal of environmental planning and management*, 54, pp 685-706.

CBS, 2010, 'Bevolkingsprognose 2010-2060: sterkere vergrijzing, langere levensduur', geraadpleegd op <http://www.cbs.nl/statline>, 16 februari 2012.

CBS, 2011, 'Regionale prognose 2009-2040: vergrijzing en omslag van groei naar krimp', geraadpleegd op <http://www.Cbs.nl>, 28 februari 2012.

CBS Statline, 2012, geraadpleegd op <http://www.Cbs.nl>, diverse data

Cervero, R., 1996, 'Jobs-housing balance revisited', *Journal of the American Planning Association*, 62, p. 492.

Costa-Font, J., Elvira, D. en Mascarilla-Miro, O., 2009, 'Ageing in Place'? Exploring Elderly People's Housing Preferences in Spain', *Urban Studies*, 46, 2, pp. 295-316.

Clark W.A.V., Dieleman F., 1996, 'Households and Housing: Choices and Outcomes in the Housing Market', Center for Urban Policy Research, Rutgers University, New Brunswick, NJ.

CPB, 2011, 'Stad en Land', Centraal Planbureau. Den Haag.

Dietz, F.J., Heijman, W.J.M., Kroese, E.P., 1990, 'Leerboek Algemene Economie', 2e druk, Leiden/ Antwerpen.

Evenhuis, H, 2012, 'Van Huurder naar Koper: onderzoek naar consumentengedrag met betrekking tot de koop van huurwoningen bij Actium'. Master Thesis. Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen. Rijksuniversiteit Groningen.

Provincie Gelderland, 2010, 'Bevolkingsprognose 2010'. Provincie Gelderland. Arnhem

Provincie Gelderland, 2012a, 'Bevolkingsprognose 2012'. Provincie Gelderland. Arnhem

Provincie Gelderland, 2012b, 'Wonen in Gelderland 2012'. Monitoring van het woonbeleid. Provincie Gelderland. Arnhem.

- Hair, J., W., Black, B., Babin en Anderson, R., 2010, 'Multivariate Data Analysis'. Seventh Edition. Pearson Publishers.
- Houben, P.P.J., 2001, 'Changing housing for older people and co-ordination issues in Europe', *Housing Studies*, 16(5), pp 651-673.
- Jong, P. de, Rouwendal, J., Hatuum, van P. en Brouwer, A., 2012, 'Housing Preferences of an Ageing Population: investigation in the Diversity among Dutch Older Adults', NETSPAR
- Jorritsma, W., 2010, 'Slopen in krimpgebieden'. MasterThesis Faculteit Letteren. Rijksuniversiteit Groningen.
- Joseph, A. en Hollett, R., 1992, 'When I'm 65: The Retirement Housing Preferences of the Rural Elderly', *Canadian Journal Of Regional Science*, 15, pp. 1-19,
- Koopmans, M., 2012, 'Economic analysis of neighborhood quality, neighborhood reputation and the housing market'. PhD Thesis. Department of Construction. TU Delft.
- LEMON, 2010, 'Lemon nulmeting 2010: Hellevoetsluis' geraadpleegd via <http://www.hellevoetsluis.nl>
- LEMON, 2011, 'Lemon vervolgmeting 2011: leefbaarheid in Culemborg', geraadpleegd via <http://www.culemborg.nl>
- LEMON, 2011, 'Lemon vervolgmeting 2011: leefbaarheid in Dronten, Swifterbant en Biddinghuizen', geraadpleegd via <http://www.dronten.nl>
- KVK, 2011, 'Economische barometer centraal Gelderland', geraadpleegd op <http://www.kvk.nl/lokale-informatie/centraal-gelderland/cijfers-economie>, 2 april 2012.
- Mulder, M., Schaaf, M., van der en Saitua, R., 2012, 'Gemeentefinanciën, voorzieningen en ruimtelijke investeringen in krimpgebieden'. EIB rapport. Amsterdam
- Mulder, C.H. en Hooimeijer, P., 1999, 'Residential relocations in the life course. In: Wissen, L.J.G & P.A. Dykstra, Population Issues, an interdisciplinary focus'. The Plenum Series on Demographic Methods and Population Analysis. Kluwer Academic/Plenum Publishers, New York, p. 159-186.
- Nelson, T. en Rabianski, J., 1988, 'Consumer Preferences in Housing Market Analysis: An Application of Multidimensional Scaling Techniques', *Journal of the American Real Estate & Urban Economics Association*, 16, 2, pp. 138-159.
- Nimwege, N. en Praag, C. van (red.), 2012, 'Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2012'. NIDI. Den Haag.
- PBL, 2008, 'Regionale Krimp en Woningbouw: omgaan met een transformatieopgave'. Planbureau voor de Leefomgeving. Den Haag.
- Permentier, M., Bolt, G. en van Ham, M., 2011, 'Determinants of Neighbourhood Satisfaction and Perception of Neighbourhood Reputation', *Urban Studies*, 48, 5, pp. 977-996.
- PBL, 2010, 'Van Bestrijden naar begeleiden: demografische krimp in Nederland'. Den Haag/ Bilthoven.
- Posthumus, H., R Kleinmans en G. Bolt, 2012, 'Bijwerkingen herstructureringsoperaties'. Eburon. Delft
- Priemus, H., Verhage, R. en Kruythoff, H., 2002, 'De stedelijke investeringsopgave 2003-2014'. DUP Uitgevers.
- Public Result, 2012a, 'Startnotitie Regio Achterhoek'. Tussenstand Agenda 2020.

- Public Result, 2012b, 'Startdocument' – Anticipatieregio Noordoost Fryslan.
- Regio Achterhoek, 2008, 'Krimpen biedt Kansen', demografische ontwikkeling in de Achterhoek.
- Rijksoverheid, 2010, 'Senioren op de woningmarkt: nieuwe generaties, andere eisen en wensen'
- Rijksoverheid, 2011, 'Tussen wens en werkelijkheid: Analyse naar de verhuisgeneigdheid en het daadwerkelijke verhuisgedrag'
- Rijksoverheid, 2012, 'Langer zelfstandig wonen', geraadpleegd op <http://www.rijksoverheid.nl/...>, 28 februari 2012.
- Rouwendal, J. en E. Meijer, 2001, 'Preferences for Housing, Jobs and Commuting: a mixed Logit Analysis'. *Journal of Regional Science*, 41: 475-505.
- RPB, 2006, 'Prijs van de plek: woonomgeving en woningprijs'. Ruimtelijk Planbureau. Den Haag.
- Sherman, S.R., 1988, 'A social psychological perspective on the continuum of housing for the elderly, *Journal of Ageing Studies*, 2(3), pp 229-241.
- Woningmarktmonitor 2012. Achterhoek.
- Van der Vlist, A.J., Gorter, C., Rietveld, P. en Nijkamp, P., 2002a, 'Residential Mobility and Local Housing Market Differences'. *Environment and Planning A* 34: 1146 – 1168.
- Van der Vlist, A.J., 2001, 'Residential Mobility and Commuting'. PhD Thesis. Department of Economics, VU University Amsterdam. Amsterdam.
- Van der Vlist, A.J., Gorter, C. en Rietveld, P., 1999, 'Arbeidsmarktparticipatie en mobiliteit', in: C.A.
- Hazeu, J.J.A. Eggelte en F.A.G. den Butter (eds) ,2000, 'Naar een vrijwel volledige arbeidsmarktparticipatie' Werkdocument 113, Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid.
- Van Ommeren, J.N. en M. Koopman, 2011, 'Public housing and the value of apartment quality to households'. *Regional Science and Urban Economics* 41: 207-213.
- Wilkinson, S., Richard R., 2008, 'Property Development' 5th edition, Londen
- Westrik, J., 2012, 'Geografische en demografische transitie in relatie tot de woningmarkt'. Master Thesis. Rijksuniversiteit Groningen.
- Wong, G.K.M., 2002, 'A Conceptual model of the household's housing decision-making process: The economic perspective', *RURDS*, 14, 3.
- WoOn, 2009, 'Het Wonen overwogen'. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland.

Bijlage 1 Respondenten

Van de in totaal 33.048 verstuurde enquêtes zijn 8.954 enquêtes ingevuld, waardoor de response 27,1% bedraagt. Van de ondervraagden hebben 843 respondenten de Woonspellen niet ingevuld, waardoor ze niet bruikbaar zijn voor dit onderzoek. In totaal zijn 127 observaties vanwege de representativiteit en betrouwbaarheid verwijderd. Voorgenoemde leidt er toe dat het aantal bruikbare observaties 7.984 bedraagt. Elke respondent heeft de mogelijkheid gekregen om 32 woningen te beoordelen. De beschrijvende statistieken zijn in de onderstaande Tabel weergegeven.

Variabele	TOTAAL		STARTERS		HOOFD 55-		HOOFD 55+	
	Gemid.	Std. Dev.	Gemid.	Std. Dev.	Gemid.	Std. Dev.	Gemid.	Std. Dev.
Huidige rapportcijfer								
Woning	7,7	1,4	-	-	7,6	1,5	7,8	1,3
Buurt	7,4	1,3	-	-	7,4	1,3	7,5	1,3
Voorzieningenaanbod	6,5	1,6	-	-	6,5	1,6	6,4	1,7
Seniorenbewoning	6,7	1,6	-	-	-	-	6,7	1,6
Leeftijd	50,0	17,5	21,9	3,0	41,6	9,1	65,6	8,2
Huidige kamers	4,9	1,6	-	-	4,9	1,7	4,8	1,5
Huidige woonlasten	725	194	-	-	767	200	685	178
Huishoudgrootte	2,5	1,2	-	-	3,0	1,4	2,0	0,8
Huishoudtype								
1-ouder met kind	5				8		2	
1-persoonshuishouden	19				17		21	
Paar	30				52		10	
Paar zonder (thuis) kinderen	44				21		65	
Overig	2				2		2	
Geslacht								
Man	56%		44%		53%		62%	
Vrouw	44%		56%		47%		38%	
Werkzaam								
Ja	57%		41%		87%		32%	
Nee	43%		59%		13%		68%	
Verhuis geneigdheid	18%		-		21%		15%	
Educatie								
LBO, lagere school of anders	22%		11%		16%		31%	
MAVO, MULO en MBO	40%		44%		44%		34%	
HAVO/ VWO, HBO en WO	38%		45%		39%		35%	
Inkomen								
< € 1.250	18%		70%		10%		10%	
€ 1.250 - € 2.500	42%		25%		39%		51%	
€ 2.500 - € 4.000	32%		4%		41%		32%	
€ 4.000 - € 6.000	7%		0%		9%		6%	
> € 6.000	1%		0%		2%		1%	
Huidige woningtype								
Appartement	10%		-		11%		9%	
Tussenwoning	33%		-		36%		31%	
Twee-onder-een-kap	27%		-		28%		25%	
Vrijstaand	30%		-		25%		35%	
Huidige eigendomssituatie								
Huur	30%		-		30%		30%	
Koop	70%		-		70%		70%	
Huidige onderhoudsstatus								
Goed onderhouden	92%		-		90%		94%	
Niet goed onderhouden	8%		-		10%		6%	
Huidige buurtlocatie								
Buitengebied	12%		-		12%		12%	
Grote kern	57%		-		60%		54%	
Kleine kern	31%		-		28%		34%	
Eigendomsverhouding in de buurt (Voornamelijk) koop	58%		-		57%		60%	

	TOTAAL	STARTERS	HOOFD 55-	HOOFD 55+
(Voornamelijk) huur	10%	-	10%	10%
Mix van beide	32%	-	33%	31%
Sociale leefomgeving				
Senioren	10%	-	6%	13%
Gezinnen	26%	-	32%	21%
Mix van beide	64%	-	62%	67%
Afstand tot dagelijkse voorzieningen				
< 1,25 km	52%	-	53%	51%
1,25 - 2,5 km	30%	-	29%	31%
> 2,5 km	18%	-	18%	18%
Afstand gezondheidszorg				
< 1,25 km	45%	-	45%	46%
1,25 - 2,5 km	22%	-	33%	33%
> 2,5 km	33%	-	22%	21%
Afstand ontmoetingspunt				
< 2,5 km	91%	-	91%	91%
> 2,5 km	9%	-	9%	9%
Zorgverlening				
Nee	88%	-	-	88%
Ja	12%	-	-	12%
Huismeester				
Nee	85%	-	-	85%
Ja	15%	-	-	15%
Seniorenbewoning				
Nee	53%	-	-	53%
Ja	47%	-	-	47%
Klassengrootte	100%	13%	42%	45%

Noot. Totaal aantal cases is 7.984.

