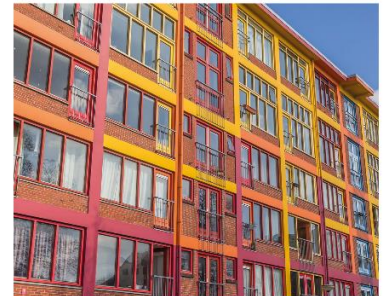


Uitkomsten woonbehoefteonderzoek

Gemeente Ermelo en buurtvereniging Horst en Telgt



3 juli 2019

Definitief



DATUM	3 juli 2019
TITEL	Uitkomsten woonbehoefteonderzoek
ONDERTITEL	Horst en Telgt
OPDRACHTGEVER	Gemeente Ermelo en buurtvereniging Horst en Telgt
AUTEUR(S)	Wout Westendorp (Companen) Lars Loman (Companen) Margot Vreman (Companen)
PROJECTNUMMER	233.101
STATUS	Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanpak	4
2	Typering Horst en Telgt	5
2.1	Wonen in Horst en Telgt	5
2.2	Opbouw Horst en Telgt	6
2.3	Hoofdlijn buurtplan Horst en Telgt	7
3	De onderzoeksresultaten	9
3.1	Wonen in Horst en Telgt	10
3.2	Wensen van jongeren doorstromers en ouderen	11
3.3	Behoeftte aan CPO en bijzondere woonvormen	13
3.4	Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte	14
4	Conclusies en aanbevelingen	15
4.1	Conclusies	15
4.2	Aanbevelingen	16

Bijlagen: Facsheets

1 Inleiding

Voor de buurtschappen Horst en Telgt is in 2015 een Buurtplan, annex Structuurvisie opgesteld. Nader inzicht in de woningbehoefte van Horst en Telgt is onderdeel van dit buurtplan. De komende jaren is enige ruimte voor toevoeging van woningen, al zijn de mogelijkheden beperkt. Optimale inzet van deze mogelijkheden is gewenst vanwege het behoud van de leefkwaliteit in deze buurtschappen. Naast aandacht voor de ruimtelijke inpassing, op basis van een stedenbouwkundige verkenning, is ook aandacht gevraagd voor de gewenste woonvormen: naar typologie, prijsklasse en vormen van zeggenschap. In deze rapportage leest u de uitkomsten van het onderzoek naar de woonbehoeften van Horst en Telgt.

1.1 Aanpak

Voor het in beeld brengen van de woningbehoefte in de buurtschappen is een gecombineerde methode ingezet. Enerzijds hebben we met een enquête onder alle inwoners van beide buurtschappen een goed beeld gegeven van de woningbehoefte. Deze enquête is in totaal 208 keer volledig ingevuld. Hierdoor is het aantal maal dat een antwoord op een bepaalde vraag wordt gegeven soms klein, waardoor de uitkomsten niet altijd een stevige en representatieve basis hebben. Naast inwoners uit de buurtschappen zijn ook belangstellenden van buiten de buurtschappen (uit Ermelo e.o.) in de gelegenheid gesteld om de vragenlijst in te vullen. De benadering met behulp van enquêtes biedt een basis

om de behoefte in aantallen te vertalen en met behulp van demografische trends door te vertalen naar de verdere toekomst.

Naast het invullen van een enquête hebben we via een inloopbijeenkomst in buurtgebouw Ons Huis inwoners van Horst en Telgt en overige belangstellenden in de gelegenheid gesteld om met ons het gesprek aan te gaan over hun kwalitatieve woonvoorkeuren. Deze inloopavond werd naar schatting door 75 tot 100 mensen bezocht. Een inloopavond biedt, anders dan de enquête, de mogelijkheid om de woningbehoefte kwalitatief te verdiepen. Op basis van de gecombineerde - kwantitatieve en kwalitatieve - inventarisaties, hebben we de belangrijkste tekorten en kansen voor nieuwbouw in Horst en Telgt in beeld gebracht.



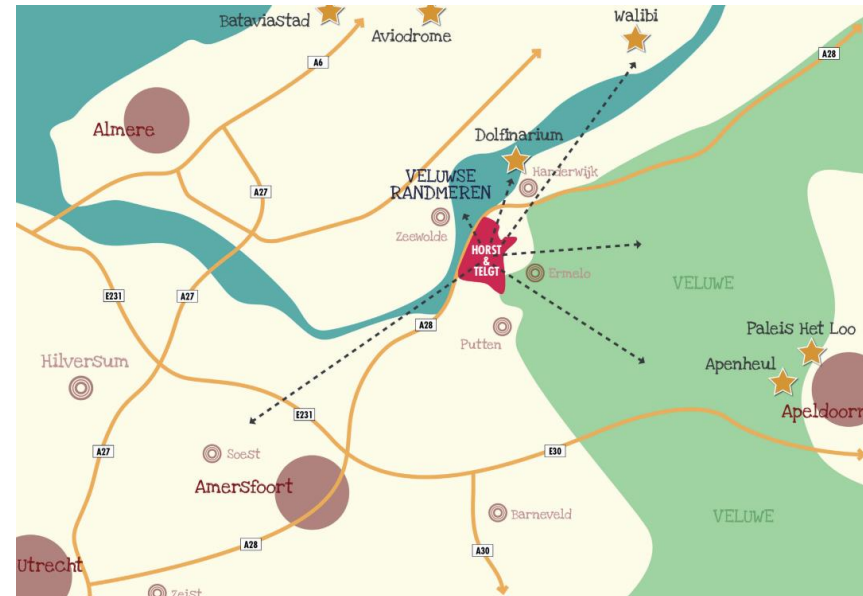
2 Typering Horst en Telgt

De kernmerken van Horst en Telgt zijn het vertrekpunt van het onderzoek. De ligging van de buurtschappen ten opzichte van voorzieningen en bereikbaarheid van de voorzieningen zijn in kaart gebracht. Naast de cijfermatige opbouw van de bevolking en woningvoorraad in Horst en Telgt geven we een korte samenvatting van het buurtplan.

2.1 Wonen in Horst en Telgt

Horst en Telgt liggen ten westen van het dorp Ermelo, in de gemeente Ermelo, in de provincie Gelderland. De buurtschappen liggen in een groene omgeving met voornamelijk weilanden, op afstand van de stedelijke omgeving. In de directe omgeving bevindt zich binnen vijf minuten rijden het dorp Ermelo. Met ongeveer tien minuten zijn Putten en Harderwijk te bereiken. De grotere steden liggen op grotere afstand: Amersfoort met ongeveer 25 autominuten te bereiken, Apeldoorn, Zwolle en Utrecht liggen op ongeveer 40 minuten met de auto. Amsterdam is binnen een uur te bereiken.

Horst en Telgt zijn gelegen aan de A28. Deze autosnelweg loopt van Utrecht naar Groningen. Via de A28 zijn onder andere Utrecht, Amersfoort en Zwolle te bereiken. Het station van Ermelo is met de buurtbus (die rijdt tijdens kantooruren en *niet* op zon- en feestdagen) binnen enkele minuten te bereiken. De streekbus brengt je onder meer naar Putten, Nijkerk, Amersfoort en Harderwijk. Het station van Ermelo ligt op drie kilometer van Horst. Via het station van Ermelo zijn onder andere Harderwijk, Amersfoort, Utrecht en Zwolle met de buurtschappen ontsloten.



