

GEESTEREN (Dorp, Wierden)

Metselen en Hout

K A W

Mooi Wonen Geesteren 14 maart 2018



Opening

Inleiding door projectgroep

Uitkomsten

Uitdagingen

Vervolg

Hoe zat het ook alweer?

Startbijeenkomst op 14 december

In Geesteren aan de slag met het project Mooi wonen in Geesteren



Afgelopen woensdag 13 december was er in zaal Baan in Geesteren de aftrap van het project 'Mooi wonen in Geesteren'. Met het project brengt Geesteren in samenwerking met de gemeente Berkelland, ProWonen en adviesbureau KAW, de woonbehoefte van inwoners van Geesteren in kaart. Welke woonuitdagingen zijn er om Geesteren leefbaar te houden?



Na een welkom door wethouder Patricia Hoyfrink-Roubos deed Rianne Alena in een goed gevulde zaal namens Geesterens Belang de aftrap.

Eva Bermen van Adviesbureau KAW verzorgde de inleiding op het project. Na deze presentatie werd in groepjes gesproken over de goede en mooie dingen in Geesteren, maar vooral ook de uitdagingen voor wonen en leefbaarheid waar het dorp voor staat.



Ideëen en enquêtevragen

Er konden voor de vuist weg ideeën en enquêtevragen worden aangedragen. Ze werden op de velen papier in rood en groen genoteerd of er werd

een rode of groene sticker geplakt op de plattgrond van Geesteren.

Een greep uit de vragen, ideeën en opmerkingen:

- * "Wat is de reden om weg te gaan uit Geesteren?"
- * "Wat zou de reden kunnen zijn om terug te komen?"
- * "Ik woon in Borculo omdat er in Geesteren geen betaalbare huur- of koopwoningen zijn"
- * "Zie het als grote kans voor Geesteren omdat ze dicht bij Borculo ligt, en zorg voor betere verbindingen tussen deze twee plaatsen, ook voor scootmobiele"
- * "Teveel regelgeving werkt krimp in de hand"

- * "Woningsscheiding is soms gewenst, maar ligt vanwege regelgeving moeilijk. Er mag wel meer maar dan moet er al wel een zorgvraag zijn"
- * "Welk beeld s cheppen de fysieke belemmeringen op de weg (blauwe palen) als je Geesteren binnen komt. Dat is niet gastvrij en open"
- * "Voeg verenigingen samen"
- * "Boerderijsplitsing, minwoonief, appartamenten voor jong en oud naast elkaar"
- * "Denk aan Tinyhouses bij boerderijen"
- * "Zijn er nog wel mogelijkheden voor nieuwbouw?" "Ja dat zeker wel, maar als je iets toevoegt moet je ook kijken waar je wat weghaalt".

15 januari start enquête

Vanaf 15 januari wordt een enquête gehouden onder alle inwoners van Geesteren. Ook zal KAW en gemeente in gesprek gaan met inwoners over hun woonwensen. In maart worden de resultaten van de enquête verwacht en natuurlijk weer gedeeld met alle inwoners.

Goed wonen nu en in de toekomst

- A. Evenwichtige woningmarkt (voldoende en passende woningen) = waarde behoud
- B. Doorstroming: zodat mensen in de juiste woning kunnen wonen en de bestaande woningvoorraad optimaal benut wordt
- C. Investeren in de bestaande woningvoorraad zodat die klaar is voor de toekomst

Wat kwam er zo al op tafel?

Kansen en uitdagingen

Wonen:

- Aantal leegstaande panden kern en buitengebied
- Buitengebied en woningsplitsing
- Tekort aan woningen in lager segment
- Weinig woningen voor jongeren en ouderen
- Verouderde woningen in verhouding tot vraagprijs
- Weinig doorstroming
- Ambitie energieneutraal

Leefbaarheid:

- Saamhorigheid is de kracht
- Buurtgevoel en 'warm bad'
- Positief Geesteren dichtbij Borculo | betere fietsverbinding?
- Landelijk, veilig
- Maar ook hinder 'vliegroutes en verkeershinder
- Breed stimuleren van werkgelegenheid
- Verenigingen en faciliteiten samenvoegen