De verhuis geneigdheid in de gehele steekproef bedraagt 18%, terwijl het landelijke gemiddelde in de afgelopen jaren, van 2009 – 2011, 23% bedroeg (Rijksoverheid, 2011). De verhuis geneigdheid van hoofdbewoners onder de 55 jaar is nagenoeg gelijk aan het landelijke gemiddelde. De bereidheid om te verhuizen onder hoofdbewoners 55+ is echter kleiner en bedraagt 15%, wat aansluit bij eerder onderzoek van De Jong e.a. (2012) en WoOn (2009). Hoofdbewoners 55+ kennen een hogere waardering toe aan de huidige woning en buurt ten opzichte van personen onder de 55 jaar. Deze hoge voorkeur en waardering voor de huidige woning is eveneens aangetoond in een onderzoek van De Jong e.a. (2012).

Bijlage 2 Methodologie

Theoretische achtergrond

Bij de aanschaf van een goed, zoals een woning, zal de consument overwegen of dat bijdraagt aan de verhoging van de individuele welvaart (Dietz e.a., 1990). Doel van het keuzeprobleem het maximaliseren van het gebruiksnuut gegeven het inkomen (Gibler e.a., 2003). Het gebruiksnuut van een huishouden kan als volgt worden geformuleerd (Rosen, 1974):

$$U = u(V, B, \alpha).$$

Waar U het gebruiksnuut van een huishouden beschrijft, welke bestaat uit de huidige consumptie van vastgoed (V), consumptie van overige goederen (B) en de specifieke karakteristieken van het huishouden (α). De specifieke karakteristieken van het huishouden zijn afhankelijk van sociale karakteristieken (leeftijd, huishoudenformatie/ grootte), vermogen (inkomen, welvaart, informatie en ervaring) en voorkeuren en prioriteiten (Wong, 2002). Het gebruiksnuut van een woning hangt eveneens af van de individuele mentale en fysieke mogelijkheden (Sherman, 1988). Hoofdbewoners 55+ worden meer blootgesteld aan ongeschiktheid of onbruikbaarheid van de woning, omdat ze meer tijd doorbrengen in het huis (Houben, 2001). Voorgenoemde leidt ertoe dat niet alleen de woningmarkt heterogeen is, maar ook de consument wordt gekenmerkt door verscheidenheid (Arnott, 1989; Van der Vlist e.a., 2002, Gibler, 2010). Zoals gezegd zal een rationele consument proberen zijn inkomen zo te gebruiken dat zijn individuele welvaart wordt gemaximaliseerd als in formule:

$$U_{\max} = u(V, B, \alpha).$$

Het inkomen van het huishouden vormt de randvoorwaarde van het gebruiksnuut. Als een consument het gehele inkomen besteedt aan goederen, stel een woning (V) en andere goederen (B), dan kan het inkomen als volgt worden gedefinieerd: $Y = P_V V + P_B B$.

Het inkomen (Y) is gelijk aan de woonlasten plus de overige consumptie. Ervan uitgaande dat een consument geen schulden maakt, vertegenwoordigt het inkomen de maximale waarde van de hoeveelheid goederen die een consument in een bepaalde periode kan aanschaffen.

Het optimaliseren van het gebruiksnuut bepaald wordt met behulp van de Lagrange methode, waarbij het inkomen de randvoorwaarde vormt (Dietz e.a., 1990).

$$L = u(V, B, \alpha) - \lambda (P_V V + P_B B - Y)$$

U is gemaximaliseerd als de partiële afgeleiden van L naar v en b gelijk zijn aan nul. Zodat:

$$0 = \partial L / \partial V = \partial u / \partial V - \lambda P_V$$

$$0 = \partial L / \partial B = \partial u / \partial B - \lambda P_B$$

Door de λ variabele weg te werken, ontstaat formule

$$(\partial u / \partial V) / (\partial u / \partial B) = P_V / P_B$$

Het optimum voor een consument wordt bereikt indien de marginale substitutieverhouding tussen de goederen V en B gelijk is aan de prijsverhouding. De marginale substitutieverhouding geeft weer hoeveel eenheden van een goed een consument bijkomend moet consumeren om het verlies van een kleine eenheid van een ander goed te compenseren en het totaal nut constant te houden (Dietz e.a., 1990).

Een woning is een samengesteld goed. Fundamenteel bij de keuze voor een woning is de consumententheorie van Lancaster (Wong, 2002). Lancaster legt de nadruk op de attributen van producten. Lancasters theorie is direct toe te passen op de woningmarkt, waarbij de woning en haar omgeving gezien worden als een combinatie van verschillende attributen, zoals in formule weergegeven (Gibler, 2010):

$$V = (v_1, v_2, \dots, v_n)$$

waar v_1, v_2, \dots, v_n de karakteristieken van woning V zijn. Voor de attributen kan de Lagrange methode eveneens gehanteerd worden om de attributen zo samen te stellen dat het gebruiksnuut van een woning geoptimaliseerd wordt. De attributen die het gebruiksnuut van een woning beschrijven zijn onder te verdelen in vier categorieën. In onderstaande tabel is een lijst van attributen opgesomd welke in voorgaande woonvoorkeur onderzoeken zijn gebruikt. Het betreft een opsomming van de meest voorkomende attributen bij een woonvoorkeurenonderzoek.

Attributen bepalend voor het gebruiksnuut van een woning

Onderdeel	Attributen
Woning ^{a d e f g h i j}	Woningprijs, woningtype, eigendomssituatie, grootte en serviceopties/ zorg
Buurt ^{b c e r g n i j}	Buurtcontact, criminaliteit, eigendomssituatie, sociale leefomgeving
Locatie & toegankelijkheid ^{u''''}	Woninglocatie, buurtlocatie, openbaar vervoer
Voorzieningen ^{b c g i j}	Afstand tot dagelijkse voorzieningen, groen, educatie en gezondheidszorg

^a Costa-Font (2009) ^b Permentier e.a. (2011) ^c Koopmans (2012) ^d Joseph (1992) ^e Opoku e.a. (2010) ^f Wang (2006) ^g Bullock e.a. (2011) ^h Wong (2002) ⁱ Nelson (1988) ^j De Jong e.a. (2012)

Hypotheses en verwachtingen

Naar aanleiding van de bestaande literatuur wordt verwacht dat de woonvoorkeuren van hoofdbewoners 55+ significant verschillen met de woonvoorkeuren van personen onder de 55 jaar. In onderstaande tabel is op een opsomming gegeven van de verwachte relatie tussen attributen en de woningwaardering c.q. het gebruiksnuut op basis van dit hoofdstuk.

Attribuut – niveau	Verwachte richtingscoëfficiënten van woningattributen	
	Verwachte coëfficiënt	
	55-	55+
Woonlasten (oplopend)	-	-
Woninggrootte (oplopend)	+	-
Woningtype: appartement	-	+
Koopwoning	+	-

Goed onderhouden woning	+	++
Buurt met voornamelijk senioren	--	-
Buurt met mix van gezinnen en senioren	+	+
Buurt met voornamelijk koopwoningen	+	+
Afstand tot voorzieningen (oplopend)	-	-
Seniorenwoning		+
Extramurale zorg		+

Empirische Methodologie

Conjunct-analyse

Om woonvoorkeuren te meten wordt gebruik gemaakt van Conjunct-analyse. Deze analysemethode is gebaseerd op de aanname dat respondenten een product (feitelijk of theoretisch) evalueren door het combineren van de waarde die elk attribuut oplevert. Een algemeen kenmerk wordt een *attribuut* genoemd en een specifieke waarde van een kenmerk een *attribuutniveau*. Doel van Conjunct-analyse is het bepalen van de relatieve contributie van elk afzonderlijk attribuutniveau. Conjunct-analyse is reeds succesvol toegepast bij marketing en vervoersonderzoek (Rouwental & Meijer, 2001). Gebruiksnut is het fundamentele begrip om de waarde van attributen te meten. Gebruiksnut kan in een geldeenheid, rangschikking of schaal worden uitgedrukt (Hair e.a., 2010). Gebruiksnut is in dit onderzoek beschreven als *tevredenheid* op een metrische schaal van één tot tien.

Een eerste stap in het ontwerpen van een Conjunct-analyse is het definiëren van alle attributen en bijbehorende niveaus die bepalend zijn voor het gebruiksnut van een woning (Hair e.a., 2010). Het is van belang zowel positieve als negatieve attributen mee te nemen en hierbij volledigheid in acht te nemen. De bijdrage van ontbrekende attributen kan namelijk niet worden bepaald. Voor de definiëring van de attributen en niveaus is aansluiting gezocht bij de gebruikte attributen in de literatuur. Het daaruit voortvloeiende Conjunct-design is hieronder weergegeven.

Woning	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 4
Woonlasten	Lager dan huidige	Hoger dan huidige		
Aantal kamers	Lager dan huidige (-1)	Hoger dan huidige (+1)		
Woningtype	Vrijstaande woning	Twee-onder-een-kap	Tussenwoning/ Hoekwoning	Appartement
Onderhoudsstatus	Goed onderhouden	Niet goed onderhouden		
Eigendomsvorm	Koopwoning	Huurwoning		
Buurt	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	
Woonlasten	Lager dan huidige	Hoger dan huidige		
Aantal kamers	Lager dan huidige (-1)	Hoger dan huidige (+1)		
Sociale leefomgeving	(Voornamelijk) gezinnen	(Voornamelijk) Senioren	Mix van gezinnen en senioren	
Eigendomsverhouding	(Voornamelijk) koopwoningen	(Voornamelijk) huurwoningen	Mix van koop- en huurwoningen	
Locatie	Kleine kern	Grote kern	Buitengebied	
Voorzieningen	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	
Woonlasten	Lager dan huidige	Hoger dan huidige		
Aantal kamers	Lager dan huidige (-1)	Hoger dan huidige (+1)		
Dagelijkse voorzieningen	Minder dan 1,25 km	Tussen 1,25 km en 2,5 km	Meer dan 2,5 km	
Gezondheidszorg	Minder dan 1,25 km	Tussen 1,25 km en 2,5 km	Meer dan 2,5 km	
Ontmoetingsplek	Minder dan 2,5 km	Meer dan 2,5 km		
Levensloop	Niveau 1	Niveau 2		
Woonlasten	Lager dan huidige	Hoger dan huidige		
Aantal kamers	Lager dan huidige (-1)	Hoger dan huidige (+1)		
Zorgverlening aan huis	Ja	Nee		
Seniorenbewoning	Ja	Nee		
Huismeester	Ja	Nee		

Om de woonvoorkeuren te meten, wordt gebruik gemaakt van veertien attributen. Respondenten zijn in staat maximaal vijf attributen tegelijkertijd te beoordelen (Rouwendaal & Meijer, 2001). Daarom zijn de 14 attributen verdeeld over vier Woonspellen, waarbij woonlasten en aantal kamers in elk Woonspel terugkomt. Elk attribuut kan twee, drie of vier niveaus aannemen. De lijst van gebruikte attributen over de vier spellen is als volgt:

- Woonspel 1 (Woning): woonlasten, aantal kamers, woningtype, eigendomssituatie, onderhoudsstatus.
- Woonspel 2 (Buurt): woonlasten, aantal kamers, sociale leefomgeving, eigendomssituatie in de buurt, buurtlocatie.
- Woonspel 3 (Voorzieningen): woonlasten, aantal kamers, afstand tot dagelijkse voorzieningen, afstand tot gezondheidszorg, afstand tot een ontmoetingspunt.
- Woonspel 4 (Levensloop): woonlasten, aantal kamers, zorgbehoefte, huismeester, seniorenbewoning.

Als tweede stap dient een geschikte Conjoint-methode worden gekozen. Conjoint-analyse kent drie verschillende methoden: de traditionele Conjoint-analyse, de adaptieve Conjoint-analyse en de choice-based Conjoint-analyse (Hair e.a., 2010). In dit onderzoek is gebruik gemaakt van een analyse welke de grootste overeenkomst met de choice-based benadering kent. Voordeel van deze methode is de mogelijkheid om resultaten op individueel en geaggregeerd niveau te analyseren. Iedere getoonde woning beschrijft een situatie, waarin voor elk attribuut één toegekend niveau wordt vermeld. Voordeel hiervan is dat er een afwegingsproces bij de respondent plaatsvindt tussen meerdere attributen en bijbehorende niveaus. De aangegeven tevredenheid met één hypothetische woning geeft daarmee inzicht in meerdere afzonderlijke attribuutniveaus. Woningen A en B zijn voorbeelden van getoonde woningen met bijbehorende attribuutniveaus waaraan door de respondent een waarde toegekend wordt. De woningen worden steeds als tweetal gepresenteerd, waarbij de huidige woning met bijbehorende kenmerken rechts als referentiekader wordt vermeld.