Bron: Buurtplan Horst en Telgt

Voorzieningen

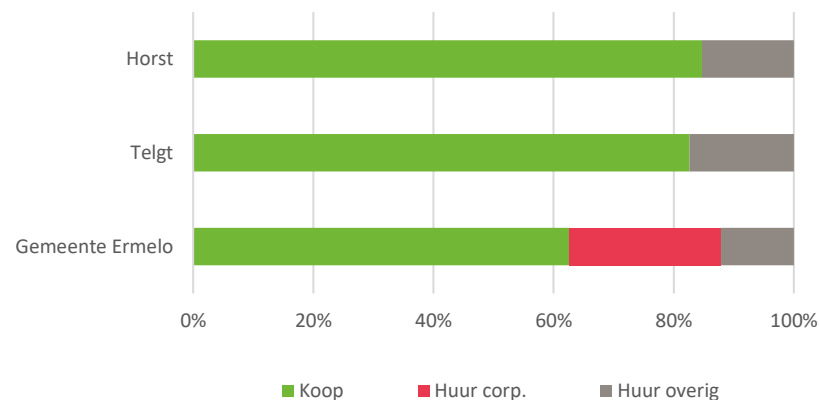
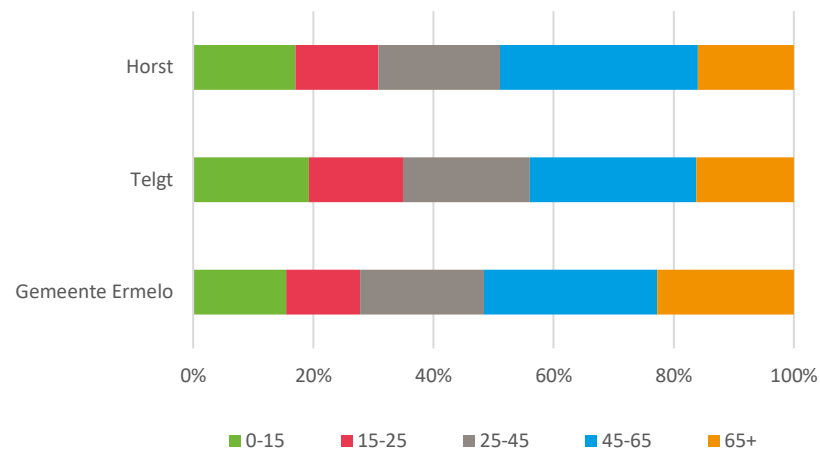
Horst en Telgt liggen relatief dicht bij de meeste dagelijkse voorzieningen. Een aantal voorzieningen bevindt zich in de buurtschappen zelf, zoals de basisschool en het buurthuis. Voor de supermarkt en de kinderopvang zijn inwoners afhankelijk van Ermelo. Er is echter wel een buurtsuper in Horst aanwezig.

Voorzieningen (gemeten vanuit Horst)	Afstand in km
Supermarkt	3,1
Buurtsuper	1,1
School	0,7
Kinderopvang	2,6
Buurthuis	0,7
Bushalte	0,9
Treinstation	3,0
Ontsluiting hoofdverkeersweg	1,7

Bron: Google Maps

2.2 Opbouw Horst en Telgt

Horst en Telgt zijn samen goed voor ca. 5% van de bevolkingsomvang in de gemeente Ermelo. In de buurtschappen wonen relatief gezien wat meer jongeren in vergelijking met de totale bevolkingssamenstelling van de gemeente. Met name in Telgt wonen relatief veel jongeren: ruim 55% is jonger dan 45 jaar. Het gaat hierbij voornamelijk om gezinnen. Het aandeel 65 plussers is in Horst en Telgt met ca. 16 % juist lager dan gemiddeld in de gemeente Ermelo (23%). De woningvoorraad in beide buurtschappen bestaat grotendeels uit koopwoningen. Huurwoningen van de corporaties zijn volgens cijfers van het CBS in Horst en Telgt niet aanwezig. Naast koopwoningen bestaat de woningvoorraad in Horst en Telgt voor circa 16% uit overige (niet-corporatie) huurwoningen.



Bron: CBS Statline 2019

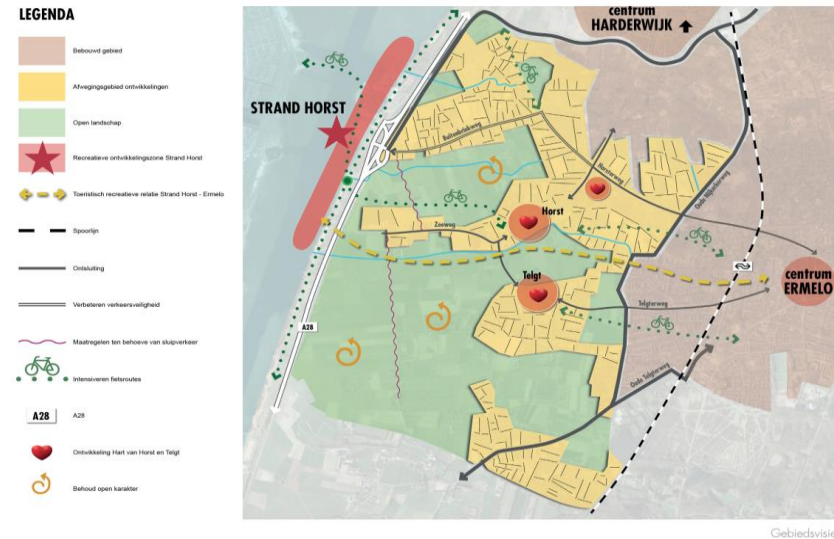
2.3 Hoofdlijn buurtplan Horst en Telgt

Horst en Telgt is een ontginnings- en polderlandschap met gevestigde buurtschappen. In het gebied functioneren wonen, recreëren en werken in harmonie naast elkaar. De verweving van deze functies is typisch Horst en Telgt en vormen tevens de kracht van deze buurtschappen. Voor de toekomstige ruimtelijke structuur is het van belang dat de identiteit, het open karakter en de diversiteit van functies behouden blijft. Binnen de open landschapsstructuur wordt ruimte gegund voor de landbouw enerzijds om te extensiveren en anderzijds, daar waar dat mogelijk is, te intensiveren. Grootschalige nieuwvestiging van bedrijvigheid is in dit gebied niet welkom, behoud van de landschappelijke context vormt een belangrijk uitgangspunt binnen het afwegingsgebied voor toekomstige ontwikkelingen. Toerisme speelt ook een belangrijke rol in het toekomstige kader. Nieuwe initiatieven en concepten in dit kader worden toegejuicht. Tevens is de wens uitgesproken om de drie harten van Horst en Telgt te versterken en hier ook een verdere concentratie van functies te laten plaatsvinden. Binnen de toekomstige ruimtelijke structuur is aandacht voor het scheiden van de verkeersstromen van de diverse gebruikers. De harten van de buurtschappen van Horst en Telgt zullen dusdanig worden ingericht dat deze niet uitnodigen tot onachtzaam verkeersgebruik.

Op het gebied van wonen zijn voor de gebiedsuitwerking een tiental punten opgesteld die moeten helpen bij de uitwerking.

1. Een klankbordgroep; met regelmaat worden nieuwe initiatieven ingediend en daarbij is ook het maatschappelijk draagvlak belangrijk.
2. Een onderzoek naar de woonbehoefte en -wensen onder de bewoners van Horst en Telgt, dit biedt nader inzicht in de behoefte op de woningmarkt ter plaatse.

3. Een aanpak vraag gestuurd ontwikkelen uitwerken, de toekomstige bewoners worden in staat gesteld zelf hun individuele wensen te realiseren in de nieuwe woning.



