



Woningnood in de Achterhoek

Feiten en cijfers over wonen in de Achterhoek

- Er worden in de Achterhoek minder mensen geboren dan er overlijden. Toch neemt de bevolking toe, doordat mensen van buiten de regio hier komen wonen; dat zijn vooral personen boven de 35 jaar. Er trekken meer jongeren weg dan er binnenkomen en dat is niet wenselijk voor de Achterhoekse economie en leefbaarheid.
- Van de 112.745 woningen in de Achterhoek is 67% koopwoning, 23% is sociale huur en 10% wordt particulier verhuurd.
- Van alle woningen is 15% een appartement
- Er stonden op 30 maart 2023 precies 929 woningen te koop in de Achterhoek, waarvan 4% onder € 200.000 en 65% boven € 350.000
- De meeste nieuwbouwplannen (70%) hebben een doorlooptijd van 10-15 jaar.
- Het grootste deel (66%) van de huurprijzen van de woningcorporaties ligt tussen € 433 en € 619. Bij een huur van minder dan € 808 is het mogelijk om huurtoeslag aan te vragen.

Om de woningnood aan te pakken wil het Rijk 900.000 woningen bouwen tot en met 2030. De Achterhoek zet in op de bouw van 8.390 woningen. Hiervan moet 30% sociale huur zijn. Bouwen, bouwen, bouwen, zou je zeggen. Maar zo simpel is het niet. Waarom niet? Dit voorjaar zoomen we drie avonden in op de woningnood bij Meet Up Achterhoek. Donderdag 30 maart vond de eerste van de drie meet ups plaats.



Woningnood: hoe komt het?

Na jaren van krimp met een rem op de woningbouw, groeit de Achterhoek de laatste jaren weer. Vooral starters komen lastig aan een betaalbare woning. Waarom is de woningnood niet sneller op te lossen? Wat zijn de obstakels? Moeten woningzoekenden hun woonwensen bijstellen?

Belangrijke spelers

Op 30 maart sprak Meet Up Achterhoek met vijf belangrijke spelers op de woningmarkt: Bart Porskamp, wethouder woningbouw Oost Gelre, Els Birkenhäger, directeur-bestuurder Sité Woondiensten, Marten ter Haar, ontwikkelingsmanager bij Van Wijnen Projectontwikkeling, Ben Groot Roessink, directeur bij Ten Hag Makelaars en Hans van de Guchte, coöperatief directeur Rabobank Twente-Achterhoek.

Kopen!

Veel starters willen direct kopen in plaats van huren, hoewel er weinig woningen te koop staan. Voor een hypotheek van € 250.000 is een jaarinkomen nodig van € 60.000. De fiscus verplicht banken om een maandelijkse aflossing te eisen, waardoor de bank niet flexibel kan zijn bij tijdelijke tegenslag. Door de stijgende prijzen is het bovendien een hele opgave om voor dat bedrag een traditionele woning op te leveren.

Of huren?

Sociale huurwoningen (inkomensgrens alleenstaanden: € 44.035; twee of meer personen: € 48.625) zijn betaalbaar; de gemiddelde wachttijd is 10-12 maanden. Er zijn (voldoende) kamers te huur, maar hier is bij jongeren nauwelijks vraag naar. De vraag naar middenhuur (huurprijs boven € 808,-) zit in de lift. Er zijn daarom beleggers nodig die op B/C-locaties willen bouwen, bijvoorbeeld door woningen te maken in leegstaande (kantoor) gebouwen. Middenhuur kan dienen als 'smeerolie' voor de woningmarkt, maar wordt bemoeilijkt door nieuwe Rijksregels.

Doorstromen: koopwoningen

Achterhoekers op leeftijd zijn honkvast en blijven lang in hun (grote) huis wonen. Ze maken

daarbij vaak niet de verduurzamings-slag. Doorstromen naar een kleinere (huur)woning biedt ruimte voor starters. Maar dan moeten die woningen er wel zijn. Voor de Achterhoek zou ook de kleinschalige 'knarrenhof' uitkomst kunnen bieden. Ouderen wonen daar zelfstandig en toch dicht bij elkaar. Ook (grote) woningen splitsen in meerdere zelfstandige wooneenheden lijkt een kans voor de Achterhoek.

Doorstromen: huurwoningen

Vier Achterhoekse woningbouwcorporaties willen samen 2.300 woningen bijbouwen. Ouderen krijgen voorrang op gelijkvloerse woningen, zodat er meer eengezinswoningen vrijkomen voor jonge woningzoekenden. Ook is er voor huurders de mogelijkheid om onderling te ruilen van woning,

wat de doorstroming stimuleert. Terwijl het juridisch en financieel lastig is om met meerdere eigenaren één huis te kopen, is het wel mogelijk om met meerdere personen een woning te huren. Toch blijken jongeren hier niet warm voor te lopen.

Wat doen de gemeenten?

De Achterhoekse gemeenten voeren het gesprek met ontwikkelaars over nieuwbouw en hebben afgesproken dat ze hierbij samen optrekken. Niet de hoeveelheid nieuwbouw is het belangrijkste, maar vooral het bouwen van woningen waaraan behoefte is. Gemeenten zijn gebonden aan rijksregels en kampen met perso-

neelstekort, wat soms leidt tot grote vertragingen bij het realiseren van nieuwbouwplannen.

Conclusie: woningnood vraagt om anders denken & doen

Mensen die een woning zoeken, zullen wellicht genoeg moeten nemen met 'minder' en 'kleiner'. Partijen die gebonden zijn aan regels (gemeenten, corporaties, banken, bouwers) zullen creatief moeten samenwerken en daarbij zoveel mogelijk op zoek gaan naar oplossingen buiten de gebaande paden. In de twee volgende Meet Ups over woningnood (op 11 mei en 22 juni) gaan we hiermee aan de slag.



Kom je ook? Meld je aan via www.meetup-achterhoek.nl. De avond van 30 maart over woningnood is terug te kijken via de website. Meet Up Achterhoek wordt mede mogelijk gemaakt door Achterhoek ambassadeurs.