	Woning A 	Woning B 	Uw eigen woning
Aantal kamers	4	6	5
Woningtype	Tussenwoning	Vrijstaande woning	Tussenwoning
Onderhoudsstatus	Goed onderhouden	Goed onderhouden	Goed onderhouden
Woonlasten	€ 550	€ 700	€ 600
Tevredenheid [1-10]			7

Voorbeeld Woonspel in enquête

Gezien het aantal attributen en bijbehorende niveaus is het niet mogelijk elke mogelijke woningbeschrijving aan de respondenten te tonen. Daarom is als derde stap in het ontwerpen van een Conjoint-analyse een fractioneel design, een keuzeset van getoonde woningen, benodigd. Elke respondent krijgt 32 hypothetische woningen te zien, waarbij het aantal woningen per Woonspel varieert op basis van de leeftijdsklasse (55- en 55+). Het fractionele design in dit onderzoek is gebaseerd op realisme en volledigheid. De getoonde woningen dienen realistisch te zijn om een betrouwbaar antwoord te verkrijgen. Daarom zijn de getoonde attribuutniveaus van attributen zoals aantal kamers, woningtype en woonlasten afhankelijk van de huidige woning van de respondent. De woonlasten zijn als volgt gedefinieerd:

Gehanteerde woonlasten:

	Prijs	Appartement	Tussenwoning	Twee-onder-een-kap	Vrijstaand
Koop	Goedkoop	< 437	< 546	< 541	< 517
	Gemiddeld	> 803	> 969	> 1040	> 1172
Huur	Goedkoop	< 441	< 499	< 504	< 551
	Gemiddeld	> 683	> 740	> 754	> 890

Modelbeschrijving en operationalisatie

Als eerste stap in dit onderzoek wordt een multivariate regressieanalyse uitgevoerd om de woonvoorkeuren te meten (Aktar Demirtas e.a., 2009). De afhankelijke variabele, gebruiksnuut (U), is een ratio variabele met een minimum van 1 en een maximum van 10. Het betreft hier een afhankelijke variabele, welke een beperkte range van waarden kan aannemen. De relatie tussen het gebruiksnuut en de attributen wordt vastgesteld met behulp van de kleinste kwadraten regressie (OLS).

De modelspecificatie luidt als volgt:

$$U = x_0\beta_0 + x_1\beta_1 + x_2\beta_2 + \varepsilon$$

waarbij het gebruiksnuut (U), verklaard wordt door de constante (x_0), de woningattributen (x_1), controlerende variabelen (x_2). β_0 , β_1 , en β_2 zijn de parameters die geschat dienen te worden. De volgende controlerende variabelen worden gebruikt: leeftijd, inkomen, educatieniveau en geslacht.



Bijlage 3 Regressieresultaten waardering huidige woning

Variabele	POOLED		HOOFD 55-		HOOFD 55+		POOLED		HOOFD 55-		HOOFD 55+		POOLED		HOOFD 55-		HOOFD 55+		HOOFD 55+	
	Coeff.	Std.	Coeff.	Std.	Coeff.	Std.	Coeff.	Std.	Coeff.	Std.	Coeff.	Std.	Coeff.	Std.	Coeff.	Std.	Coeff.	Std.	Coeff.	Std.
Carrière	3,806 ***	0,185	3,960 ***	0,284	4,256 ***	0,306	3,769 ***	0,127	3,862 ***	0,182	3,646 ***	0,248	4,102 ***	0,174	4,078 ***	0,234	4,430 ***	0,259	4,025 ***	0,333
Leefstijl	0,006 ***	0,001	0,000	0,003	0,004	0,003	0,002 **	0,001	-0,005 **	0,002	0,006 **	0,003	-0,002	0,002	-0,007 **	0,003	-0,004	0,004	-0,005	0,004
Gezicht: man	-0,041	0,029	-0,031	0,043	-0,044	0,040	-0,027	0,028	0,005	0,041	-0,058	0,039	-0,084 **	0,038	-0,074	0,055	-0,089	0,055	0,026	0,052
Gezicht: vrouw	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Werkzaam: ja	0,020	0,038	0,022	0,069	0,050	0,052	0,035	0,036	0,120 *	0,065	0,082	0,051	0,060	0,050	0,144 *	0,087	0,045	0,072	-0,105	0,068
Werkzaam: nee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Educatie: LBO, lagere school, anderz	-0,095 **	0,038	-0,046	0,061	-0,149 ***	0,048	-0,104 ***	0,036	-0,074	0,058	-0,122 ***	0,046	-0,045	0,050	-0,128	0,078	0,007	0,066	-0,109 *	0,063
Educatie: MAVO, MULO en MBO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Educatie: HAVO/VWO, HBO en WO	0,035	0,033	0,091 *	0,047	-0,035	0,048	0,100 ***	0,032	0,092 **	0,044	0,115 **	0,046	0,073 *	0,044	0,059	0,059	0,091	0,066	-0,032	0,062
Inkomen: <1.250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomen: 1.250 - 12.500	0,100 **	0,051	0,039	0,080	0,128 **	0,067	0,109 **	0,048	-0,068	0,075	0,220 ***	0,064	0,146 **	0,067	0,100	0,100	0,151 *	0,092	0,190 **	0,087
Inkomen: 12.500 - 14.000	0,307 ***	0,058	0,224 **	0,090	0,358 ***	0,078	0,230	0,055	0,041	0,083	0,342 ***	0,074	0,251 ***	0,075	0,150	0,111	0,300 ***	0,105	0,458 ***	0,100
Inkomen: 14.000 - 16.000	0,451 ***	0,078	0,337 ***	0,116	0,542 ***	0,109	0,307 ***	0,074	0,097	0,108	0,451 ***	0,104	0,271 ***	0,102	0,078	0,145	0,444 ***	0,148	0,733 ***	0,141
Inkomen: >16.000	0,616 ***	0,132	0,458 **	0,188	0,781 ***	0,189	0,542 ***	0,126	0,414 **	0,176	0,605 ***	0,183	0,659 ***	0,175	0,542 **	0,237	0,729 ***	0,260	0,479 **	0,247
Aantal kamers	0,031 ***	0,011	0,063 ***	0,015	-0,002	0,015	0,016 *	0,010	0,033 **	0,015	0,009	0,014	0,003	0,013	0,008	0,014	0,009	0,014	-0,013	0,019
Waanlarten	0,029 ***	0,009	0,015	0,015	0,038 ***	0,012	0,021 **	0,008	0,019	0,012	0,022 *	0,012	0,012	0,011	0,008	0,016	0,020	0,017	0,043 ***	0,016
LEMON	0,185 ***	0,009	0,193 ***	0,014	0,178 ***	0,012	0,428 ***	0,009	0,462 ***	0,013	0,398 ***	0,012	0,302 ***	0,012	0,344 ***	0,018	0,266 ***	0,017	0,208 ***	0,016
Woningtype: appartement/flat	0,089	0,065	0,161	0,104	-0,022	0,084	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Woningtype: tuzenauning	-0,292 ***	0,043	-0,269 ***	0,067	-0,341 ***	0,058	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Woningtype: twee-ander-66n kap	-0,156 ***	0,039	-0,135 **	0,061	-0,197 ***	0,051	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Woningtype: vrijstaand	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Buitenruimte: ja	0,034	0,102	-0,042	0,148	0,142	0,140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Buitenruimte: nee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendomsituatie: huur	-0,536 ***	0,040	-0,641 ***	0,064	-0,463 ***	0,053	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendomsituatie: koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoudstatur: niet goed	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoudstatur: goed	2,036 ***	0,054	2,137 ***	0,074	1,828 ***	0,081	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Buurtlocatie: buitengebied	-	-	-	-	-	-	0,151 ***	0,045	0,199 ***	0,066	0,132 **	0,060	-	-	-	-	-	-	-	-
Buurtlocatie: kleine kern	-	-	-	-	-	-	0,039	0,030	0,070	0,045	0,029	0,040	-	-	-	-	-	-	-	-
Buurtlocatie: grote kern	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom buurt vaarnamelijk koop	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom buurt vaarnamelijk huur	-0,647 ***	0,052	-0,732 ***	0,078	-0,575 ***	0,070	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom buurt mix	-0,326 ***	0,032	-0,302 ***	0,048	-0,352 ***	0,044	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociale leefomgeving: senioren	0,130 **	0,052	-0,083	0,087	0,249 ***	0,068	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociale leefomgeving: gezinnen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociale leefomgeving: mix	0,086 ***	0,032	0,017	0,043	0,166 ***	0,047	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afstand dq. voorzien. < 1,25km	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,500 ***	0,048	0,545 ***	0,069	0,453 ***	0,068	-	-
Afstand dq. voorzien. 1,25km - 2,5km	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afstand dq. voorzien. > 2,5km	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,021 ***	0,075	-0,867 ***	0,109	-1,144 ***	0,103	-	-
Afstand gezondheidszorg < 1,25km	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,121 **	0,048	0,050	0,068	0,189 ***	0,068	-	-
Afstand gezondheidszorg 1,25km - 2,5km	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Afstand gezondheidszorg > 2,5km	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,385 ***	0,070	-0,496 ***	0,101	-0,292 ***	0,097	-	-
Afstand aantrekkingspunt < 2,5km	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,121 *	0,070	-0,253 **	0,101	-0,014	0,098	-	-
Afstand aantrekkingspunt > 2,5km	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zarverloning: ja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,061	0,083
Zarverloning: nee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Huurmeester: ja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,021	0,074
Huurmeester: nee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Seniorenbeuuning: ja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,441 ***	0,051
Seniorenbeuuning: nee	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	R2 = 0,4150		R2 = 0,4549		R2 = 0,3550		R2 = 0,3795		R2 = 0,3931		R2 = 0,3732		R2 = 0,2693		R2 = 0,2699		R2 = 0,2718		R2 = 0,2988	

Bijlage 4 Woningaanbod op basis van verhuis geneigdheid bij Hoofdkern

	55- % verhuis geneigd	Aantal respondenten	55+ %-verhuis geneigd	Aantal respondenten
Buitengebied	21%	546	18%	558
Aalten	19%	254	15%	255
Borculo	31%	59	22%	55
Dinxperlo	21%	131	12%	139
Doetinchem	26%	247	16%	318
Eibergen	42%	59	23%	60
Gaanderen	24%	46	19%	43
Gendringen	19%	93	16%	112
Groenlo	18%	233	11%	230
Hengelo	19%	72	16%	56
Lichtenvoorde	25%	231	12%	255
Neede	13%	67	20%	70
Ruurlo	25%	56	7%	69
Silvolde	15%	74	20%	74
Steenderen	20%	35	18%	50
TerBorg	25%	49	12%	68
Ulft	16%	135	17%	145
Varsseveld	14%	85	18%	80
Vorden	11%	47	14%	79
Wehl	38%	32	10%	20
Winterswijk	23%	191	14%	218
Zelhem	13%	53	17%	59
Totaal	21%	2795	15%	3013
	(593)		(464)	

Voorbeeld: het percentage verhuiscategorieën in de hoofdkern Aalten is voor hoofdbewoners 55- 19% en voor hoofdbewoners 55+ 15%. In de tweede en vierde kolom is het totaal aantal respondenten per categorie vermeld. Van de 254 hoofdbewoners 55- in de hoofdkern Aalten zijn dus 48 verhuis geneigd (19% van 254).