4. Bevorderen levensloopbestendigheid, gezien de voortschrijdende vergrijzing is nieuwbouw geschikt voor ouderen gewenst.
5. Duurzaamheid is van groot belang in de toekomstige ontwikkelingen, dit ligt in lijn met de visie van de gemeente Ermelo.
6. Herontwikkelingslocaties, het principe van de ladder van duurzame verstedelijking is ook het uitgangspunt in Horst en Telgt.
7. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, de woningbouw is alleen mogelijk binnen het op de visiekaart aangegeven afwegingsgebied ontwikkelingen.

8. Kwaliteitsbijdrage, in vervolg op de indieningsvereisten van het huidige functieveranderingsbeleid wordt onderzocht of voor ontwikkeling van de woningen in het plangebied een kwaliteitsbijdrage zal worden gevraagd.

9. Voorkomen van belemmering omliggende (agrarische) bedrijven, bestaande (agrarische) bedrijven moeten kunnen blijven functioneren, conform de huidige planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan Buitengebied geeft.

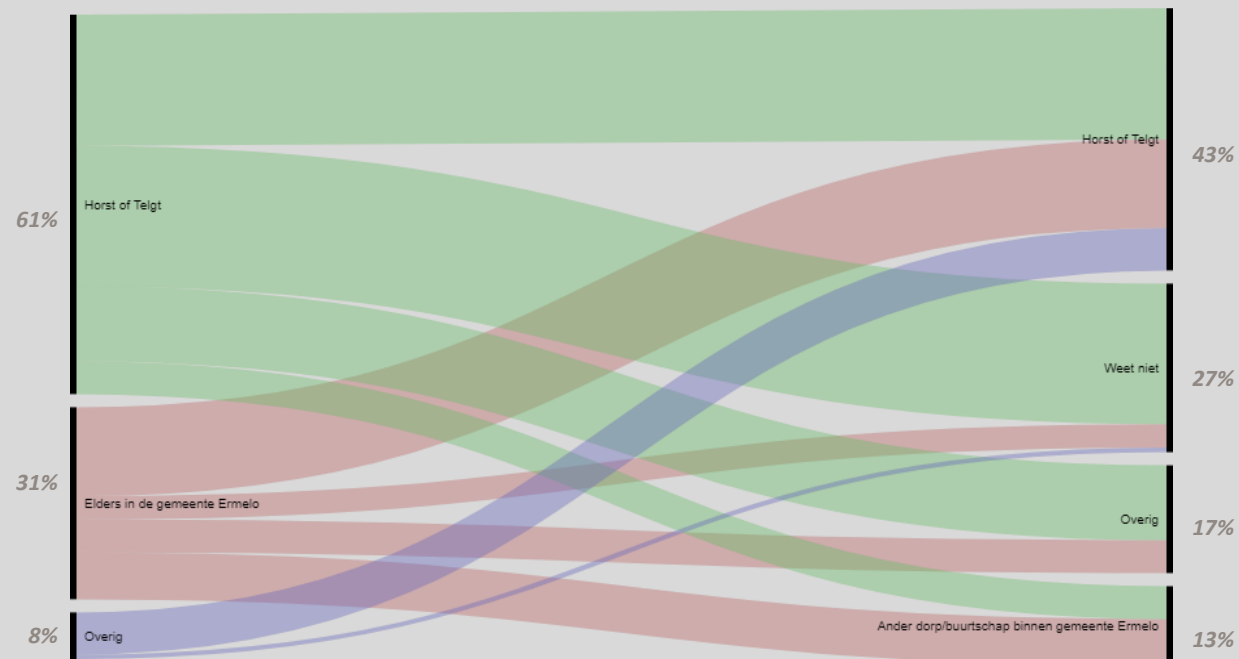
10. Verkeersafwikkeling, met de functieverandering naar wonen moet een goede en veilige verkeersafwikkeling mogelijk blijven of worden en dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid, bij voorkeur op eigen terrein.



3 De onderzoeksresultaten

Aan de enquête hebben 208 respondenten deelgenomen, waarvan ruim 70% woonachtig is in Horst of Telgt. Van alle respondenten hebben 132 personen aangegeven een verhuizing de komende vijf jaar te overwegen. Het merendeel van deze 132 potentiële verhuizers is een zelfstandig huishouden (105) en afkomstig uit Horst of Telgt. Bijna de helft van deze groep wil graag in Horst of Telgt blijven of gaan wonen. Een aanzienlijk deel van de huishoudens uit Horst en Telgt die willen verhuizen geeft aan niet te weten waar ze willen gaan wonen. Daarentegen wil een relatief grote groep van de respondenten elders uit de gemeente verhuizen naar Horst of Telgt (wat op zich logisch is, omdat zij anders geen interesse zouden hebben om de enquête in te vullen). Ongeveer een derde deel van de respondenten is jonger dan 35 jaar. Deze groep vertegenwoordigt bijna de helft van het aantal woningzoekenden. Overigens woont iets minder dan de helft van deze groep nog bij zijn of haar ouders. Van de zelfstandige huishoudens wonen de meeste woningzoekenden in een koopwoning.

In dit hoofdstuk geven we een beeld van de verhuiscwensen van de verschillende doelgroepen, de beweegredenen en mogelijke verhuiscbewegingen. Vervolgens geven we inzicht in de behoefte aan collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en de belangstelling voor bijzondere woonvormen. Tot slot geven we in inschatting voor de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Horst en Telgt. Onderbouwing van de uitkomsten en conclusies zijn terug te vinden in de afzonderlijke factsheets.



3.1 Wonen in Horst en Telgt

De woonomgeving in relatie tot de verhuiscens:

- De huidige woonplaats en -woonomgeving worden in Horst en Telgt beduidend beter beoordeeld dan elders in de gemeente. Meer dan 75% beoordeelt de huidige woonplaats en -omgeving met minimaal een 8. Voor respondenten van buiten Horst en Telgt ligt dit aandeel rond de 50%. Dit is echter een kleine groep respondenten en bovendien is deze groep niet representatief voor alle inwoners van buiten Horst en Telgt.
- In Horst en Telgt geeft een deel van de huishoudens aan dat zij de komende 5 jaar misschien wil verhuizen (respectievelijk 40% en 30%). De woonomgeving speelt daarbij een grotere rol in Horst dan in Telgt. In Horst is onder de "Ja stemmers" vooral overlast van verkeer een reden.

Voorzieningen:

- Woningzoekenden uit Telgt vinden de nabijheid van voorzieningen net wat vaker minder relevant dan in Horst of elders uit Ermelo.
- De belangrijkste voorzieningen in de woonomgeving zijn een supermarkt, een school en de aansluiting op de auto(snel)weg.

Aandachtspunten vanuit (toekomstige) bewoners:

De bewoners en toekomstige bewoners vragen tijdens de inloopavond aandacht voor de versterking van het buitengebied. Ze stellen voor om minder versnipperd te bouwen en zo het open karakter van het gebied te behouden. Verder willen ze geen hoogbouw: de bebouwing moet passen in het landschap en het dorpse karakter. Ook windmolens zijn niet gewenst; als het gaat om de duurzaamheidsopgave gaat de voorkeur uit naar zonnepanelen. En dan liever op bestaande gebouwen en daken dan in het veld. Er moeten genoeg woningen zijn voor jongeren, zodat ook zij de kans krijgen om in de buurtschappen te blijven wonen. De belangstellenden twijfelen aan de keuzes voor de woningbouwlocaties en aan het plan van het CPO. De buurtschappen mogen geen verkapte woonwijk worden: het landelijke en ruimtelijke karakter moet behouden blijven.