Enquête

Respons



640 brieven verstuurd

**Respons:
54 procent!**



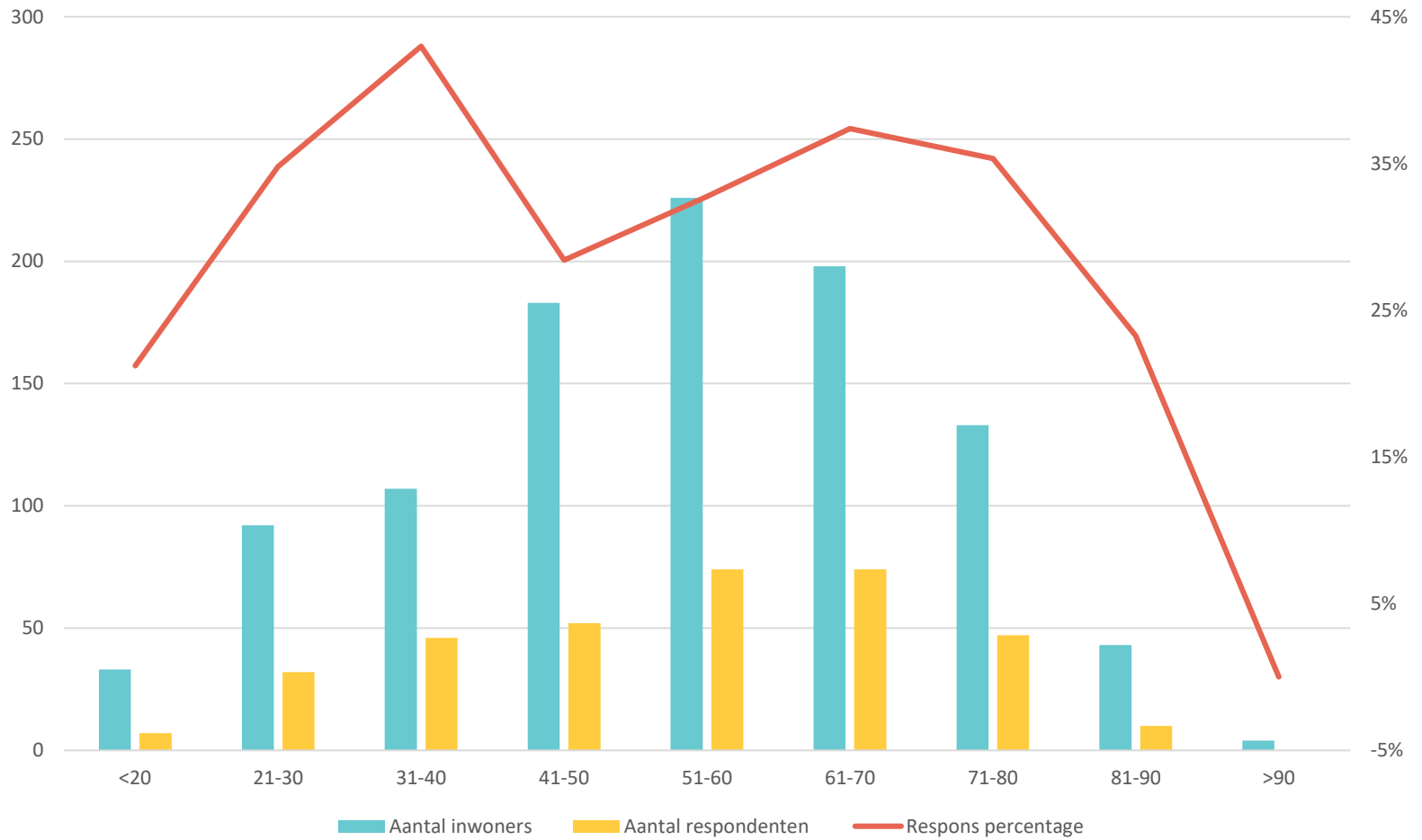
25 niet-wonend in Geesteren



334 wonend in Geesteren

Respons enquête

Per leeftijdscategorie



8,2

Inwoners waarderen de saamhorigheid en gezelligheid van het dorp, de ligging en omgeving & vinden het een mooi dorp.

1 Uitkomsten enquête en data-analyse

Huidige situatie: bevolking en huishoudens

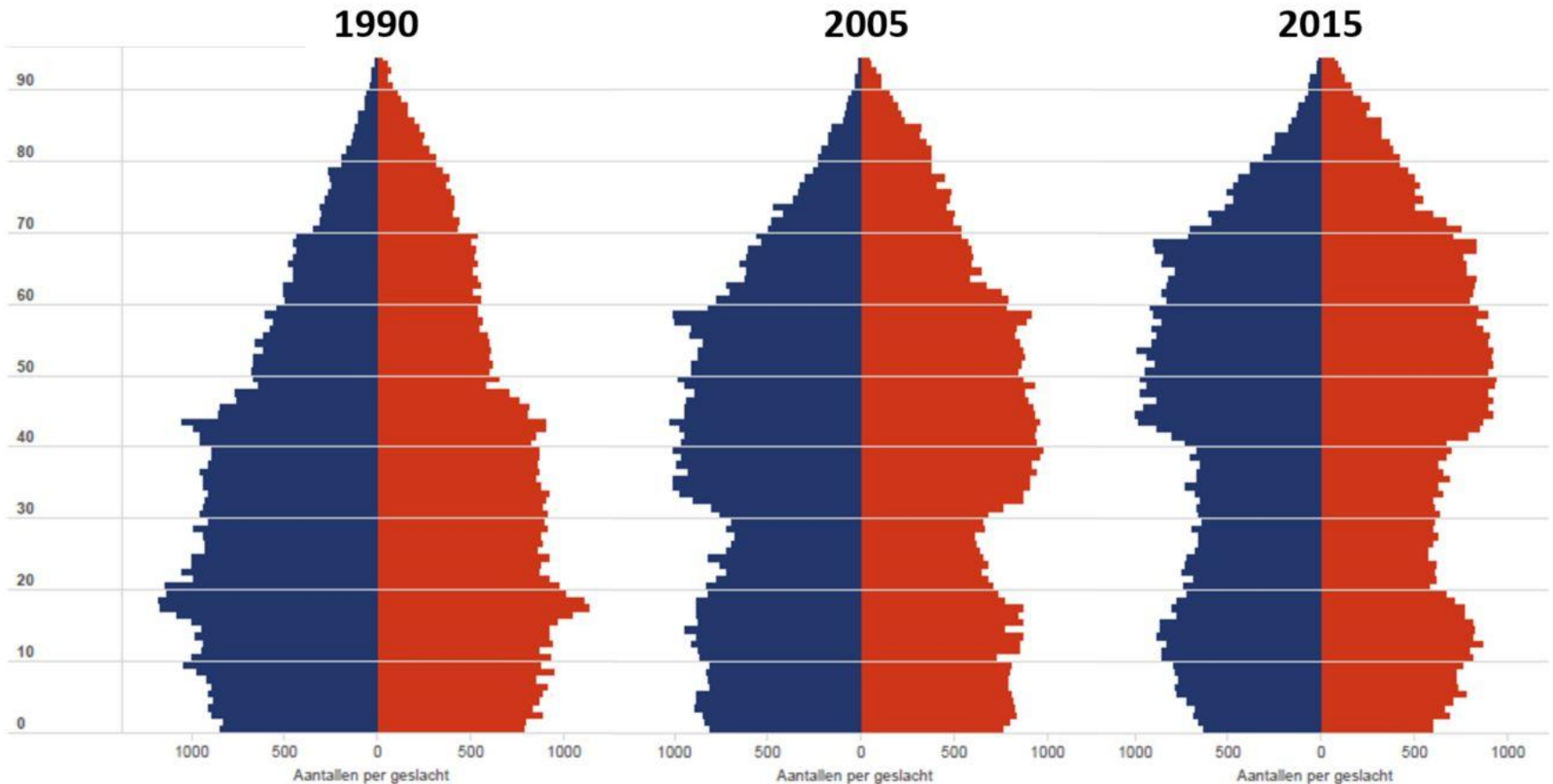
Geesteren

	Kern	Buitengebied
Jonger dan 15	14,2%	17,0%
Tussen 15 en 30 jaar	14,5%	13,7%
Tussen 30 en 45 jaar	11,9%	12,8%
Tussen 45 en 65 jaar	36,2%	33,6%
Tussen 65 en 75 jaar	14,5%	14,5%
75 jaar en ouder	8,7%	8,4%
Totaal:	555	770

	Kern	Buitengebied
Alleenstaand	19,1%	15,4%
Paar	40,0%	30,4%
Gezin	32,3%	38,3%
Eenoudergezin	2,3%	1,3%
Onbekend paar	0,9%	0,9%
Onbekend gezin	0,5%	6,2%
Totaal:	230	275

Er is iets aan de hand aan de randen van het land

Te weinig baby's en teveel koffers



Hoe ontwikkelde de huishoudens zich?