Bijlage 4 Woningaanbod naar eigendomsvorm en woningtype bij Hoofdkern

	Eigendomsvorm		Woningtype			
	Huur	Koop	Appartement	Tussenwoning/ hoekwoning	Twee-onder-één kap woning	Vrijstaande woning
Buitengebied	19%	22%	7%	17%	25%	33%
Aalten	8%	8%	8%	11%	6%	6%
Borculo	2%	3%	3%	2%	5%	2%
Dinxperlo	4%	4%	3%	6%	2%	5%
Doetinchem	13%	9%	20%	12%	7%	6%
Eibergen	5%	2%	5%	3%	4%	3%
Gaanderen	2%	2%	2%	2%	2%	1%
Gendringen	3%	4%	2%	4%	5%	3%
Groenlo	5%	8%	11%	6%	8%	4%
Hengelo	1%	3%	2%	2%	2%	2%
Lichtenvoorde	8%	9%	13%	8%	5%	8%
Neede	2%	2%	1%	2%	2%	4%
Ruurlo	2%	2%	2%	1%	1%	3%
Silvolde	3%	2%	2%	2%	3%	2%
Steenderen	1%	2%	1%	1%	2%	2%
Terborg	2%	2%	0%	3%	1%	2%
Ulft	5%	4%	1%	6%	7%	2%
Varsseveld	2%	3%	2%	1%	4%	3%
Vorden	2%	1%	1%	1%	2%	3%
Wehl	2%	1%	3%	1%	1%	2%
Winterswijk	7%	5%	10%	7%	4%	2%
Zelhem	2%	2%	1%	2%	2%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	(N= 469)	(N= 588)	(N = 195)	(N = 387)	(N = 204)	(N = 271)

*Voorbeeld: van het totale woningaanbod dat naar verwachting beschikbaar komt staat 13% van de huurwoningen en 9% van de koopwoningen in de hoofdkern Doetinchem. Van de naar verwachting beschikbare appartementen bevindt 20% zich in de hoofdkern Doetinchem en 8% in de hoofdkern Aalten. Met andere woorden, in de hoofdkern Doetinchem komen naar verwachting 39 appartementen beschikbaar in de steekproef (195 * 20%).*

Bijlage 5 Woningaanbod en woningvraag in de populatie naar Gemeente

Verwachte woningaanbod in de populatie naar gemeente in de komende 5 jaar

	Totaal	Aalten	Berkelland	Bronckhorst	Doetinchem	Oost Gelre	Oude IJsselstreek	Winterswijk
Huurwoning	2276	237	312	270	715	204	272	265
Koopwoning	2623	278	352	359	585	347	392	311
Appartement	1024	88	99	50	416	149	66	155
Tussenwoning of hoekwoning	1794	242	172	220	494	182	259	224
Twee-onder-één kap	916	57	139	164	182	94	166	115
Vrijstaand	1164	129	252	195	208	127	173	81
Woonlasten: laag	1277	129	153	138	299	110	253	196
gemiddeld	2766	299	365	340	767	325	319	351
hoog	856	88	146	151	234	116	93	29

Voorbeeld: Van de verhuis geneigde hoofdbewoners 55- en 55+ in de gemeente Bronckhorst wonen 270 huishoudens in een huurwoning. Met andere woorden, in de gemeente Bronckhorst worden 270 beschikbare huurwoningen verwacht in de komende vijf jaar.

Verwachte woningvraag in de populatie naar gemeente in de komende 5 jaar

	Totaal	Aalten	Berkelland	Bronckhorst	Doetinchem	Oost Gelre	Oude IJsselstreek	Winterswijk
Huurwoning	3260	363	399	390	846	268	497	496
Koopwoning	3879	462	624	516	781	520	497	477
Appartement	1738	173	194	199	472	158	269	272
Tussenwoning of hoekwoning	1592	190	174	208	439	118	219	243
Twee-onder-één kap	1264	173	194	172	277	181	149	117
Vrijstaand	2561	289	460	326	456	331	358	340
Woonlasten: laag	2876	306	419	380	635	300	398	438
gemiddeld	3878	504	532	462	895	441	557	486
hoog	385	17	72	63	98	47	40	49
<i>Buurt</i>								
(Voornamelijk) huur	634	83	72	82	146	55	99	97
(Voornamelijk) koop	2508	297	389	263	537	363	328	331
Mix van koop en huur	3997	446	563	562	944	371	567	545
<i>Sociale leefomgeving</i>								
(Voornamelijk) gezinnen	2270	264	358	281	472	276	279	340
(Voornamelijk) senioren	280	33	31	45	49	24	60	39
Mix van gezinnen en senioren	4588	529	634	580	1107	489	657	593
<i>Voorzieningen</i>								
Dagelijks < 1,25km	3000	347	358	380	798	339	418	360
Dagelijks 1,25km - 2,5km	3369	405	522	390	732	386	458	477
Dagelijks > 2,5km	770	74	143	136	98	63	119	136
Gezondheid < 1,25km	2105	231	246	281	521	237	308	282
Gezondheid 1,25km - 2,5km	3614	413	563	444	846	394	468	486
Gezondheid > 2,5km	1419	182	215	181	260	158	219	204
Ontmoetingspunt < 2,5km	4739	545	706	616	960	583	696	632
Ontmoetingspunt > 2,5km	2399	281	317	290	667	205	298	340
Zorgverlening aanwezig	1092	140	149	145	261	102	163	132
Zorgverlening niet aanwezig	846	75	88	128	214	80	118	143
Huismeester aanwezig	863	106	97	107	271	74	112	96
Huismeester niet aanwezig	1075	110	140	167	204	107	169	179
Seniorenwoning	1000	114	142	145	252	85	155	107
Geen seniorenwoning	938	101	95	128	223	96	126	168

Voorbeeld: in de gemeente Winterswijk zijn 340 huishoudens op zoek naar een vrijstaande woning in de Achterhoek. In totaal zijn 2.561 huishoudens (starters, hoofdbewoners 55- en 55+) op zoek naar een vrijstaande woning in de Achterhoek. Ter vergelijking, in totaal worden naar verwachting 1.164 vrijstaande woningen aangeboden.

Verantwoording doorberekening van steekproef naar populatie

	Populatie potentiële starters	Populatie hoofdbewoners 55-	Populatie hoofdbewoners 55+	verhuis geneigtheid pot. starters	verhuis geneigtheid hoofdbewoners	Starters: woning binnen Achterhoek	Hoofdbewoners: woning binnen Achterhoek
Aalten	2203	4724	5319	0,76	0,15	0,75	0,79
Berkelland	3196	6138	6220	0,73	0,16	0,71	0,71
Bronckhorst	2759	5197	7384	0,76	0,15	0,63	0,74
Doetinchem	3725	11587	10710	0,78	0,18	0,66	0,76
Oost Gelre	2192	5683	6038	0,71	0,14	0,84	0,64
Oude IJsselstreek	3060	6519	7722	0,73	0,14	0,64	0,78
Winterswijk	2150	5530	5970	0,72	0,15	0,86	0,92

Noot: aantallen op huishoudensniveau

Uitgangspunten:

- Verschil tussen verhuiscens en werkelijkheid. Van de verhuisceneigden verhuist 33% daadwerkelijk (Rijksoverheid, 2012)
- Er is rekening gehouden met de verhuisclocatie, waardoor gecorrigeerd is voor verhuisclocaties buiten de Achterhoek. Met andere woorden, het betreft enkel de vraag van huishoudens welke in de Achterhoek willen blijven wonen.
- Populatie gemeente Berkelland bij benadering, op basis van gegevens van het CBS, in verband met ontbreken exacte GBA gegevens.
- Populatie Berkelland is berekend op basis van een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,46 personen (populatie gemeente Berkelland / totaal aantal huishoudens gemeente Berkelland).
- Populatie potentiële starters gemeente Berkelland is berekend op basis van de gemiddelde verhouding tussen 18-30 jarigen in de overige zes gemeenten en het aantal potentiële starters in deze gemeenten.

Via de volgende formule is een doorvertaling gemaakt van de steekproef naar de populatie voor het woningaanbod:

$[\# \text{ huishoudens in de gemeente}] * [\% \text{ verhuisc geneigtheid hoofdbewoners 55- en 55+}] * [1/3 \text{ correctie wens en realiteit}] * [\% \text{ variabele}]$

Via de volgende formule is een doorvertaling gemaakt van de steekproef naar de populatie voor het woningvraag:

$\{ [\# \text{ potentiële starters} * \% \text{ verhuisc geneigtheid potentiële starters} * \% \text{ verhuisc geneigtd binnen de Achterhoek}] + [\# \text{ huishoudens 55- en 55+} * \% \text{ verhuisc geneigtheid hoofdbewoners 55- en 55+} * \% \text{ verhuisc geneigtd binnen de Achterhoek}] \} * [1/3 \text{ correctie wens en realiteit}] * [\% \text{ variabele}]$

Bijlage 7 Zoekgebied bij Hoofdkern

Hoofdbewoners 55-																							
	NAAR:																						
VAN:		Aalten	Borculo	Dinxperlo	Doetinchem	Eibergen	Gaanderen	Gendringen	Groenlo	Hengelo	Lichtenvoorde	Neede	Ruurlo	Silvolde	Steenderen	Terborg	Ulf	Varsseveld	Vorden	Wehl	Winterswijk	Zelhem	Totaal (#)
Buitengebied		4		2	16	1	5	6	4	4	7	1	1	3		1	3	1	5	1	3	6	74
Aalten		4		1	1			1		1							1	1			2		13
Borculo			3		1	1			1	1			2						1			1	11
Dinxperlo		2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1		2		1	1	2	1		1	1	21
Doetinchem		2	1		12		4			2	1			1	4	4	1	2		5	2	7	48
Eibergen			2			6					1	2	2								2		19
Gaanderen		1			2		3				1			1	1	1	2			1	2		15
Gendringen		1		1	5		1	2			1		2	3	1	2	4	2	1	1		2	29
Groenlo			4	1		2			9	1	9		1						1		8		36
Hengelo					3	1				4									1	1	1	2	13
Lichtenvoorde		2			3	2			2		6		3		1			1	1	1			22
Neede			1			1						1											3
Ruurlo			2		2								4		1				3				12
Silvolde					2		1	3		1	1		1	5			5		1	1		2	23
Steenderen																			1				1
Terborg		1			2		5							3	4	1	1			1	1	1	20
Ulf				1	5		3	1			1	1	3		1	3	2				1		22
Varsseveld		1		2	2				1		3						5					1	15
Vorden																			1				1
Wehl					1		1								1					2			5
Winterswijk		2		1	2				1		2		1				3				2		14
Zelhem					1	1				1							1	1				2	7
Totaal (#)		20	14	11	61	16	24	14	23	14	35	5	18	21	1	17	23	22	21	14	25	25	424

Voorbeeld: van de verhuis geneigde hoofdbewoners 55- zijn 13 woonachtig in de hoofdkern Aalten, waarbij 4 van hen eveneens een nieuwe woning in de hoofdkern Aalten zoekt.

Hoofdbewoners																						
55+																						
NAAR:	Aalten	Borculo	Dinxperlo	Doetinchem	Eibergen	Gaanderen	Gendringen	Groenlo	Hengelo	Lichtenvoorde	Neede	Ruurlo	Silvolde	Steenderen	Terborg	Uft	Varsseveld	Vorden	Wehl	Winterswijk	Zelhem	Totaal (#)
VAN:																						
Buitengebied	3	5	4	4	7	1	1	5	4	2	1	5		1	1	1	3	9	2	6	4	68
Aalten	3			1		1				3					1		1			2	2	14
Borculo		5		1	1			1	1	1	1	3						2		1	1	18
Dinxperlo	3	1	4	5								1				1	1		1		1	18
Doetinchem				5		1						2						2	2		4	16
Eibergen	1	2			3			2		1	3	2						2		2	1	19
Gaanderen				1		1												1		1		4
Gendringen			1	2			3						3		1	2	1				1	14
Groenlo				1	1			2		2										1		7
Hengelo				1					1			1						3				6
Lichtenvoorde	2									5		1					1	1		1		11
Neede		1		1	2			1			3	1						2		1		12
Ruurlo									1			2						1				4
Silvolde				3			1						1			1	1				1	8
Steenderen				1								1		1		1		1				5
Terborg				1						1					1							3
Uft				4	1	1	2						1		2	5	1					17
Varsseveld	1		1	4		1				2					1		3				1	15
Vorden				2					1			2		1				3		1	1	11
Wehl																			2			2
Winterswijk																1				1		2
Zelhem			1	1					1			2						2			2	9
Totaal (#)	13	14	11	38	15	5	7	11	9	17	8	23	5	3	7	12	12	29	7	18	19	283

Voorbeeld: van de verhuis geneigde hoofdbewoners 55+ zijn 14 woonachtig in de hoofdkern Aalten, waarbij 3 van hen eveneens een nieuwe woning in de hoofdkern Aalten zoekt.