In de buurtschappen ervaren de bewoners een toenemende verkeersdruk. De infrastructuur kan naar hun mening op bepaalde punten wel wat veiliger. Aandachtspunten zijn verder de toenemende druk op parkeerplekken en op een goede verkeersontsluiting, vanwege de extra (beoogde) woningen. De bewoners en toekomstige bewoners van Horst en Telgt hechten zeer aan het dorpse karakter en de sociale dynamiek van de buurtschappen. Ze zien graag dat mensen die binding hebben met de buurtschappen voorrang krijgen bij het aanbieden van een nieuwe woning. De mogelijkheden om aan deze wens tegemoet te komen zijn vanuit juridisch opzicht echter zeer beperkt.

Top 3 aandachtspunten (toekomstige) bewoners

- 1. Het dorpse karakter van de buurtschappen staat voorop. Bij ontwikkeling van nieuwe woningen en infrastructuur is de oproep hier rekening mee te houden.*
- 2. Biedt starters de mogelijkheid in het dorp te blijven wonen.*
- 3. De sociale dynamiek van de buurtschappen staan bij bewoners hoog in het vaandel, vandaar dat mensen met een binding met de buurtschappen de voorkeur hebben.*

3.2 Wensen van jongeren doorstromers en ouderen



Jongeren (< 35 jaar)

- De grootste groep woningzoekenden is 35 jaar of jonger, dit is bijna 50% van alle woningzoekenden.
- 70% wenst een koopwoning, 20% een huurwoning en 10% heeft geen voorkeur.
- Bijna 60% wenst een rijwoning (tussen of hoek).
- In de koop wil 2/3 niet meer betalen dan € 285.000, in de huur wil 80% een huurprijs onder de € 720,-.
- Persoonlijke omstandigheden zijn vaker een reden om te verhuizen dan de huidige woning.
- De huidige indeling van de woning en (mogelijke) verandering in huishoudenssamenstelling zijn de voornaamste redenen om te verhuizen.

Doorstromers (35-55 jaar)

- Doorstromers zijn goed voor een kwart van de woningzoekenden.
- 80% wenst een koopwoning, 20% heeft geen voorkeur.
- Bijna 65% wenst een 2[^]1-kapwoning of vrijstaande woning.
- In de koop is 50% bereid meer te betalen dan € 285.000.
- Persoonlijke omstandigheden zijn vaker een reden om te verhuizen dan de huidige woning.
- De huidige indeling van de woning, onderhoud en tuin zijn de voornaamste redenen om te verhuizen.
- Daarnaast is een (mogelijke) verandering in huishoudenssamenstelling een belangrijke reden om te verhuizen.

Medioren en ouderen (> 55 jaar)

- 55-plussers zijn goed voor een kwart van de woningzoekenden.
- 55% wenst een koopwoning, 17% een huurwoning en 28% heeft geen voorkeur.
- Bijna de helft wenst een gelijkvloerse woning.
- In de koop is ca. 45% bereid meer te betalen dan € 285.000. Een groot deel weet nog niet wat men wil betalen voor een koopwoning.
- In de huur wenst ruim 60% een woning onder de € 720,-.
- Persoonlijke omstandigheden en de huidige woning zijn de belangrijkste redenen om te willen verhuizen.
- De huidige indeling van de woning, onderhoud en kosten zijn de voornaamste redenen.
- Daarnaast is een (mogelijke) zorgvraag een verhuismotief.

Aandachtspunten vanuit (toekomstige) bewoners



Jongeren (< 35 jaar)

Starters willen bij voorkeur in de buurtschappen blijven wonen, maar verhuizen naar elders behoort ook tot de mogelijkheden. De voorkeur gaat uit naar landelijk wonen in een grondgebonden koopwoning, nieuwbouw of bestaand. Huren ziet men als weggegooid geld. Jongeren zoeken geen appartementen, maar wel toekomstbestendige woningen. Samenwonen met gelijkgestemden in de wijk is een veelgehoorde wens van starters. Starters ervaren een tekort aan betaalbare woningen (< € 285.000). De woning moet op den duur geschikt zijn voor een gezin met kinderen. Starters juichen zelfbouw toe, al dan niet collectief. Huidige bewoners geven de voorkeur aan starters die al een binding hebben met Horst of Telgt (hier is juridisch gezien vanuit Gemeente Ermelo echter moeilijk gehoor aan te geven).

Doorstromers (35-55 jaar)

Doorstromers, voornamelijk huidige bewoners van Horst en Telgt, willen geen hoogbouw. Behoud van het karakter, ruimtelijke structuur en sociale cohesie in het gebied staat voor hen centraal. Deze groep woont juist om deze kwaliteiten naar tevredenheid in Horst en Telgt en kiest bewust voor het (willen) wonen in de buurtschappen, niet omdat er elders in de gemeente te weinig woningen te vinden zijn. Deze groep roept wel op tot woningbouw-mogelijkheden voor de starters (vaak eigen familieleden). Onder de doorstromers roept een enkeling op tot het legaliseren van permanente bewoning van recreatiewoningen, om zo de druk op de woningmarkt te verminderen.

Medioren en ouderen (> 55 jaar)

Senioren geven aan liever niet te willen verhuizen, alleen als het noodzakelijk is. Een beperkte groep overweegt wel een verhuizing. De voorkeur gaat uit naar een kleinere grondgebonden woning, mét tuin in de huidige woonomgeving. Het landelijke en ruimtelijke woonmilieu willen 55-plussers graag behouden. Een enkeling verhuist liever naar Ermelo, dichtbij voorzieningen. De potentiële verhuizers komen deels uit een recreatiewoning. Zij zien liever een legalisering voor permanente bewoning. Onder ouderen staat sociaal contact met de buurt centraal. Deze groep heeft het gevoel dat “buitenstaanders” hier niet in passen, tenzij zij moeite doen zich te mengen in de sociale dynamiek van de buurtschappen. Zelfbouw of splitsing ziet deze groep als ideale oplossing. Dit levert voor starters een betaalbare woning op. Bovendien kunnen jongeren zorgen voor een stukje mantelzorg aan de ouderen.

3.3 Behoeftte aan CPO en bijzondere woonvormen

Wie heeft er interesse in een bijzondere woonvorm?

- Ca. 40% van de respondenten heeft interesse in een bijzondere woonvorm. In Horst wat vaker dan in Telgt.
- Starters zijn vaker geïnteresseerd in een traditionele woonvorm. Doorstromers staan meer open voor een bijzonder woonvorm, bijvoorbeeld in een Tiny House of een hofjeswoning.

Welke bijzondere woonvorm heeft de voorkeur?

- Een gesplitste woning (gezinswoning of boerderij opgesplitst in twee of meerdere woningen) of een hofjeswoning (woning in een hofje waarbij alle voordeuren naar elkaar gericht zijn) sluit het meest aan op de behoefte aan bijzondere woonvormen.
- Van de geïnteresseerden in een bijzondere woonvorm geeft ruim een derde aan dat de gewenste woonvorm niet tussen de opgegeven antwoorden in de enquête stond.

Wie heeft interesse in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)?

- Vooral starters zijn geïnteresseerd in een CPO-project (deze groep heeft vanwege hun interesse de enquête bovengemiddeld vaak ingevuld). Daarnaast hebben ook doorstromers belangstelling. Echter, deze groep heeft zich vaak nog niet aangemeld.
- Geïnteresseerden in CPO komen vaker uit Horst dan uit Telgt.