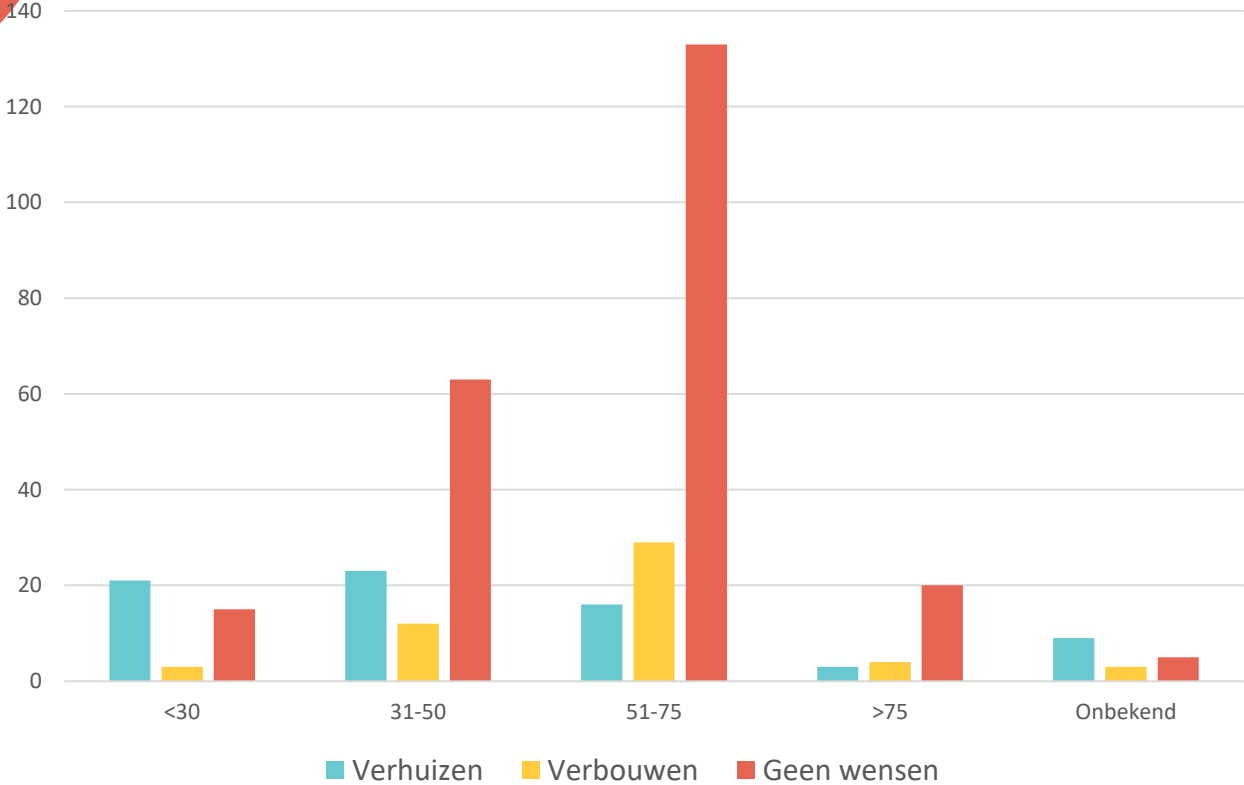
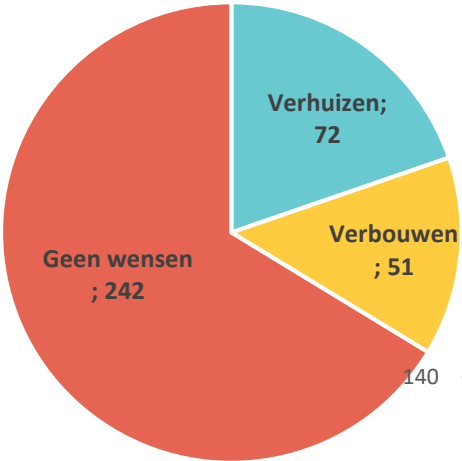
Gemeente Berkelland

Het aantal huishoudens en de ontwikkeling hiervan bepaalt de woningvraag

- Kwantitatief en kwalitatief
- Aantal huishoudens blijft naar verwachting nog tot 2020 stijgen en slaat daarna om
Dit geldt niet voor het aantal alleenstaande, deze groep blijft groeien tot 2035
- Hoeveelheid tweepersoonshuishoudens en gezinnen neemt licht af

Jaar	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Aantal huishoudens	18.358	18.587	18.558	18.339	17.959	17.445
Vershil t.o.v. 5 jaar ervoor		229	-29	-219	-380	-514
Procentuele verandering		1%	0%	-1%	-2%	-3%

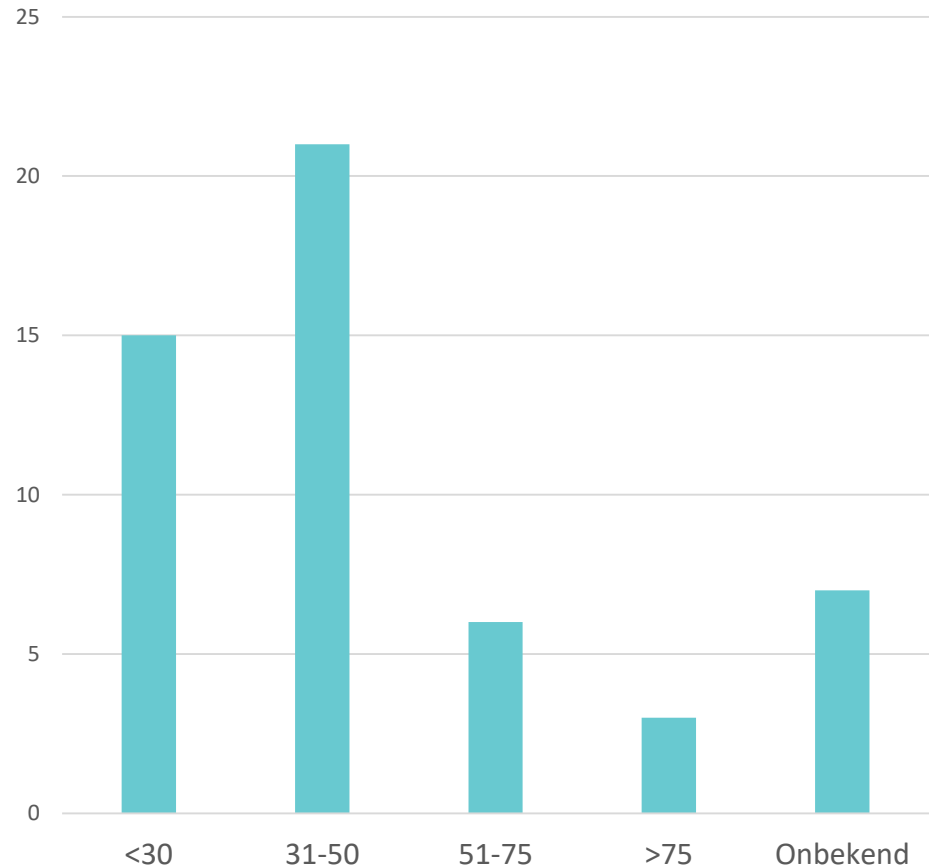
De wensen in Geesteren



Ik wil verhuizen binnen of naar Geesteren

Totaal 52, waarvan 38 binnen 2 jaar:

- 15 mensen < 30 jaar,
waarvan 9 binnen 2 jaar
- 21 mensen tussen 30 en 51,
waarvan 16 binnen 2 jaar
- 6 mensen tussen 51 en 75 jaar
waarvan 4 binnen 2 jaar
- 3 mensen ouder dan 75 jaar
waarvan 3 binnen 2 jaar



Kan iedereen die dat wil in Geesteren blijven wonen?