Starters	NAAR:																		Totaal (#)			
	Aalten	Borculo	Dinxperlo	Doetinchem	Eibergen	Gaanderen	Gendringen	Groenlo	Hengelo	Lichtenvoorde	Neede	Ruurlo	Silvolde	Steenderen	Terborg	Ulft	Varsseveld	Vorden		Wehl	Winterswijk	Zelhem
VAN:																						
Buitengebied	7	6	4	28	2	8	6	7	13	12	2	8	5	10	6	8	13	11	11	11	17	195
Aalten	17		3	11	1	1		3		12		2	1	1	2	1	4	1	2	5		67
Borculo		2			2			1		1		1						1			1	9
Dinxperlo	2		10	7		6	7			2		6	7		4	7	7			2	1	61
Doetinchem	1		1	14		6	2	2	5	3		1	2		4	4	1	2	9	1	9	67
Eibergen	1	1		2	5	2	1	2	1	2	1	1	1		1	2	1	1	1	2		21
Gaanderen	1		1	2		2	1			1		1					1	1	1		1	17
Gendringen	1		3	8		3	7	1		2		1	2		3	5	1				2	39
Groenlo		2		3	4			9		4	1	3					2	2		7		37
Hengelo		1		7	1		1	3	9	2	1	6		2		1		7	2	1	7	51
Lichtenvoorde	4	2	1	4	2			5	1	7	1	1					2	1		4	1	36
Neede		4			4			1		1	5											15
Ruurlo		1		2						1		2										6
Silvolde			1	5		3	4					1	8		2	6	3		2			35
Steenderen			1	3		1				1	1	1	1	2		1		2		2	3	19
Terborg	1			6	1	3	1		1	2		3			4	2				2	1	27
Ulft			2	10		8	6	1	1	1			8		5	12	2		2		2	60
Varsseveld	2		4	9		3	1	1		9			2		3	4	12	1		6	4	61
Vorden				3					2	1		2						6		3	1	18
Wehl	1	1	1	2		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	21
Winterswijk	3	3	2	6	1	2	1	4	1	4	2	2	1	1	3	2	3	1	2	9	2	55
Zelhem	1	1		6	1	1			3	1		2	1	2	1		2	1			8	32
Totaal (#)	42	24	34	138	24	48	38	41	39	70	14	36	42	19	39	57	53	40	34	56	61	949

Voorbeeld: van de verhuis geneigde starters zijn 67 woonachtig in de hoofdkern Aalten, waarbij 17 van hen eveneens een woning in de hoofdkern Aalten zoekt.

Representativiteit

Bijlage 7, zowel voor hoofdbewoners als starters, biedt een indicatief beeld van de huidige en gewenste woonlocatie. Net als bijlage 6 geeft ook deze bijlage een aantal trends in de keuzes van verhuiscandidateen weer.

Bijlage 8 Regressie resultaten Woonspellen

Variabele	Model I		Model II		Model III		Model IV	
	Coef.	Std. Err.	Coef.	Std. Err.	Coef.	Std. Err.	Coef.	Std. Err.
Constante	2,87 ***	0,377	6,111 ***	0,540	6,469 ***	0,493	4,676 ***	0,542
Leeftijd	0,001 **	0,001	0,001	0,001	-0,003 ***	0,001	-0,017 ***	0,002
Geslacht: man	-0,059 ***	0,012	0,067 ***	0,015	0,009	0,014	0,108 ***	0,021
Geslacht: vrouw	-	-	-	-	-	-	-	-
Huishoudgrootte	-0,026 ***	0,005	0,003	0,007	-0,009	0,006	0,019	0,015
Werkzaam: Ja	-0,036 **	0,016	0,063 ***	0,019	0,081 ***	0,018	-0,130 ***	0,027
Werkzaam: nee	-	-	-	-	-	-	-	-
Educatie: LBO, lagere school, anders	-0,030 *	0,016	-0,095 ***	0,019	-0,090 ***	0,017	-0,169 ***	0,025
Educatie: MAVO, MULO en MBO	-	-	-	-	-	-	-	-
Educatie: HAVO/ VWO, HBO en WO	-0,140 ***	0,014	-0,060 ***	0,017	-0,005	0,016	-0,053 **	0,025
Inkomen: < € 1.250	-	-	-	-	-	-	-	-
Inkomen: € 1.250 - € 2.500	0,107 ***	0,021	0,277 ***	0,026	0,237 ***	0,024	0,323 ***	0,035
Inkomen: € 2.500 - € 4.000	0,022	0,023	0,266 ***	0,029	0,280 ***	0,026	0,397 ***	0,040
Inkomen: € 4.000 - € 6.000	0,069 **	0,031	0,238 ***	0,039	0,356 ***	0,035	0,423 ***	0,055
Inkomen: > € 6.000	0,151 ***	0,053	0,268 ***	0,067	0,365 ***	0,061	0,548 ***	0,098
Aantal kamers	0,018 ***	0,004	0,040 ***	0,005	0,054 ***	0,005	0,058 ***	0,007
Woonlasten /100	-0,027 ***	0,004	0,023 ***	0,004	0,033 ***	0,004	0,028 ***	0,007
Woningtype: appartement of flat	-1,069 ***	0,018	-	-	-	-	-	-
Woningtype: tussenwoning	-0,430 ***	0,029	-	-	-	-	-	-
Woningtype: twee-onder-een-kap	-0,136 ***	0,019	-	-	-	-	-	-
Woningtype: vrijstaand	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendomssituatie: huur	-0,191 ***	0,016	-	-	-	-	-	-
Eigendomssituatie: koop	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoudsstatus: niet goed	-	-	-	-	-	-	-	-
Onderhoudsstatus: goed	1,420 ***	0,016	-	-	-	-	-	-
Buurtlocatie: buitengebied	-	-	0,143 ***	0,024	-	-	-	-
Buurtlocatie: kleine kern	-	-	0,032	0,020	-	-	-	-
Buurtlocatie: grote kern	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom buurt voornamelijk koop	-	-	-	-	-	-	-	-
Eigendom buurt voornamelijk huur	-	-	-0,302 ***	0,033	-	-	-	-
Eigendom buurt mix	-	-	-0,150 ***	0,021	-	-	-	-
Sociale leefomgeving senioren	-	-	-0,485 ***	0,028	-	-	-	-
Sociale leefomgeving gezinnen	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociale leefomgeving mix	-	-	0,011	0,024	-	-	-	-
Afstand dag. voorzien. < 1,25km	-	-	-	-	0,257 ***	0,021	-	-
Afstand dag. voorzien. 1,25km - 2,5km	-	-	-	-	-	-	-	-
Afstand dag. voorzien. > 2,5 km	-	-	-	-	-0,664 ***	0,021	-	-



AWLO 2012

Afstand gezondheidszorg < 1,25km	0,290 ***	0,019		
Afstand gezondheidszorg 1,25km - 2,5km	-	-		
Afstand gezondheidszorg > 2,5 km	-0,422 ***	0,020		
Afstand ontmoetingspunt < 2,5km	-	-		
Afstand ontmoetingspunt > 2,5km	-0,060 ***	0,015		
Zorgverlening: ja			0,245 ***	0,031
Zorgverlening: nee			-	-
Huismeester: ja			0,051	0,035
Huismeester: nee			-	-
Seniorenbewoning: ja			0,649 ***	0,031
Seniorenbewoning: nee			-	-
	R2 = 0,2615	R2 = 0,0663	R2 = 0,1570	R2 = 0,1162

Noot. Significantieniveaus * 0,1; ** 0,05; *** 0,01. Variabele postcode is als dummy meegenomen, echter niet getoond.

Bijlage 9 Uitnodigingsbrief



adres

Belangrijk onderzoek naar woonwensen en leefbaarheid in uw buurt

Groningen, augustus/september 2012

Geachte meneer/mevrouw XXX,

Graag nodigen wij u uit deel te nemen aan een onderzoek naar de woonwensen en de leefbaarheid in uw buurt. Uw mening over deze onderwerpen is belangrijk. Daarom vragen we u een vragenlijst in te vullen. De Rijksuniversiteit Groningen voert het onderzoek uit in opdracht van de provincie Gelderland, gemeenten en woningcorporaties in de Achterhoek. Hieronder leest u meer over het onderzoek en hoe u de vragenlijst kunt invullen.

Doel van het onderzoek

Het onderzoek wordt in de hele Achterhoek uitgevoerd. Op die manier krijgen we inzicht in de tevredenheid en woonwensen van inwoners over hun buurt. De uitkomsten van het onderzoek gebruiken we om richting te geven aan veranderingen in de bestaande huur- en koopwoningvoorraad.

De vragenlijst

Niet iedere inwoner van de Achterhoek doet mee. Uw naam en adres zijn geselecteerd door de gemeente. Deelname aan het onderzoek is anoniem. De vragenlijst vindt u op internet en met uw persoonlijke code kunt u de vragenlijst invullen.

Het internetadres is: http://woonspel.net Uw persoonlijke code is: ABCDXYZ

Het invullen van de enquête duurt ongeveer 10 tot 30 minuten, afhankelijk van uw woonsituatie. Wanneer u geen ervaring heeft met het werken op een computer, kunt u misschien hulp vragen aan een familielid of bekende. Ook kunt u de vragenlijst invullen bij een van de deelnemende woningcorporaties. We verwachten vóór 8 oktober uw reactie.

Uw mening telt

Wij vinden het belangrijk dat zo veel mogelijk mensen de vragenlijst invullen. Om dit te stimuleren, verloten wij per gemeente vijf VVV-bonnen van € 50,- onder diegenen die de vragenlijst binnen vijf weken invullen. Als u net als wij wilt dat de Achterhoek een gezonde woningmarkt heeft, doe dan mee!

Heeft u vragen over het onderzoek, neemt u dan contact op met uw gemeente. Ook kunt u mailen naar M.de.Bakker@ruq.nl.

Met vriendelijke groet,
Namens het onderzoeksteam,

Prof.dr.ir. A.J. van der Vliet en drs. M. de Bakker





Naam
adres

Herhaalde oproep: Onderzoek naar woonwensen en leefbaarheid in uw buurt

Groningen, oktober 2012

Geachte meneer/mevrouw XXXXXX

Met deze brief brengen we het onderzoek opnieuw onder uw aandacht. De bestuurders van de gemeenten en woningcorporaties in de Achterhoek stellen uw medewerking aan dit onderzoek zeer op prijs. Ongeveer 13 % van de geselecteerden heeft de enquête al ingevuld, maar we willen u graag de gelegenheid geven om alsnog uw mening te laten horen.

Bij de verzending van deze brief zijn adresgegevens van een enkele maanden geleden gebruikt. Wanneer u onlangs bent verhuisd kan het zijn dat de vragenlijst nog op uw oude adres is bezorgd. Onze excuses voor het eventuele ongemak.

Doel van het onderzoek

Het onderzoek wordt in de hele Achterhoek uitgevoerd. Op die manier krijgen we inzicht in de tevredenheid en woonwensen van inwoners over hun buurt. De uitkomsten van het onderzoek gebruiken we om richting te geven aan veranderingen in de bestaande huur- en koop-woningenvoorraad.

De vragenlijst

Niet iedere inwoner van de Achterhoek doet mee. Uw naam en adres zijn geselecteerd door de gemeente. Deelname aan het onderzoek is anoniem. De vragenlijst vindt u op internet en met uw persoonlijke code kunt u de vragenlijst invullen.

Het internetadres is: <http://woonspel.net>
Uw persoonlijke code is:

Het invullen van de enquête duurt ongeveer 10 tot 30 minuten, afhankelijk van uw woonsituatie. Wanneer u geen ervaring heeft met het werken op een computer, kunt u misschien hulp vragen aan een familielid of bekende. Ook kunt u de vragenlijst invullen bij een van de deelnemende woningcorporaties.

Uw mening telt

Wij vinden het belangrijk dat zo veel mogelijk mensen de vragenlijst invullen. Om dit te stimuleren, verloten wij per gemeente vijf VVV-bonnen van € 50,- onder diegenen die de vragenlijst voor 8 november invullen. Als u net als wij wilt dat de Achterhoek een gezonde woningmarkt heeft, doe dan mee!

Heeft u vragen over het onderzoek, neemt u dan contact op met uw gemeente. Ook kunt u mailen naar M.de.Bakker@ruq.nl. Hier kan ook een papieren versie over de leefbaarheid aangevraagd worden.

Met vriendelijke groet,
Namens het onderzoeksteam,

Prof.dr.ir. A.J. van der Vlist en drs. M. de Bakker



Bijlage 10 Vragenlijsten Leefbaarheid (www.woonspel.net)

Onderdeel - LEMON Achterhoek

In dit onderdeel stellen wij u een aantal vragen over de leefbaarheid in uw buurt. U kunt steeds een rapportcijfer geven. Daarbij geldt: een hoger cijfer (10) betekent dat u meer tevreden bent en een lager cijfer (1) betekent dat u ontevreden bent. Een 6 is net voldoende en een 5 net onvoldoende. Hebt u geen oordeel over een vraag of vindt u de vraag niet op uw buurt van toepassing, dan kunt u die vraag onbeantwoord laten. Aan het einde van de vragenlijst kunt u een toelichting bij uw antwoord geven bij maximaal twee vragen. Bij het onderzoeken van de leefbaarheid van de buurt, is het waardevol om te weten of er verschillen bestaan in beoordeling van de leefbaarheid naar zaken als leeftijd, geslacht, inkomen en woonsituatie. Daarom begint de vragenlijst met enkele persoonlijke vragen. De enquête is echter wel anoniem. Sommige vragen kunnen u bekend voorkomen vanuit het eerdere gedeelte, dit is zo gedaan vanwege de verwerking van de gegevens.