Aandachtspunten vanuit (toekomstige) bewoners:

Belangrijke oproep: woningsplitsing moet makkelijker worden gemaakt. Huidige inwoners willen graag mogelijkheden voor meergeneratie- en mantelzorgwoningen. Dit sluit aan bij de ruimtelijke structuur en past bij de cultuur van de buurtschappen. Daarnaast is onder ouderen en starters veel interesse in hofjeswoningen. De interesse voor de hofjeswoningen komt voort uit het sociale dynamiek, wat de buurtschappen typeert. Op de vraag welke bijzondere woonvorm werd gemist is de behoefte aan permanente bewoning van de recreatiewoningen het vaakst genoemd.

Starters zien een CPO wel zitten. Deze meeste belangstellenden komen uit Horst of Telgt of hebben op een andere wijze een binding met de buurtschappen (werk, familie, vrienden). Een enkeling geeft aan meer begeleiding te willen vanuit de gemeente, bijvoorbeeld een projectleider voor CPO's en hulp met de financiering. Huidige bewoners zien het lopende CPO-project als een bedreiging voor de rust en ruimte en een aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

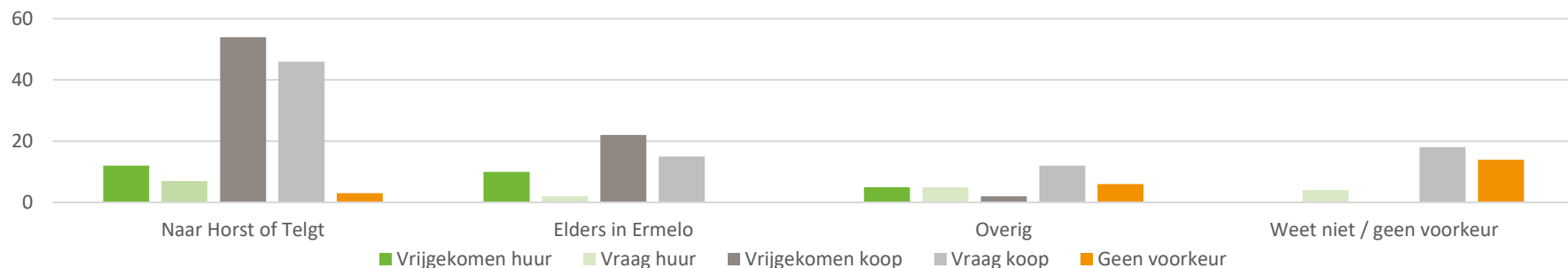
Top 3 aandachtspunten(toekomstige) bewoners:

1. *Meergeneratie-, mantelzorgwoningen en het hofjesconcept spreken het meeste aan.*
2. *CPO is het meest in trek bij starters.*
3. *Permanente bewoning op recreatieterreinen zien enkele bewoners als oplossing.*

3.4 Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

De bevolkingsomvang van Horst en Telgt is ongeveer 5% van de totale bevolkingsomvang en 4% van de huishoudensomvang van de gemeente Ermelo. De komende 10 jaar wordt in de gehele gemeente Ermelo een groei van ca. 940 huishoudens verwacht. Wanneer we dit naar rato doorrekenen aan Horst en Telgt betekent dit een verwachte huishoudensgroei voor beide buurtschappen samen van ca. 35 huishoudens in de komende 10 jaar. Deze groei zit naar verwachting vooral bij de gezinnen. Het op buurtniveau doorvertalen van de gemeentelijke huishoudensgroei is echter wat kort door de bocht, omdat er op buurtniveau vele andere oorzaken zich voor kunnen doen die de huishoudensontwikkeling kunnen beïnvloeden. Echter onderbouwen de grote opkomst van en de afgegeven signalen tijdens de inloopavond de verwachting dat er nu al te weinig aanbod is van woningen voor diverse doelgroepen, waaronder starters. Wij schatten in dat de totale woningbehoefte in de komende 10 jaar op 40 tot 60 woningen zal liggen.

Op basis van de enquête-uitkomsten kunnen we concluderen dat een kwart van de in de afgelopen jaren vrijgekomen woningen een huurwoning is. De vraag naar huurwoningen lijkt in Horst en Telgt wat lager dan het (potentieel vrij te komen) aanbod, al kan de vraag van (een deel van) de groep 'weet niet/geen voorkeur' landen in Horst of Telgt. Er lijkt echter geen (groot) tekort aan huurwoning te bestaan.



Het potentiële aanbod aan koopwoningen in Horst en Telgt lijkt redelijk in balans met de vraag. Een deel van de respondenten heeft echter geen voorkeur, zowel in woningtype en/of locatie. Indien deze groep wordt meegerekend bij de woningbehoefte voor Horst en Telgt, dan lijkt er voornamelijk behoefte aan extra koopwoningen te ontstaan. Deze vraag richt zich vooral op koopwoningen tussen €200.000 en €285.000, woningen die op basis van de enquêteresultaten relatief weinig vrij lijken te komen in Horst en Telgt. Dit beeld wordt versterkt door het feit dat er in de afgelopen tijd nauwelijks koopwoningen onder de €285.000 in Horst en Telgt werden aangeboden (bron: www.funda.nl) en door de signalen die werden afgegeven tijdens de inloopavond.

Ruim een derde deel van de huishoudens met een verhuishwens is qua inkomen aangewezen op de betaalbare woningvoorraad (huur tot €720 p/m en koop tot €200.000). Dit komt redelijk overeen met het vrijkomende aanbod: een derde in het goedkope en betaalbare segment kwam vrij. Er lijken relatief veel woningen in het dure segment vrij te komen wanneer we dit afzetten tegen het bruto jaarinkomen van de huishoudens met een verhuishwens. Dit versterkt het beeld dat ontstaat uit de inloopavond over het mogelijk maken van het splitsen van woningen in het duurdere segment, om zo extra betaalbaar woningaanbod te creëren.

4 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden de conclusies en aanbevelingen die we uit de inloopavond en enquêteresultaten kunnen halen, puntsgewijs weergegeven. Hierbij moet worden opgemerkt dat Horst en Telgt relatief kleine buurtschappen zijn, wat de robuustheid van de conclusies niet ten goede komt: een aanpassing in bijvoorbeeld de wet- en regelgeving omtrent wonen en bouwen kan relatief grote impact hebben op de wensen en mogelijkheden van het wonen in de buurtschappen.

4.1 Conclusies

- Op basis van de doorvertaling van de prognose op gemeenteniveau lijkt het aantal huishoudens van Horst en Telgt samen de komende 10 jaar met ca. 35 toe te nemen. Daarnaast is er nu al een vraag naar woningen, met name onder starters. Uitgaande van dat ieder huishouden een eigen woning wil betrekken, zal er naar verwachting in de komende 10 jaar behoefte zijn aan 40 tot 60 extra woningen in Horst en Telgt.
- Er lijkt vooral behoefte te zijn aan koopwoningen tot ongeveer €285.000. In de afgelopen tijd is er in deze prijsklasse in Horst en Telgt nauwelijks iets vrijgekomen. Deze behoefte komt vooral van jongeren met een verhuiscens die op dit moment nog thuiswonend zijn (88% van hen wil graag een woning kopen) of doorstromen vanuit een relatief kleine huur- of koopwoning, die minder geschikt is om een gezin in te stichten.
- Ongeveer 50% van de respondenten uit Horst en Telgt overweegt binnen 5 jaar te gaan verhuizen. De reden hiervoor is vooral dat de

gezinssamenstelling verandert dan wel dat de woning te klein is. Dit sluit aan op het vorige punt.