Hoeveel woningen komen er jaarlijks vrij:

- 18 koopwoningen nu te koop
- 2 a 3 sociale huurwoningen Pro Wonen

Totaal 20 woningen per jaar

Dus circa 40 woningen de komende 2 jaar



Kan iedereen die dat wil in Geesteren blijven wonen?

Ja (?),

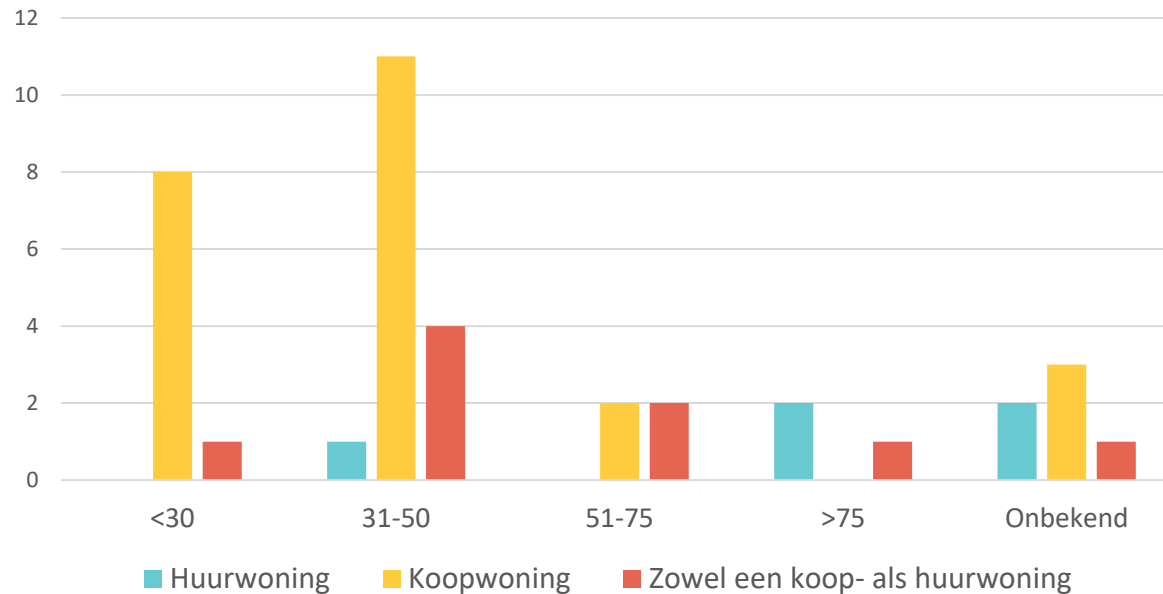
Voor de 38 mensen die de komende 2 jaar willen verhuizen komen circa 40 woningen vrij.

Maar....

Zijn er voldoende passende woningen?

Wie wil een huur of koopwoning?

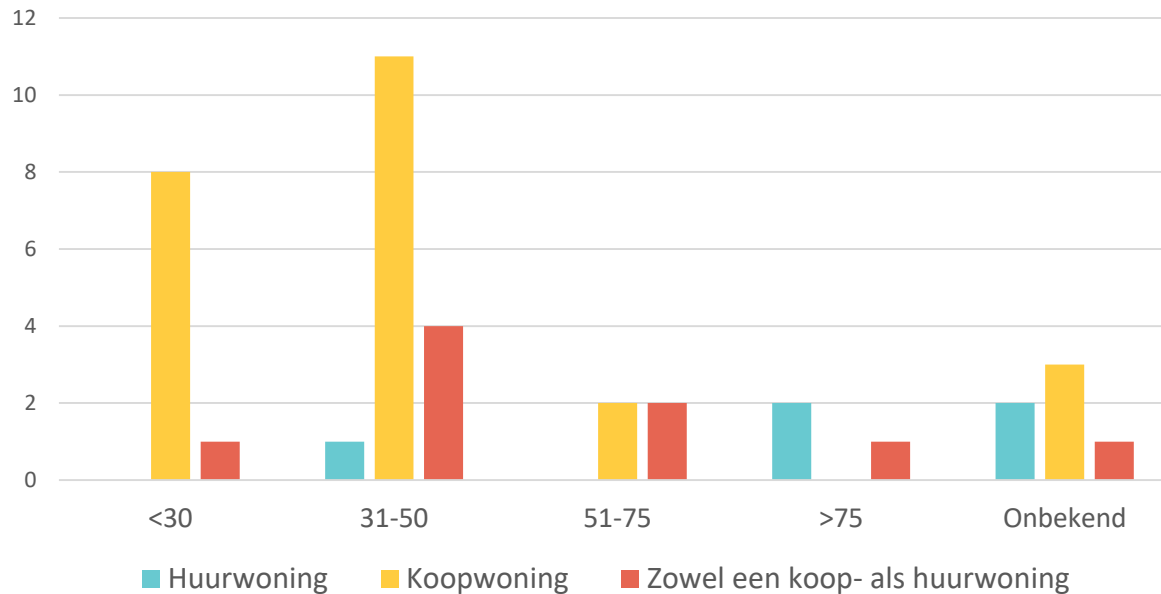
- 63% wil een koopwoning
- 13% wil een huurwoning
- 24% maakt niet uit



Zijn er voldoende huurwoningen?

JA.

Van de 5 respondenten die een huurwoning willen in de komende 2 jaar komen er circa 4 á 6 beschikbaar de komende 2 jaar



Zijn de huurwoningen ook gewenst?



Huren blijkt gezien het aantal reacties bij Pro Wonen niet echt gewenst

- Maar 3 die ingeschreven staan en actief reageren, maar niet perse op zoek in Geesteren
- Op de 7 woningen die afgelopen 3 jaar zijn gemuteerd, maar 3 reacties uit Geesteren

Men wil toch liever kopen en spaart liever nog even door. Er is eerder een tekort aan huurders dan een overschot.