DEEL Leefbaarheid in de buurt - LEMON Achterhoek

PERSOONLIJKE SITUATIE

Wat is uw postcode (graag zes posities, b.v. 1234 AB)?

.
---	---	---	---	---	---

Wie is de eigenaar van de woning?

Kies één van de volgende antwoorden

- Ikzelf/ wijzelf
- Wonion
- De Woonplaats
- Sité
- Woningstichting Dinxperlo
- Pro Wonen
- Andere verhuurder
- Geen antwoord

Wat is de samenstelling van uw huishouden?

Kies één van de volgende antwoorden

- Alleenwonend
- Eenoudergezin, jongste thuiswonende kind onder de 12 jaar

- Eenoudergezin, jongste thuiswonende kind 12 jaar of ouder
- Gezin, jongste thuiswonende kind onder de 12 jaar
- Gezin, jongste thuiswonende kind 12 jaar of ouder
- Tweepersoonshuishouden zonder (thuiswonende) kinderen
- Geen antwoord

DE LEEFBAARHEIDSMONITOR

? Klik per vraag steeds het vakje aan onder het getal dat u als rapportcijfer wilt geven voor uw buurt.

Wat vindt u van de kwaliteit van de woningen in uw buurt? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
-

? Daarbij gaat het niet om de geschiktheid van uw eigen woning voor uzelf maar om de aantrekkelijkheid en de staat van onderhoud van de woningen in de buurt.

Wat vindt u van de woonomgeving in uw buurt? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
-

? Denkt u hierbij aan de pleintjes, de bestrating, de manier waarop de straat is ingericht enz.

Wat vindt u van de groenvoorzieningen in uw buurt? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
-

? Denk hierbij aan de manier waarop u er gebruik van kunt maken en de manier waarop de groenvoorzieningen worden bijgehouden.

Wat vindt u van de speelvoorzieningen in uw buurt? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
-

? Denk hierbij aan de manier waarop de speelvoorzieningen worden bijgehouden, het

gebruik ervan en aan de mogelijkheden voor kinderen om leuk en veilig te spelen.

Wat vindt u van de betrokkenheid van bewoners bij uw buurt? (1 = niet betrokken; 10 = zeer betrokken; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Gaan bewoners van verschillende etnische afkomst in uw buurt op een prettige manier met elkaar om? (1 = zeer onprettig; 10 = zeer prettig; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Heeft u in uw buurt overlast (van het gedrag) van anderen? (1 = ernstige overlast; 10 = geen overlast; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

? Denk hierbij aan geluidsoverlast, andere overlast van buurtbewoners en overlast door rondhangende jongeren.

Heeft u in uw buurt overlast van activiteiten? (1 = ernstige overlast; 10 = geen overlast; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

? Denk hierbij aan horeca, markten en evenementen.

Heeft u in uw buurt last van vervuiling? (1 = ernstige overlast; 10 = geen overlast; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

? Denk hierbij aan zwerfvuil, stank, verkeerd geplaatst vuilnis, ongedierte, hondenpoep e.d.

Heeft u in uw buurt last van het verkeer? (1 = ernstige overlast; 10 = geen overlast; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

? Denk aan verkeersdruk, verkeerslawaaï, onvoldoende parkeergelegenheid en/of hinder door verkeerd parkeren, onveilig rijgedrag.

Heeft u in uw buurt last van criminaliteit? (1 = ernstige last; 10 = geen last; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

? Denk bijvoorbeeld aan vandalisme, inbraak, diefstal, vernielingen en geweldpleging.

Hoe veilig voelt u zich bij u in de buurt? (1 = zeer onveilig; 10 = zeer veilig; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

? Denk aan enge plekken, een onprettig sfeer, rondhangende jongeren, etc.

Vindt u dat uw buurt het afgelopen jaar vooruit of achteruit is gegaan? (1 = sterk achteruit; 10 = sterk vooruit; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Welk hoofdonderwerp met betrekking tot de leefbaarheid in uw buurt vindt u het meest belangrijk en moet de hoogste prioriteit krijgen bij de gemeente/corporaties?

Kies één van de volgende antwoorden

- Kwaliteit woning
- Sociale woonomgeving
- Kwaliteit woonomgeving
- Overlast
- Groen- en speelvoorzieningen
- Veiligheidsbeleving
- Aanwezigheid openbare voorzieningen
- Geen antwoord

Wilt u / wil je kans maken op een VVV bon?

- Nee
- Ja, benader mij hiervoor per telefoon

? Deze prijs wordt verloot onder alle deelnemers die de vragenlijst volledig

hebben ingevuld. De loting vindt plaats in de week van 1 december 2012. De winnaar van de prijs wordt telefonisch geïnformeerd. Over de uitslag kan niet worden gecorrespondeerd.

Heeft u /Heb je vragen of opmerkingen over de enquête? Neem dan contact op met uw/jouw gemeente.

Onderdeel - LEMON Aalten

In dit onderdeel stellen wij u een aantal vragen over de leefbaarheid in uw buurt. U kunt steeds een rapportcijfer geven. Daarbij geldt: een hoger cijfer (10) betekent dat u meer tevreden bent en een lager cijfer (1) betekent dat u ontevreden bent. Een 6 is net voldoende en een 5 net onvoldoende. Bij het onderzoeken van de leefbaarheid van de buurt, is het waardevol om te weten of er verschillen bestaan in beoordeling van de leefbaarheid naar zaken als leeftijd, geslacht, inkomen en woonsituatie. Daarom begint de vragenlijst met enkele persoonlijke vragen. De enquête is echter wel anoniem. Sommige vragen kunnen u bekend voorkomen vanuit het eerdere gedeelte, dit is zo gedaan vanwege de verwerking van de gegevens.

DEEL Leefbaarheid in de buurt - LEMON Aalten

Wat is uw postcode (graag zes posities, b.v. 1234 AB)?

.
---	---	---	---	---	---

Hoe is uw huishouden samengesteld?

Kies één van de volgende antwoorden

- Alleenstaand
- (Echt)paar zonder kinderen
- (Echt)paar met thuiswonende kinderen jonger dan 12 jaar
- (Echt)paar met thuiswonende kinderen ouder dan 12 jaar
- (Echt)paar met uitwonende kinderen
- Eenouder met thuiswonende kinderen jonger dan 12 jaar
- Eenouder met thuiswonende kinderen ouder dan 12 jaar
- Eenouder met uitwonende kinderen
- Weet niet/weigering

Woont u in een huur- of een koopwoning?

Kies één van de volgende antwoorden

- Koopwoning
- Huurwoning van De Woonplaats
- Huurwoning van Woningstichting Dinxperlo
- Huurwoning andere/particuliere verhuurder
- Weet niet / weigering

In wat voor soort woning woont u?

Kies één van de volgende antwoorden

- Boerderij
- Rij- / hoekwoning
- 2-onder-1 kap
- Vrijstaand
- Meergezinswoning met lift
- Meergezinswoning zonder lift
- Bejaardenwoning / seniorenwoning
- Woonzorgwoning (zelfst. woning dichtbij verzorgingstehuis met zorgpakket)
- HAT-eenheid
- Weet niet / weigering
- Anders,

Hoeveel auto's , incl. bedrijfsauto's, zijn er in uw huishouden aanwezig?

Kies één van de volgende antwoorden

- Geen
- 1
- 2
- Meer dan 2
- Weet niet / weigering

Hoe lang woont u al in deze buurt?


Kies één van de volgende antwoorden

- Minder dan 1 jaar
- 1 tot 5 jaar
- 5 tot 10 jaar
- Langer dan 10 jaar
- Weet niet / weigering

Ik ga u een aantal vragen stellen over de leefbaarheid in uw buurt.

Wat vindt u van de kwaliteit van de woningen in uw buurt? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

- | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

 Daarbij gaat het niet om de geschiktheid van uw eigen woning voor uzelf maar om de aantrekkelijkheid en de staat van onderhoud van de woningen in de buurt.

Bent u tevreden over de kwaliteit van de bestrating van wegen, trottoirs en fietspaden in uw buurt?

Kies één van de volgende antwoorden

- Zeer tevreden
- Tevreden
- Noch tevreden, noch ontevreden
- Ontevreden
- Zeer ontevreden
- Weet niet/weigering

Bent u tevreden over de straatverlichting in uw buurt?

Kies één van de volgende antwoorden

- Zeer tevreden
- Tevreden
- Noch tevreden, noch ontevreden
- Ontevreden
- Zeer ontevreden
- Weet niet/weigering

Bent u tevreden over de verlichting van de achterpaden in uw buurt?

Kies één van de volgende antwoorden

- Zeer tevreden
- Tevreden
- Noch tevreden, noch ontevreden
- Ontevreden
- Zeer ontevreden
- Weet niet/weigering

Bent u tevreden over het aantal parkeergelegenheden in uw buurt?

Kies één van de volgende antwoorden

- Zeer tevreden
- Tevreden
- Noch tevreden, noch ontevreden
- Ontevreden
- Zeer ontevreden

Weet niet/weigering

Alles overziend, welk cijfer zou u dan geven aan de kwaliteit van de woonomgeving? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Wat vindt u van de groenvoorzieningen in uw buurt? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Denk hierbij aan de manier waarop u er gebruik van kunt maken en de manier waarop de groenvoorzieningen worden bijgehouden.

Wat vindt u niet goed aan de kwaliteit van de groenvoorzieningen?

Selecteer a.u.b. niet meer dan 3 antwoord(en)

- Te veel hoge struiken
- Te veel bomen/blad
- Te veel onkruid
- Vies (vuil en hondenpoep)
- Te weinig gemaaid
- Slecht bermonderhoud
- Slecht zicht in het verkeer (hoeken kruispunten) door het groen
- Weet niet/weigering
- Verder geen antwoorden
- Anders, namelijk

Welk cijfer geeft u aan de hoeveelheid groenvoorzieningen? (1 = zeer weinig; 10 = zeer veel; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Wat vindt u van de kwaliteit van speelvoorzieningen voor kinderen tot 12 jaar? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Wat vindt u niet goed aan de speelvoorzieningen voor kinderen tot 12 jaar?

Selecteer a.u.b. niet meer dan 3 antwoord(en)

- Te weinig
- Slecht onderhouden
- Saai, weinig creatief
- Onveilig
- Weet niet/weigering
- Verder geen antwoorden
- Anders, namelijk

Wat vindt u van de kwaliteit van voorzieningen voor de jeugd (12 tot 18 jaar)? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11**
-

Wat vindt u niet goed aan de voorzieningen voor jeugd van 12-18 jaar?

Selecteer a.u.b. niet meer dan 3 antwoord(en)

- Te weinig fysieke voorzieningen
- Te weinig activiteiten
- Activiteitsaanbod is niet passend
- Te ver weg
- Weet niet/weigering
- Verder geen antwoorden
- Anders, namelijk

Wat vindt u van het aanbod en de kwaliteit van de voorzieningen bij u in de buurt? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11**
-

? Denk hierbij aan scholen, winkels, openbaar vervoer, bibliotheek, buurthuis, sport-, zorg-, en medische voorzieningen.

Kunt u aangeven welke voorzieningen u mist in uw omgeving?

Selecteer a.u.b. niet meer dan 3 antwoord(en)

- Ik mis geen voorzieningen

- Winkels
- Postkantoor
- Bank
- Scholen
- Zorgvoorzieningen
- Sociaal-culturele voorzieningen (buurthuis, wijkvereniging)
- Kerk/synagoge
- Sportvoorzieningen
- Kinderopvangvoorzieningen
- Openbaar vervoersvoorzieningen
- Politie
- Weet niet / weigering
- Verder geen antwoorden
- Anders, namelijk

Hoe ervaart u (uitdrukken in cijfer) het samenleven van verschillende inkomensgroepen? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11**

Gaan bewoners van verschillende etnische afkomst in uw buurt op een prettige manier met elkaar om? (1 = zeer onprettig; 10 = zeer prettig; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11**

Wat vindt u van de betrokkenheid van bewoners bij uw buurt? (1 = niet betrokken; 10 = zeer betrokken; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11**

Hoe is het onderlinge contact tussen bewoners in uw buurt?
Kies één van de volgende antwoorden

- Goed
- Matig
- Slecht

- Weet niet / weigering

Hoe betrokken voelt u zich bij uw buurt?

Kies één van de volgende antwoorden

- Zeer betrokken
 Betrokken
 Niet echt betrokken
 Helemaal niet betrokken
 Weet niet / weigering

Zou u zich actief willen inzetten voor uw buurt (bijvoorbeeld lid van buurtvereniging, wijkvereniging, speeltuin..)?