- Ruim 40% van de respondenten met een mogelijke verhuiscens wil graag naar Horst en Telgt verhuizen, 30% weet het (nog) niet. De overige 30% geeft aan buiten Horst en Telgt te willen wonen.
- Ongeveer 65% van respondenten met een verhuiscens zoekt een traditionele woonvorm, 20% heeft geen voorkeur. Hofjeswoningen en splitsbare woning worden vooral als interessante bijzondere woonvormen gezien.
- Afstand tot voorzieningen lijkt voor de respondenten niet van doorslaggevend belang.
- Van alle respondenten met een verhuiscens heeft 40% interesse in een CPO. Dit percentage geeft mogelijk een vertekend beeld. Relatief veel mensen die betrokken zijn bij het collectief CPO in Vogelvlucht heeft de enquête ingevuld en heeft de bewonersavond bezocht.
- Jongeren lijken vooral interesse te hebben in een koopwoning, het liefst in Horst of Telgt. Als deze woning niet te vinden is, zijn ze geneigd buiten Horst en Telgt te kijken, al dan niet binnen gemeente Ermelo.
- Ouderen blijven, als zij hun gewenste woning niet vinden, vooral wonen in hun huidige woning of gaan op zoek naar een ander type woning.
- Er is vooral behoefte aan koopwoningen tot €285.000 in Horst en Telgt. Deze woningen kunnen worden toegevoegd aan de voorraad door nieuw te bouwen (al dan niet middels CPO-constructie), maar ook door bijvoorbeeld het splitsen van duurdere woningen. Het juridisch faciliteren van woningsplitsing door de gemeente is hierin van doorslaggevend belang.
- Het toevoegen van woningen voor ouderen, die vaak een grotere woning achterlaten, kan ervoor zorgen dat (al dan niet splitsbare) geschikte woningen voor jongeren en/of gezinnen vrijkomen.

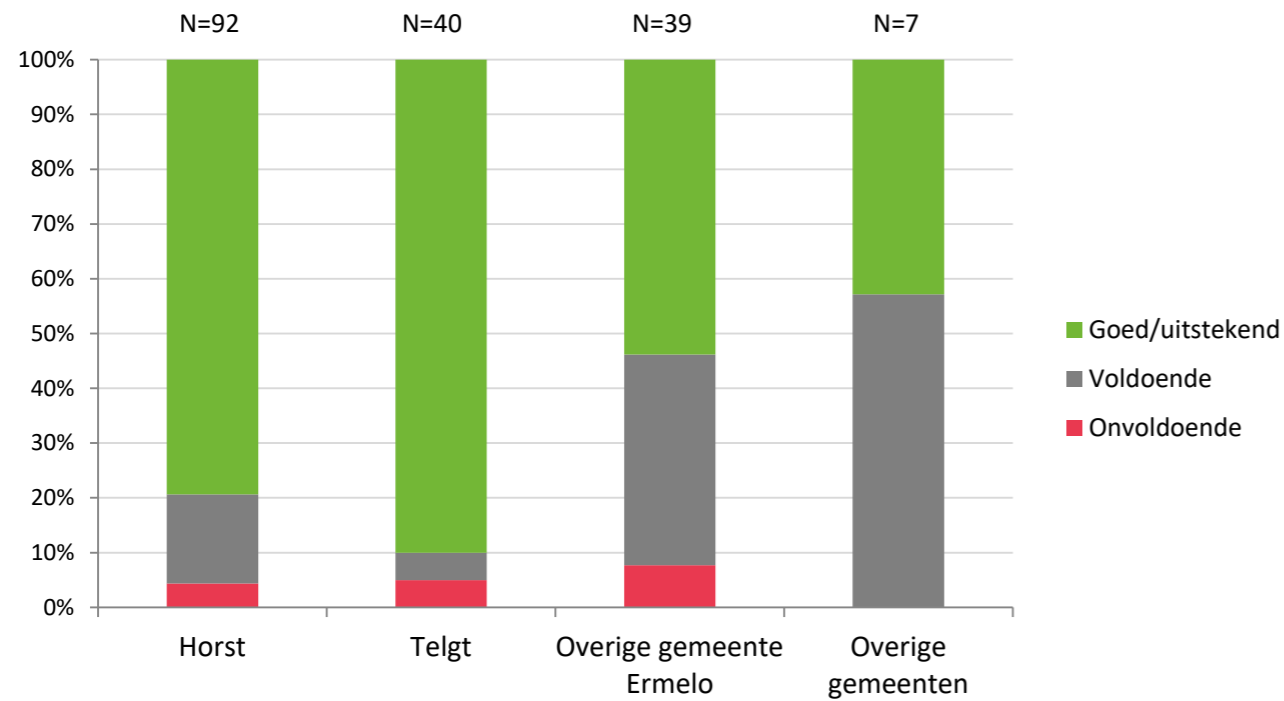
Ouderen willen vaak wel kleiner wonen, maar dan moet de woning wel in hun gewenste woonomgeving voorhanden zijn.

4.2 Aanbevelingen

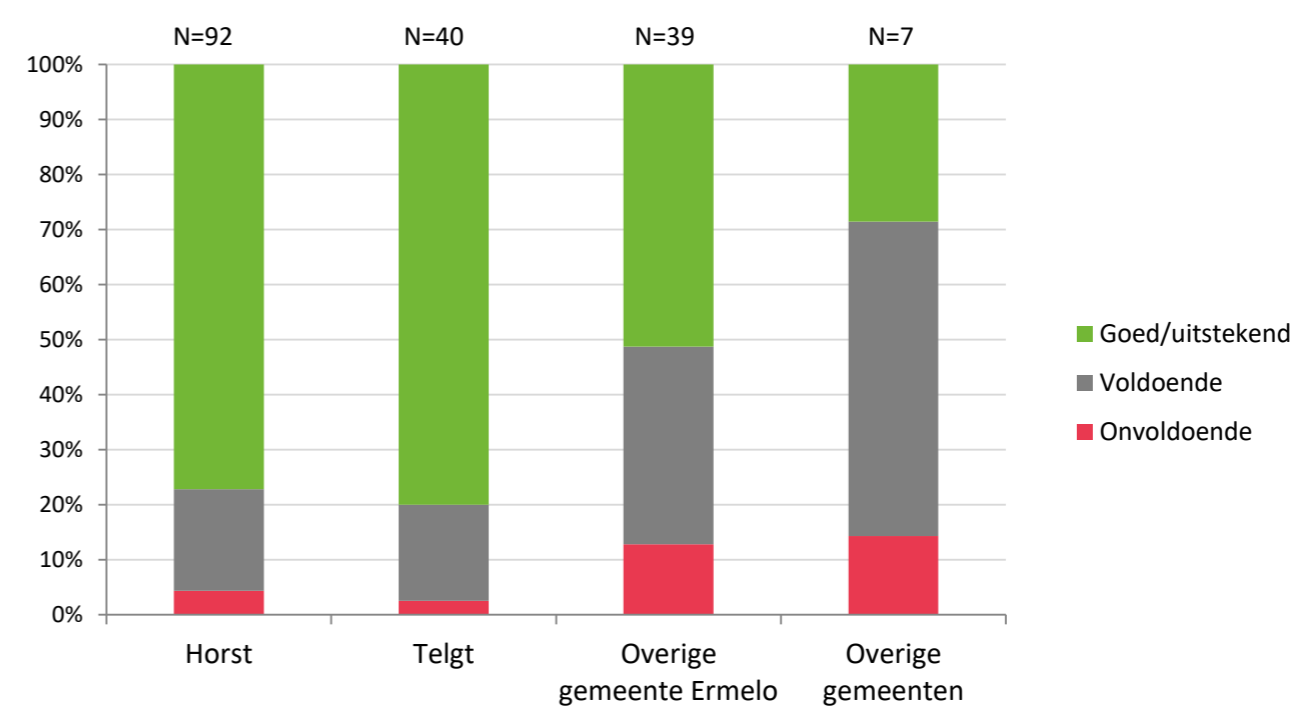
- Het toevoegen van nieuwe woningen op de eigen kavel dient zorgvuldig te worden overwogen. Veel inwoners van Horst en Telgt vinden dat dit de uitstraling van hun buurtschap aantast. Anderen even echter aan dat zij juist graag een woning op hun eigen kavel willen toevoegen voor hun kinderen of voor het verlenen van mantelzorg. Woningsplitsing in plaats van -toevoeging zou wellicht in sommige gevallen als een goed alternatief kunnen dienen.
- Over het algemeen willen inwoners van Horst en Telgt graag dat (extra) woningen in Horst en Telgt worden bewoond door huishoudens die een band hebben met de buurtschappen, door hen voorrang te verlenen. Dit zorgt voor een spanningsveld: bewoners willen iets wat juridisch praktisch niet uitvoerbaar is.
- Het wordt aanbevolen om, wanneer er woningen in Horst en/of Telgt aan de voorraad worden toegevoegd, dit in kleine getalen te doen (maximaal 5 tot 10 woningen per keer). Op die manier kan beter ingespeeld worden op de ontwikkelingen op de woningmarkt in beide buurtschappen, die door de geringe omvang vatbaarder is voor veranderingen in vergelijking met grotere kernen. Bovendien kan er hierdoor maatwerk worden geleverd, waardoor beter gehoor kan worden gegeven aan de specifieke behoeften van de (potentiële) bewoners en wordt voorkomen dat de ontwikkeling grote negatieve effecten op de woonomgeving veroorzaakt.