Hierin nemen we het aanbod particuliere huur nog niet mee, moeilijk vat op te krijgen (vooral aanwezig in buitengebied?)



Zijn we ons bewust van de mogelijkheden van huren bij Pro Wonen?



Zijn er voldoende koopwoningen?

Voor de **25-30** mensen die een koopwoning wil (in de komende 2 jaar) komen er maximaal **36** beschikbaar (18 per jaar).

Kort door de bocht lijkt dit voldoende, **maar!**

- Het aanbod zit vooral in het duurdere segment
- Het aanbod staat vaak langer dan 6 maanden te koop, soms ook wel 2 á 3 jaar
- Maar 2 woningen onder de €175.000

Zijn er voldoende betaalbare koopwoningen?

Hoe verhoudt de huidige wens zich tegenover het huidige aanbod en het aankomende aanbod gebaseerd op 3 jaar terug kijken?

Wens nu		Aanbod nu		Aanbod afgelopen 3 jaar	
<i>Prijsklasse</i>	<i>Aantal</i>	<i>Aanbod Funda februari</i>	<i>Aantal</i>	<i>Afgelopen 3 jaar verkocht</i>	<i>% huidige wens in 3 jaar vervuld</i>
< €150.000	4	1	-3	3	75%
€150.000 - €225.000	9	2	-7	7	77%
€225.000 - €300.000	11	4	-7	12	109%
€300.000 - €400.000	7	5	-2	4	57%
> €400.000	4	6	+2	6	150%

Zijn er voldoende betaalbare koopwoningen?

Nee, en...

wanneer wel aanwezig staat het nog te koop! Hoe kan dat?



Zonnekamp 12

7274 AX Geesteren Gld

€ 175.000 k.k.

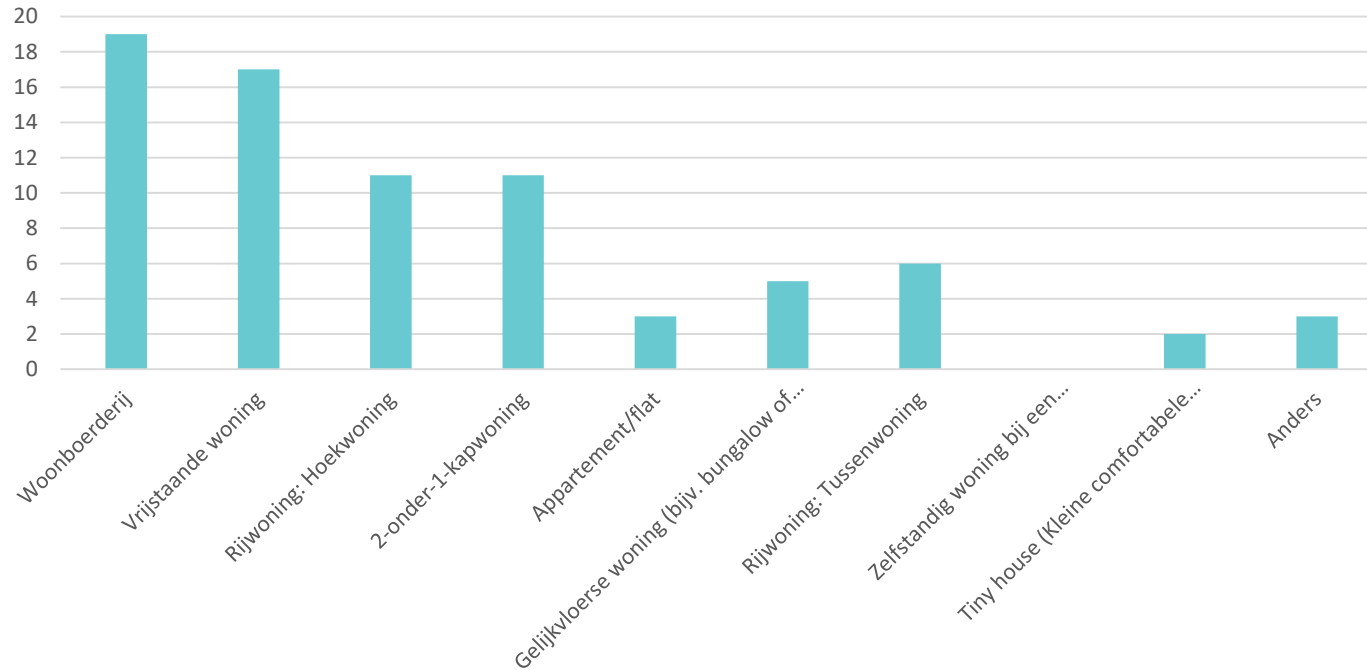
90 m² / 261 m² • 6 kamers



Bennink Makelaardij o.g.

Matcht het aanbod bij de wens?