Kies één van de volgende antwoorden

- Ja
 Nee
 Weet niet /weigering

Als u denkt aan vorige vragen, welk cijfer geeft u voor de sociale kwaliteit (prettig samenleven) in uw buurt? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11**

Heeft u in uw buurt last van vervuiling? (1 = ernstige overlast; 10 = geen overlast; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11**

? Denk hierbij aan zwerfvuil, stank, verkeerd geplaatst vuilnis, ongedierte, hondenpoep e.d.

Kunt u aangeven om wat soort vervuiling het gaat?

Selecteer a.u.b. niet meer dan 3 antwoord(en)

- Zwerfvuil
 Hondenpoep
 Te vroeg geplaatst vuilnis
 Weet niet / weigering
 Anders, namelijk

Welk cijfer geeft u voor stankoverlast in uw buurt? (1 = zeer veel; 10 = zeer weinig; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Waardoor wordt de stank veroorzaakt?

Selecteer a.u.b. niet meer dan 3 antwoord(en)

- Landbouw
- Industrie/bedrijven
- Verkeer
- Riolering
- Weet niet/weigering
- Verder geen antwoorden
- Anders, namelijk

Heeft u in uw buurt overlast van activiteiten? (1 = ernstige overlast; 10 = geen overlast; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

? Denk hierbij aan horeca, markten en evenementen.

Heeft u in uw buurt overlast (van het gedrag) van anderen? (1 = ernstige overlast; 10 = geen overlast; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

? Denk hierbij aan geluidsoverlast, andere overlast van buurtbewoners en overlast door rondhangende jongeren.

Heeft u in uw buurt last van criminaliteit? (1 = ernstige last; 10 = geen last; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

? Denk bijvoorbeeld aan vandalisme, inbraak, diefstal, vernielingen en geweldpleging.

Welk cijfer geeft u aan de (on)veiligheid in uw buurt (denk aan enge plekken, donkere plekken, onprettige sfeer)? (1 = zeer onveilig; 10 = zeer veilig; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11



Voelt u zich weleens onveilig in uw buurt?

Kies één van de volgende antwoorden

- Vaak
- Soms
- Zelden tot nooit
- Weet niet / weigering

Heeft u in uw buurt last van het verkeer? (1 = ernstige overlast; 10 = geen overlast; 11 = weet niet/weigering)



? Denk aan verkeersdrukke, verkeerslawaaai, onvoldoende parkeergelegenheid en/of hinder door verkeerd parkeren, onveilig rijgedrag.

Waardoor ontstaat de verkeersoverlast?

Selecteer a.u.b. niet meer dan 3 antwoord(en)

- Drempels
- Verkeerslawaaai
- Verkeerd parkeren
- Te hard rijden
- Onveilig verkeersgedrag
- Weet niet / weigering
- Verder geen antwoorden
- Anders, namelijk

Vindt u dat uw buurt het afgelopen jaar vooruit of achteruit is gegaan? (1 = sterk achteruit; 10 = sterk vooruit; 11 = weet niet/weigering)



Kent u WoongemakAalten?

- Ja
- Nee

Heeft u uw woning aangepast of bent u voornemens dit te gaan doen?

Antwoord:

Wilt u / wil je kans maken op een VVV bon?

- Nee
- Ja, benader mij hiervoor per telefoon

? Deze prijs wordt verloot onder alle deelnemers die de vragenlijst volledig hebben ingevuld. De loting vindt plaats in de week van 1 december 2012. De winnaar van de prijs wordt telefonisch geïnformeerd. Over de uitslag kan niet worden gecorrespondeerd.

Heeft u /Heb je vragen of opmerkingen over de enquête? Neem dan contact op met uw/jouw gemeente.

Onderdeel - LEMON Oost Gelre

In dit onderdeel stellen wij u een aantal vragen over de leefbaarheid in uw buurt. U kunt steeds een rapportcijfer geven. Daarbij geldt: een hoger cijfer (10) betekent dat u meer tevreden bent en een lager cijfer (1) betekent dat u ontevreden bent. Een 6 is net voldoende en een 5 net onvoldoende. Hebt u geen oordeel over een vraag of vindt u de vraag niet op uw buurt van toepassing, dan kunt u die vraag beantwoorden door geen mening aan te klikken. Bij het onderzoeken van de leefbaarheid van de buurt, is het waardevol om te weten of er verschillen bestaan in beoordeling van de leefbaarheid naar zaken als leeftijd, geslacht, inkomen en woonsituatie. Daarom begint de vragenlijst met enkele persoonlijke vragen. De enquête is echter wel anoniem. Sommige vragen kunnen u bekend voorkomen vanuit het eerdere gedeelte, dit is zo gedaan vanwege de verwerking van de gegevens.

DEEL Leefbaarheid in de buurt - LEMON Oost Gelre

PERSOONLIJKE SITUATIE

Wat is uw postcode (graag zes posities, b.v. 1234 AB)?

.
---	---	---	---	---	---

Heeft u een huurwoning of koopwoning?

Kies één van de volgende antwoorden

- Huurwoning van De Woonplaats
- Huurwoning van ProWonen
- Huurwoning van een particuliere verhuurder
- Koopwoning

Wat is de samenstelling van uw huishouden?

Kies één van de volgende antwoorden

- Alleenwonend
- Tweepersoonshuishouden zonder (thuiswonende) kinderen
- Eénoudergezin, jongste thuiswonende kind onder de 12 jaar
- Eénoudergezin, jongste thuiswonende kind 12 jaar of ouder
- Gezin, jongste thuiswonende kind onder de 12 jaar
- Gezin, jongste thuiswonende kind 12 jaar of ouder

In wat voor soort woning woont u?

Kies één van de volgende antwoorden

- Boerderij
- Rij- / hoekwoning

- Twee onder één kap woning
- Vrijstaande woning
- Appartement met lift
- Appartement zonder lift
- Bejaardenwoning / seniorenwoning
- Woonzorgwoning (zelfstandige woning, dichtbij verzorgingstehuis met zorgpakket)
- Anders

DE LEEFBAARHEIDSMONITOR

? Klik per vraag steeds het getal dat u als rapportcijfer wilt geven voor uw buurt.

WONINGEN EN WOONOMGEVING

Wat vindt u van de kwaliteit van de woonomgeving in uw buurt? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
-

? Daarbij gaat het niet om de geschiktheid van uw eigen woning voor uzelf maar om de aantrekkelijkheid en de staat van onderhoud van de woningen in de buurt.

Wat vindt u van de woonomgeving/infrastructuur in uw buurt? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
-

? Denkt u hierbij aan de pleintjes, de bestrating, de inrichting van de wijk, verlichting, etc.

Vindt u dat er voldoende parkeerplaatsen in uw buurt zijn? (1 = zeer onvoldoende; 10 = zeer voldoende; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
-

Wat vindt u van de straatverlichting in uw buurt? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

- 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11
-

Wat vindt u van de manier waarop u recreatief gebruik kunt maken van de groenvoorzieningen? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

? Denk hierbij aan grasvelden voor de kinderen, parken om in te wandelen etc.

Wat vindt u van het onderhoud van de groenvoorzieningen in uw leefomgeving? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Wat vindt u van de hoeveelheid groen in uw leefomgeving? (1 = te weinig; 10 = meer dan genoeg; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Wat vindt u van de speelvoorzieningen in uw leefomgeving? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

? Denk hierbij aan de mogelijkheden voor kinderen om er leuk en veilig te kunnen spelen en het gebruik van de speelvoorzieningen.

Wat vindt u van het onderhoud van de speelvoorzieningen in uw leefomgeving? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Wat vindt u van de hoeveelheid speelvoorzieningen in uw leefomgeving? (1 = te weinig; 10 = meer dan genoeg; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

VOORZIENINGEN

Wat vindt u van het schoolaanbod in uw leefomgeving? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Wat vindt u over het algemeen van de zorgvoorzieningen/gezondheidscentra in uw leefomgeving? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Wat vindt u over het algemeen van de sportvoorzieningen in uw leefomgeving? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Wat vindt u in het algemeen van de dorpshuizen/multifunctionele centra in uw leefomgeving? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Wat vindt u van de activiteiten die worden aangeboden in de dorpshuizen/multifunctionele centra? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Wat vindt u van de bereikbaarheid van het openbaar vervoer in uw leefomgeving? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

? Denk hierbij bijvoorbeeld aan de afstand tot de bus.

Wat vindt u van de dienstregeling van het openbaar vervoer in uw leefomgeving? Rijden er genoeg bussen? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Wat vindt u van de kwaliteit van de winkels in uw buurt? Denk hierbij aan de variatie in het winkelaanbod en de bereikbaarheid van winkels. (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Wat vindt u van de hoeveelheid van winkels in uw leefomgeving? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Wat vindt u van de kwaliteit van de horecagelegenheden in uw buurt? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

SOCIALE WOONOMGEVING

Voelt u zich thuis in uw buurt? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Wat vindt u van het onderlinge contact dat u met uw buurtgenoten heeft? (1 = zeer slecht; 10 = zeer goed; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Wat vindt u van de betrokkenheid en verantwoordelijkheid van uw medebewoners voor uw wijk/buurt? (1 = geen betrokkenheid; 10 = hoge betrokkenheid; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Hoe zou u uw eigen betrokkenheid en verantwoordelijkheid voor uw wijk/buurt beoordelen? (1 = geen betrokkenheid; 10 = hoge betrokkenheid; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Bent u bekend met de vereniging van dorpsbelangen? (1 = bekend; 10 = volledig op de hoogte; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

In welke mate voelt u zich vertegenwoordigd door vereniging van dorpsbelangen? (1 = niet vertegenwoordigd; 10 = goed vertegenwoordigd; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

OVERLAST

In welke mate ondervindt u overlast van andere personen in uw leefomgeving? (1 = ernstige overlast; 10 = geen overlast; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

? Denk hierbij aan overlast van burens, geluidsoverlast, hangjongeren, parkeren van auto's, etc.

In welke mate ondervindt u overlast van activiteiten in uw leefomgeving? (1 = ernstige overlast; 10 = geen overlast; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

? Denk hierbij aan horeca gelegenheden, weekmarkten, evenementen, etc.

In welke mate ondervindt u overlast van zwerfvuil en stank in uw leefomgeving? (1 = ernstige overlast; 10 = geen overlast; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Heeft u in uw leefomgeving last van overlast als gevolg van uitwerpselen van huisdieren? (1 = ernstige overlast; 10 = geen overlast; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

Heeft u in uw leefomgeving last van het verkeer? (1 = ernstige overlast; 10 = geen overlast; 11 = weet niet/weigering)

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

? Denk hierbij aan verkeersdrukke, verkeerslawaaai, verkeerd parkeren.

Hoe verkeersveilig vindt u uw buurt? (1 = ernstige overlast; 10 = geen overlast; 11 = weet niet/weigering)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

? Denk hierbij aan veiligheid voor kinderen en ouderen en te hard rijden in de buurt.

Heeft u in uw leefomgeving last van criminaliteit? (1 = ernstige overlast; 10 = geen overlast; 11 = weet niet/weigering)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

? Denk hierbij aan inbraak, diefstal en vandalisme, illegale drugshandel, etc.

VEILIGHEID

Hoe veilig voelt u zich in uw eigen woning? (1 = zeer onveilig; 10 = zeer veilig; 11 = weet niet/weigering)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Hoe veilig voelt u zich bij u in de buurt/woonplaats? (1 = zeer onveilig; 10 = zeer veilig; 11 = weet niet/weigering)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

? Denk hierbij aan enge plekken, onprettige sfeer, hangjongeren, enz.

Is er voldoende toezicht (politie) aanwezig in uw buurt? (1 = zeer onvoldoende; 10 = ruim voldoende; 11 = weet niet/weigering)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

TOT SLOT

Vindt u uw buurt het afgelopen jaar vooruit of achteruit gegaan op het gebied van leefbaarheid? (1 = sterk achteruit; 10 = sterk vooruit; 11 = weet niet/weigering)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------	-----------



Wilt u / wil je kans maken op een VVV bon?

- Nee
- Ja, benader mij hiervoor per telefoon

? Deze prijs wordt verloot onder alle deelnemers die de vragenlijst volledig hebben ingevuld. De loting vindt plaats in de week van 1 december 2012. De winnaar van de prijs wordt telefonisch geïnformeerd. Over de uitslag kan niet worden gecorrespondeerd.

Heeft u / heb je vragen of opmerkingen over de enquête? Neem dan contact op met uw/jouw gemeente.