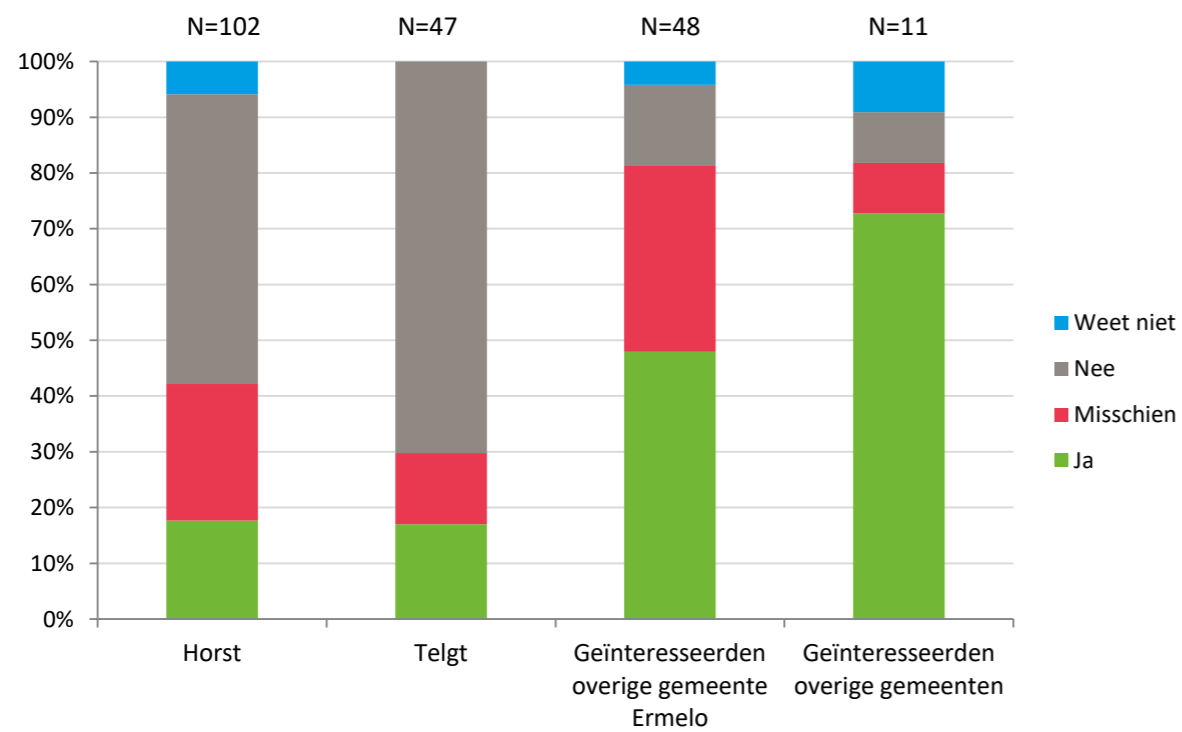
Beoordeling huidige woonplaats



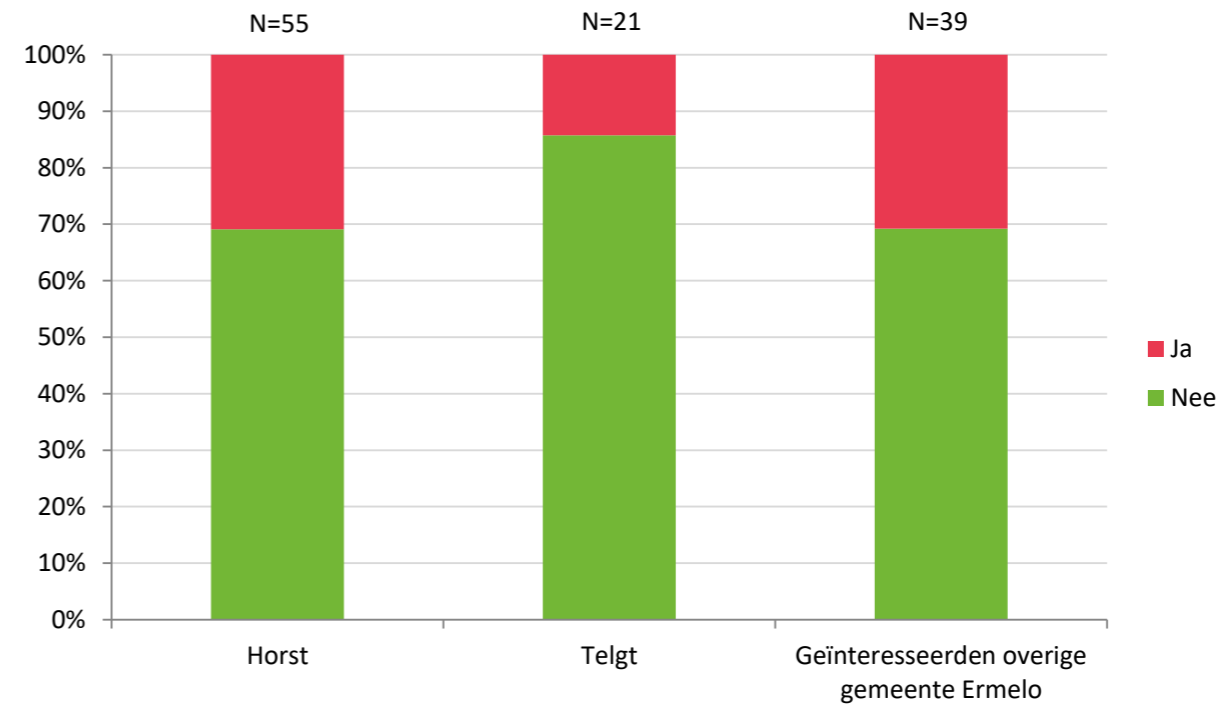
Beoordeling huidige woonomgeving



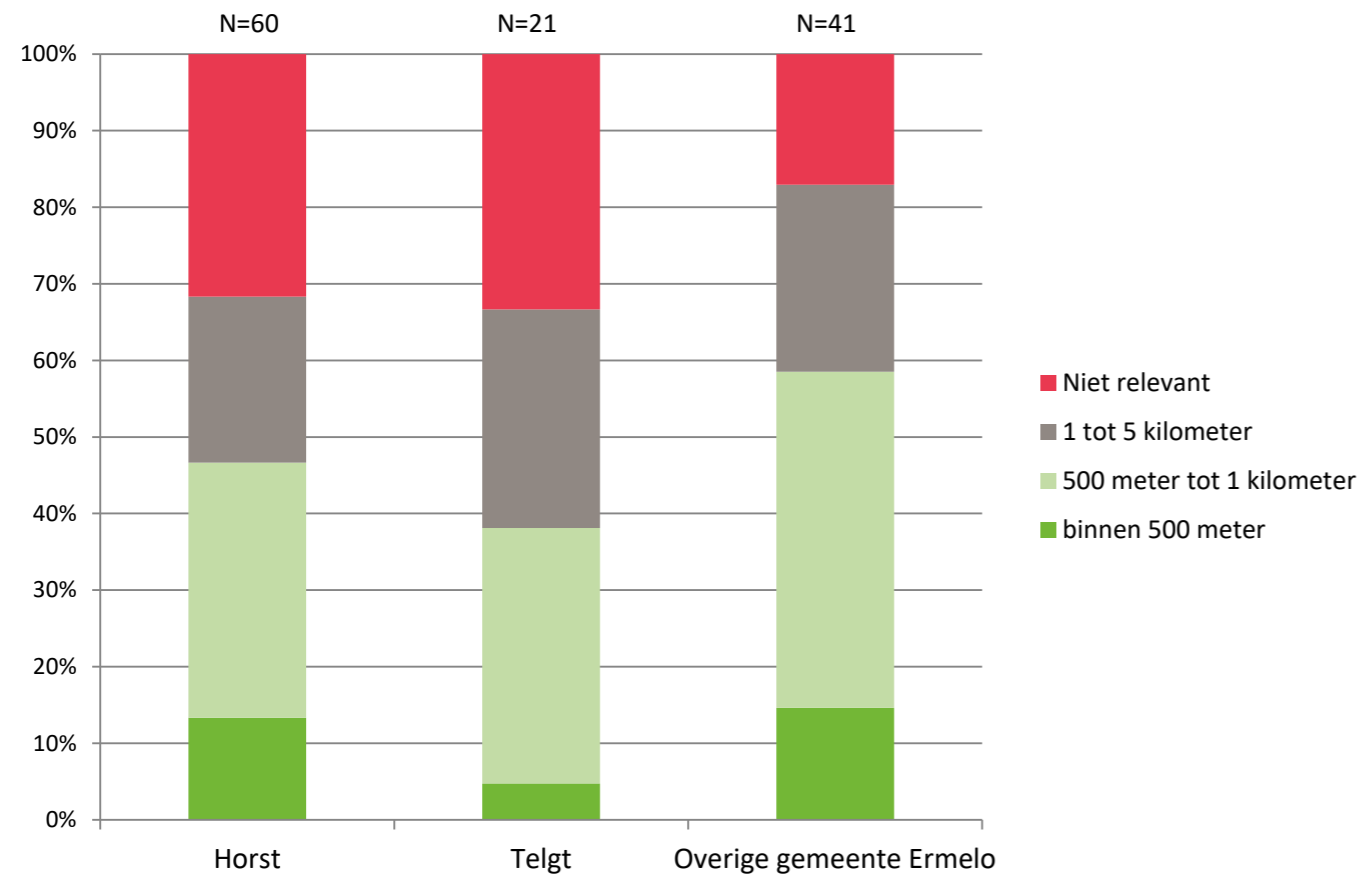