Gewenste woningtype bij concrete verhuiscens

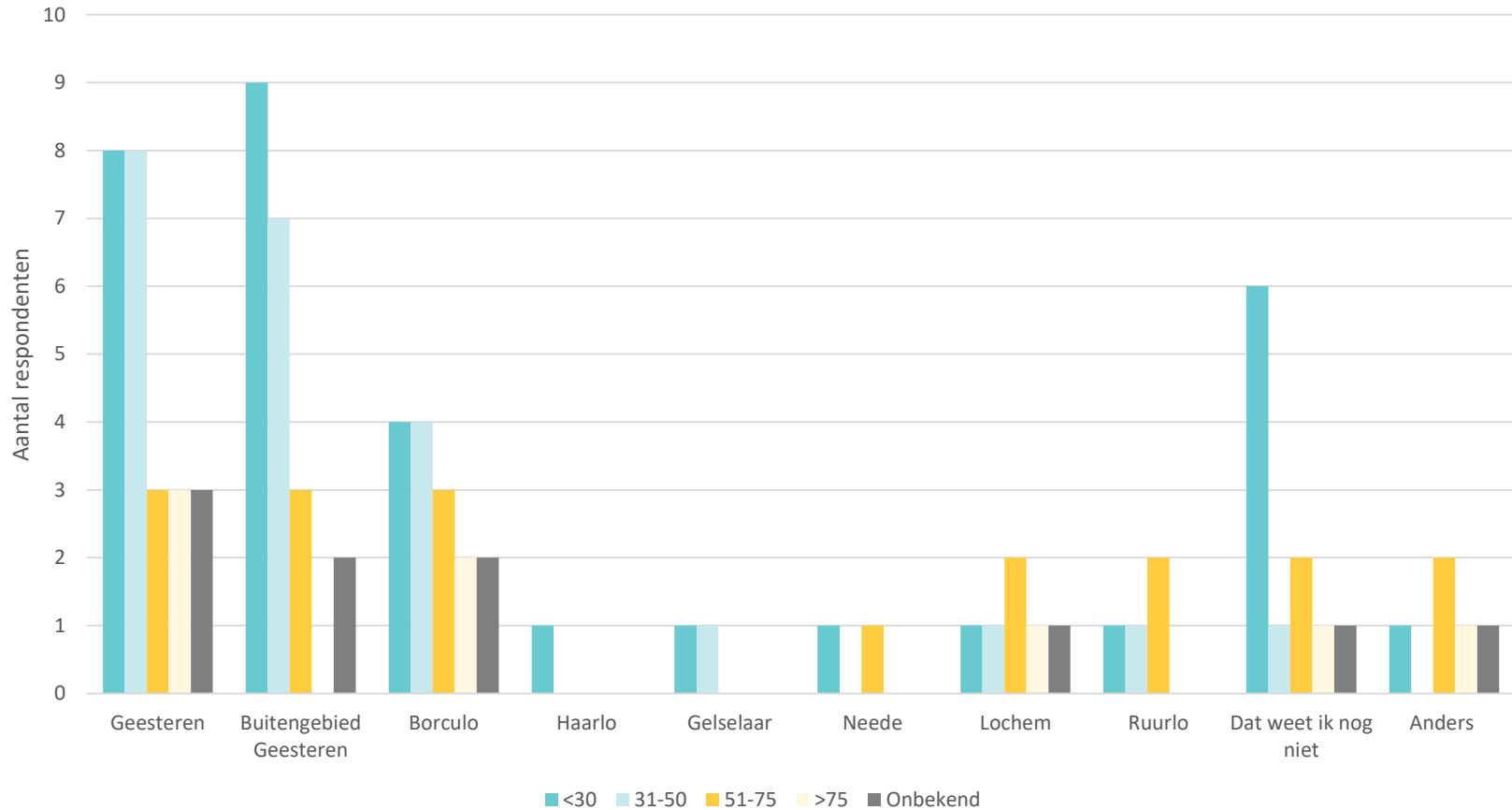


Opvallend veel vraag naar woonboerderijen

- Rust, ruimte, vrij wonen
- Wrijving tussen prijs, staat van de woning en mogelijkheden van de koper

Matcht het aanbod bij de wens?

Gewenste richting



Nu te koop: 1/3 buitengebied, 2/3 kern Geesteren

“Waar sta ik en waar start ik?”

Teun Everink
Dorothee Baten

Een 'passende' plek voor starters

Is een vervolgstap in wooncarrière binnen Geesteren mogelijk?

Wie zijn dit?

- Stellen en gezinnen tussen de 30 en 51
- Voornamelijk wonend in Geesteren
- Toe aan een vervolgstap in wooncarrière: aanpassen óf verhuizen als passend aanbod er is

Wat willen ze?

- Ruimer wonen in een woonboerderij of vrijstaande woning in Geesteren
- Voornamelijk tussen 225.000-400.000

Wat is er te koop?

De zogenaamde bruine woning

Maar, dan...



“Je geeft je geld maar 1 keer uit”

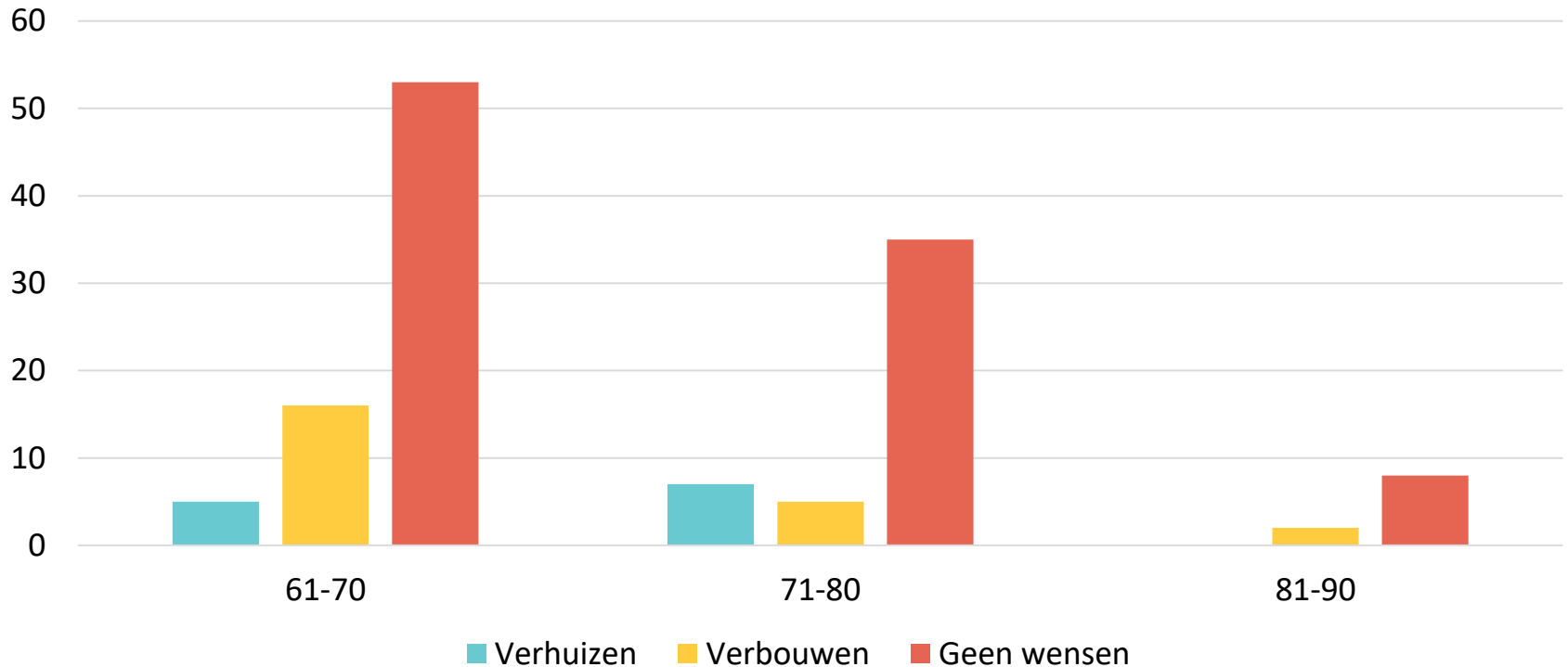
Wat is de ultieme stap: locatie of woning?

Inge Rensink

Een tevreden babyboomeffect?

Het lijkt op een tevreden in plaats van kritisch babyboomeffect

- Geen actieve doorstroming
- Alleen richting de toekomst een natuurlijke doorstroming



Kritisch óf tevreden babyboomeffect?