Bijlage 11 Leefbaarheid per gemeente (buurniveau)

(separaat document)

Bijlage 12 Vervolg interviews

V-1

Respondent: #8

Categorie: 55- wel verhuis geneigd

Locatie: kleine kern

Samenvatting:

Jonge vrouw (1984). Komt oorspronkelijk uit Laren. Huidig huis heeft ze samen met haar vriend gekocht toen ze zijn gaan samenwonen. Criteria destijds: goedkope leuke woning. In Borculo was meer huis voor minder geld. Na 2 jaar hier gewoon te hebben wil ze toch weer graag terug naar vrienden: had de noodzaak van sociale relaties dichtbij (Laren is 20 km verderop) onderschat, aldus mevrouw. Woning is een 7 (is nog niet af), maar de buurt maakt het niet leuker. De mentaliteit en omgang met mensen is minder leuk in huidige plaats (vergeleken met Laren) – roddel, veel oudere mensen, veel huur. Verder woont ze tegenover een basisschool en door gebrek aan parkeerplaatsen (voor ouders – ophalen kinderen) is er ontzettend veel verkeer. Dit in combinatie met haar nachtdiensten maakt de plek minder leuk voor haar. Hoe dan ook zouden oplossingen hiervoor er niet voor zorgen dat zij niet zou willen verhuizen. Niets zou ervoor zorgen (woning of wijk) om niet meer te willen verhuizen. Dit komt puur door sociale relaties. Criteria Laren: opknapper (om zo geld te kunnen besparen) en maximaal 5 km buiten Laren. Daarentegen zijn ze nu ook bezig met een nieuwbouwproject (!) – dat moet klaar zijn rond 2015. Ziet geen problemen om geschikt huis te vinden – zou alleen nooit in typisch starterhuisje willen, aangezien dit voornamelijk rijtjeshuizen zijn. Heeft genoeg tijd aangezien ze ook dit huis al hebben – en moeten verkopen. Wacht dus rustig af.

- Woont samen met vriend
- Vrijstaande woning
- Geen lift (jong stel)
- 2 slaapkamers
- Tuin
- één verdieping boven
- Koopwoning

V-2

Respondent: #2

Categorie: 55- wel verhuis geneigd

Locatie: kleine kern

Samenvatting:

Woont in een anti-kraak huurwoning samen met zijn vriendin. Wil hier zo lang mogelijk blijven wonen (ligt dus aan wel of niet verkoop huis). Wanneer vaste baan wil hij met zijn vriendin verhuizen. Heeft gestudeerd in Leeuwarden, daarna weer terugverhuisd naar XXX, waar hij opgegroeid is. Hij wil in het dorp blijven wonen, liefst buitenaf om meer ruimte te krijgen (vriendin heeft paarden).

- Woont samen met vriendin
- Vrijstaande woning
- Geen lift (jong stel)
- 3 slaapkamers
- Tuin
- één verdieping boven
- Huurwoning (antikraak)

Respondent V-3

Respondent: #1

Categorie: 55+ wel verhuis geneigd

Locatie: buitengebied

Samenvatting:

Meneer woont samen met zijn vrouw in een (particuliere) huurwoning. Ze komen oorspronkelijk niet uit de Achterhoek, maar zijn er al 20 jaar geleden komen wonen. Reden om te willen vertrekken is voornamelijk de grootte van de tuin en het feit dat er alleen maar gaskachels zijn. Dit zou verholpen kunnen worden, maar dit verhoogt de huurprijs daarentegen ook weer. Hebben niet veel eisen voor een nieuwe huurwoning, maar meneer kan heel weinig vinden in de omgeving. Te duur of te klein. 3 slaapkamers is het minimum voor meneer i.v.m. hobby's. Daarbij moet alles begane grond zijn.

- Meneer woont samen met zijn vrouw
- Vrijstaande woning
- Geen lift
- 2 slaapkamers
- Tuin
- allemaal begane grond
- Huurwoning

V-4

Respondent: #4

Categorie: 55+ wel verhuis geneigd

Locatie: kleine kern

Samenvatting:

Meneer woont samen met zijn vrouw in klein dorpje Gaanderen, midden in een woonwijk tussen de huizen in. Wel vrijstaande woning, maar weinig buitenruimte dus. Reden verhuis geneigd: meer benedenruimte en meer buitenruimte. Buitenruimte meer voor het verminderen van benauwende gevoel en uitzicht. Benedenruimte met het oog op de toekomst – wil niet meer twee trappen op moeten. Beperkt aanbod doordat ze binnen straal van 15 km buiten Doetinchem willen (door werk van zijn vrouw en kinderen dichtbij). Zijn motto: 'ik wil

verhuizen om te verbeteren, niet puur om te veranderen'. Aanbod is er niet, zowel in koop als huur.

- Woont samen met vrouw
- Vrijstaande woning
- Geen lift
- 3 slaapkamers
- Tuin
- twee verdiepingen boven (twee trappen)
- Koopwoning

Respondent V-5

Respondent: #3

Categorie: 55+ wel verhuis geneigd

Locatie: buitengebied

Samenvatting:

Mevrouw woont samen met haar man in woonwijk van Ulft. Wil graag binnen 5 jaar verhuizen naar begane grond, liefst in het centrum zodat je dichtbij voorzieningen zitten – praktisch voor oude dag. Ze willen graag gaan huren, maar dat is er niet – alleen maar aanbod in de 'mindere – overlast' wijken. Koop zou kunnen, maar ook daar maar één appartementencomplex als aanbod. Woningvoorraad krijgt van haar een 0 – het is er simpelweg niet. Het moet gebouwd worden en dat gebeurt niet.

- Mevrouw woont samen met haar man
- Twee onder één kap
- Geen lift
- 3 slaapkamers
- Tuin
- Één verdieping boven
- Koopwoning

V-6

Respondent: #7

Categorie: 55- wel verhuis geneigd

Locatie: grote kern

Samenvatting:

Mevrouw heeft voornamelijk gesproken over de komst van een Cultuurhus direct tegenover haar woning. Volgens mevrouw heeft de gemeente te weinig gecommuniceerd en niet meegewerkt. Voornaamste overlast is verkeersoverlast, ingenomen parkeerplekken door bezoekers, komst van hangjongeren en drugsdealers. Wil graag verhuizen, maar doordat haar man zijn baan

binnenkort verliest lukt dat momenteel niet. Daarom noodzakelijke aanpassingen aan het huis om het 'dragelijker' te maken: extra hekken rondom het huis, camera's en een hond.

- Mevrouw woont samen met haar man en 2 kinderen
- Rijtjeshuis
- Geen lift
- 4 slaapkamers
- Tuin
- Één verdieping
- Koopwoning

B-1

Respondent: #16

Categorie: 55- niet verhuis geneigd

Locatie: kleine kern

Samenvatting:

Man heeft 20 jaar geleden bestaand huis helemaal opgeknapt. Destijds al rekening gehouden met 'oude dag' en beneden ook slaapkamer gebouwd. Hoeft er dus in principe niet uit en willen dat ook niet. Nadeel is gebrek aan ruimte rondom het huis, de drukke weg tegenover het huis en nalatig onderhoud in groenvoorzieningen (is pas gebeurd toen het de gemeente Bronckhorst werd). Keerpunt om wel te verhuizen kan hij zich niet voorstellen.

- Woont samen met vrouw en twee kinderen
- Twee onder één kap
- Geen lift
- 3 slaapkamers
- Tuin
- Één verdieping boven
- Koopwoning

Respondent B-2

Respondent: #15

Categorie: 55- niet verhuis geneigd

Locatie: buitengebied

Samenvatting:

Interview gehad met zowel meneer als mevrouw. Maar meneer was voornamelijk aan het woord. Wonen in klein dorpje, waar meneer geboren en getogen is. Voornaamste reden om niet te verhuizen heeft puur met financiële redenen te maken – huis nu minder waard, niet financieel verantwoord. Leefbaarheid gaat volgens meneer achteruit door: te veel windmolens (als alles doorgaat krijgt het kleine dorpje 26 windmolens om zich heen) en te hoge grondprijzen kavels

(waar nieuwbouw op kan). Voorzieningen gaan weg en meneer is bang dat als er geen jonge gezinnen komen dit alleen nog maar erger gaat worden de komende jaren.

- Meneer en mevrouw wonen met 2 kinderen
- Vrijstaande woning
- Geen lift
- 3 slaapkamers
- Tuin
- Één verdieping boven
- Koopwoning

B-3

Respondent: #10

Categorie: 55+ niet verhuis geneigd

Locatie: grote kern

Samenvatting:

Meneer woont alleen, al 43 jaar in zelfde huurhuis. Wil zoveel mogelijk aanpassingen in huis doen voordat hij weg moet. Doel is dus pas (zoals meneer zelf zegt) 'horizontaal' weg te gaan of naar verzorgingshuis als het echt niet anders kan. Aanpassingen in toekomst misschien traplift.

- Meneer woont alleen
- Rijtjeshuis
- Geen lift
- 4 slaapkamers
- Tuin
- Één verdieping boven
- Huurwoning

B-4

Respondent: #12

Categorie: 55+ niet verhuis geneigd

Locatie: grote kern

Samenvatting:

Komen oorspronkelijk niet uit Achterhoek (Groningen & Nijmegen). Wonen nu al 36 jaar in Achterhoek (30 jaar in zelfde huis, nieuwbouw). Willen niet verhuizen, vinden de woning en omgeving heerlijk. Hebben met de bouw rekening gehouden met praktische dingen – rolstoelvriendelijk en een rechte trap voor eventueel een traplift. Zullen dus ook dergelijke aanpassingen doen wanneer gezondheid niet meer meewerkt. Naast dus traplift hebben ze ook mogelijkheden om zonder aanbouw benedenruimte aan te passen voor slaapkamer en badkamer. Gaan pas weg wanneer ze naar tehuis oid moeten.

- Vrijstaande woning
- Geen lift
- 3 slaapkamers

- Tuin
- Één verdieping boven
- Koopwoning

B-5

Respondent: #9

Categorie: 55+ niet verhuis geneigd

Locatie: grote kern

Samenvatting:

Meneer woont in een mooi (groot) appartement met zijn vrouw. Zelf gebouwd in '94 en direct rekening gehouden met dat er een lift in zat en alles gelijkvloers was. Alles aanwezig voor oude dag, zit dichtbij voorzieningen en sociale relaties dus zien geen enkele reden om te verhuizen.

- Meneer woont samen met zijn vrouw (beiden oorspronkelijk uit de Achterhoek – zelfde gemeente)
- Appartement v.a. 1994
- Lift
- 2 slaapkamers
- (Groot) dakterras
- Gelijkvloers
- Koopwoning

B-6

Respondent: #13

Categorie: 55- niet verhuis geneigd

Locatie: grote kern

Samenvatting:

Geboren in Meddo. Broer woont in het voorhuis van boerderij. Haar man is vorig jaar overleden en is dus erg gehecht aan het huis. Keerpunt om te verhuizen kan zijn dat ze na 20 jaar kleiner wilt gaan wonen doordat het huis toch wel wat onderhoud nodig heeft – grote tuin ook. Dan wil mevrouw in de gemeente blijven wonen – de rest van de Achterhoek zegt haar, op de fysieke aspecten, minder.

- Mevrouw woont samen met haar twee kinderen.
- Twee onder één kap (boerderij, achterkant)
- Geen lift
- 3 slaapkamers
- Tuin
- Één verdieping
- Koopwoning

B-7

Respondent: #11

Categorie: 55+ niet verhuis geneigd

Locatie: grote kern

Samenvatting:

Woont er nu ruim 12 jaar en altijd in de omgeving gewoond (binnen een straal van 10 km). Wil het liefst niet verhuizen – huis heeft genoeg ruimte en woont in leuke gezellige buurt. Zal dus eerst voor aanpassingen zorgen als een traplift of mogelijkheden beneden.

- Mevrouw woont alleen
- ‘Drive in’ woning
- Geen lift
- 4 slaapkamers
- Tuin
- Twee verdiepingen
- Koopwoning

S-1

Respondent: #17

Categorie: starter

Locatie: grote kern

Samenvatting:

Persoon woont nog thuis bij zijn ouders en wil na zijn studie (2 jaar) met zijn vriendin gaan samenwonen in de Achterhoek – het liefst binnen een straal van 10 km (vanaf huidige woonplaats XXX). Veel eisen heeft hij niet: een klein en betaalbaar huisje, binnen of buiten een kern. In XXX zijn met name seniorenwoningen te huren, vrijwel geen starterwoningen. Hierdoor voelt hij zich ‘gedwongen’ om buiten XXXX te kijken.

- Starter (+ouders en zusje)
- Rijtjeshuis
- Geen lift
- 4 slaapkamers
- Tuin
- Één verdieping boven
- Koopwoning