Wie zijn dit?

- Voorsorteren op ouder worden
- Op zoek naar gelijkvloers in Geesteren, of bij voorzieningen in Borculo
- Eerder in een hofje/gelijkvloers, dan flat/appartement

De vraag is:

- Daadwerkelijk geen wens (tevreden) of geen 'passend' aanbod (kritisch)
- Men is zich bewust van ouder worden en heeft woning aangepast/is al verhuisd óf meer bewustwording en verleiding nodig?
- Geen passend aanbod (kritisch), of moeilijke keuze

“Het tevreden babyboomeffect?”

Mevrouw Roelofsen

Wat kopen we hier nu voor?



Leeftijd: verdeeld
Niks te koop



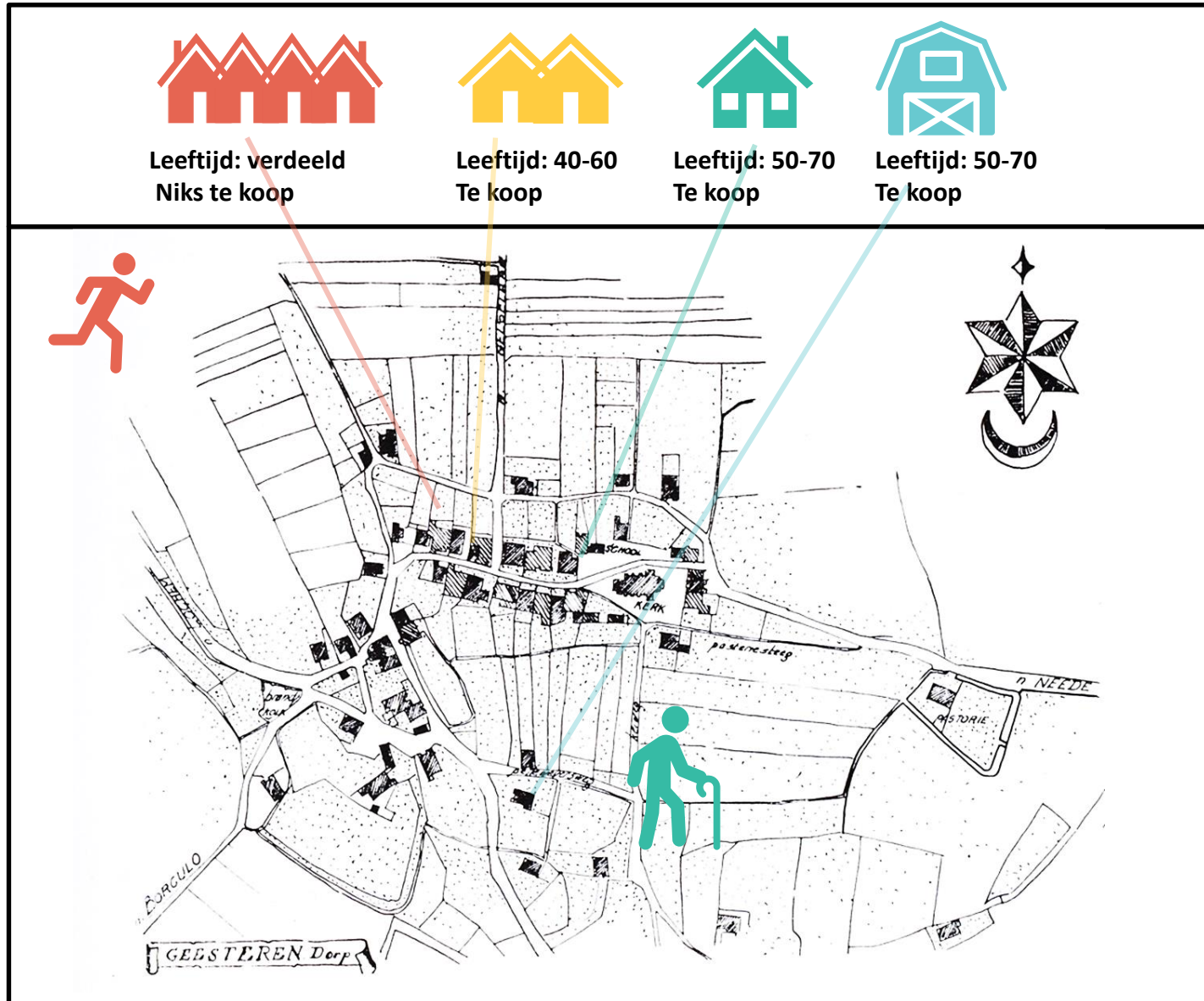
Leeftijd: 40-60
Te koop



Leeftijd: 50-70
Te koop

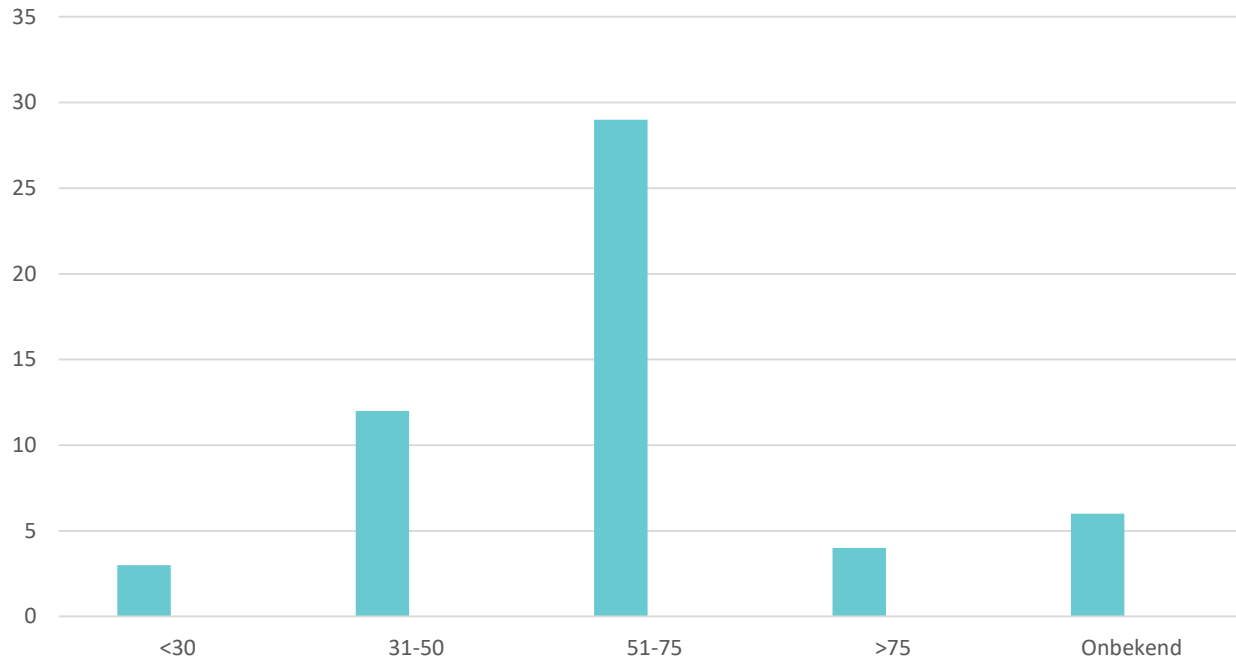


Leeftijd: 50-70
Te koop



Ik wil mijn woning aanpassen

Leeftijdsverdeling

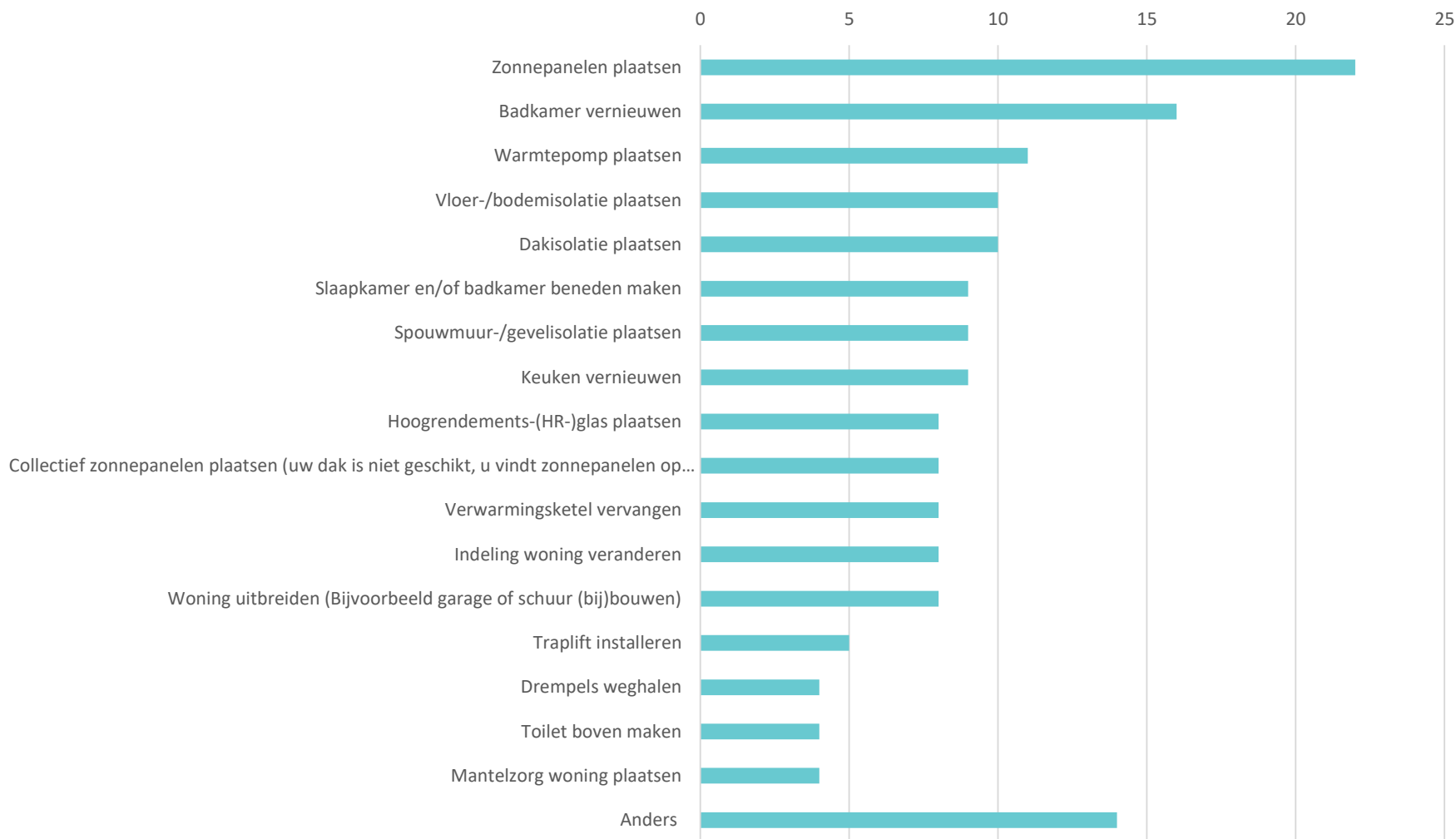


51 mensen geven aan hun woning te willen verbeteren (= 14%)

21 mensen geven aan hierbij advies nodig te hebben (= 41%)

Wat willen mensen met een verbouwwens?

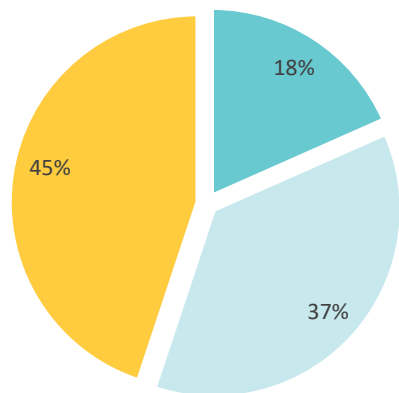
Gewenste aanpassingen



Wat willen mensen met een verbouwwens?

En hoe snel?

- Binnen nu en één jaar
- Binnen één tot twee jaar
- Over twee jaar of later



Samenvattend:

64% wil woning verduurzamen

30% wil woning comfortabeler maken

6% wil woning levensloopgeschikt maken



**“Op weg naar duurzaamste dorp van
Gelderland”**

Investeren in bestaande woningvoorraad

Werkgroep energie

2

Woonuitdagingen

De uitdagingen van Geesteren

1. **Een passende plek voor starters** | waar sta ik en waar start ik?
2. **Kwalitatieve match tot stand brengen** | Je geeft je geld maar 1 keer uit
3. **Weinig lokale doorstroming** | Het tevreden babyboomeffect?
4. **Investeren in bestaande woningvoorraad** | Op weg naar het duurzaamste dorp van Gelderland

Maar ook:

Financiering van inwoning in het buitengebied

Leegstaande panden

3

Vervolg

Wat hebben vanavond gedaan?

- Geen oplossingen, maar uitdagingen

Staat u voor een uitdaging(en)?

Waar zit de energie en urgentie?

Wat zou u willen doen om bij te dragen aan deze uitdaging?

Samen opzetten van projectorganisatie: het ligt in uw handen

Verder:

Ontwikkelkader