Wilt u de komende 5 jaar verhuizen?



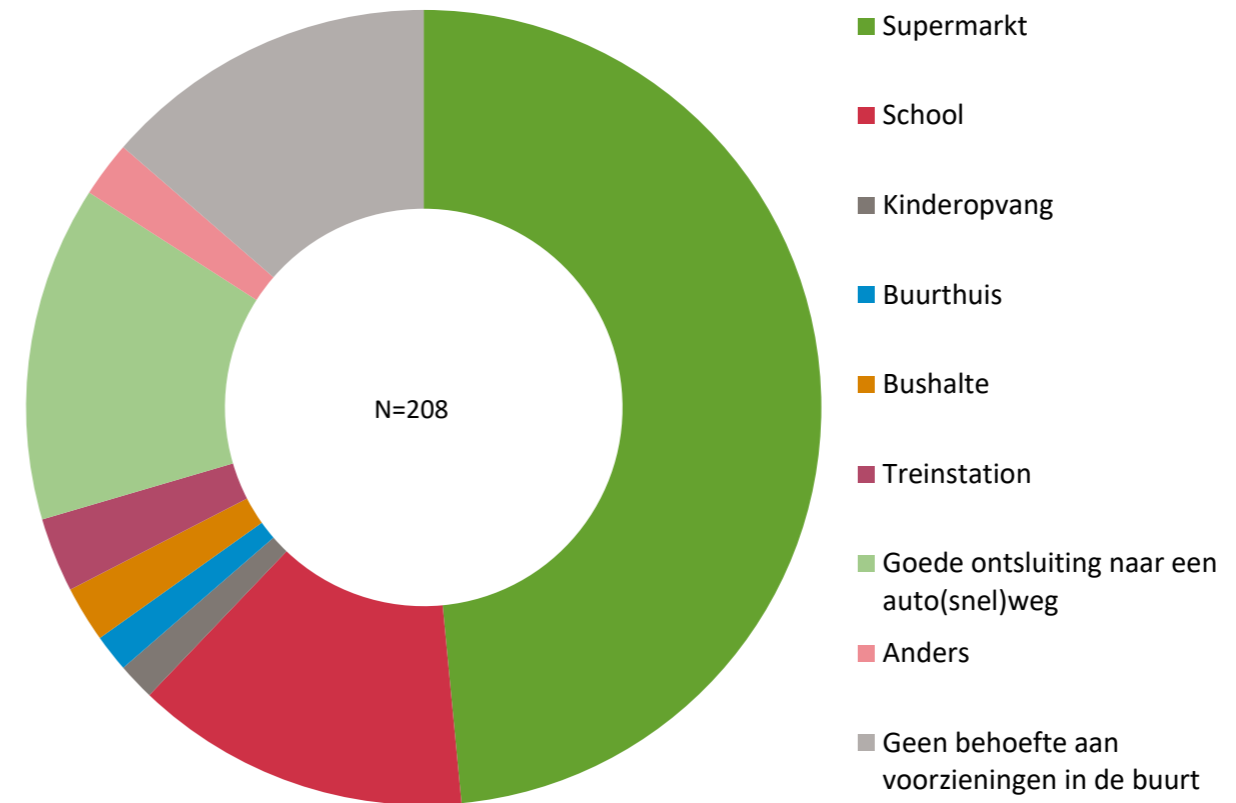
Woonomgeving reden om te verhuizen?



Belang voorzieningen in buurt



Welke voorzieningen in de buurt?



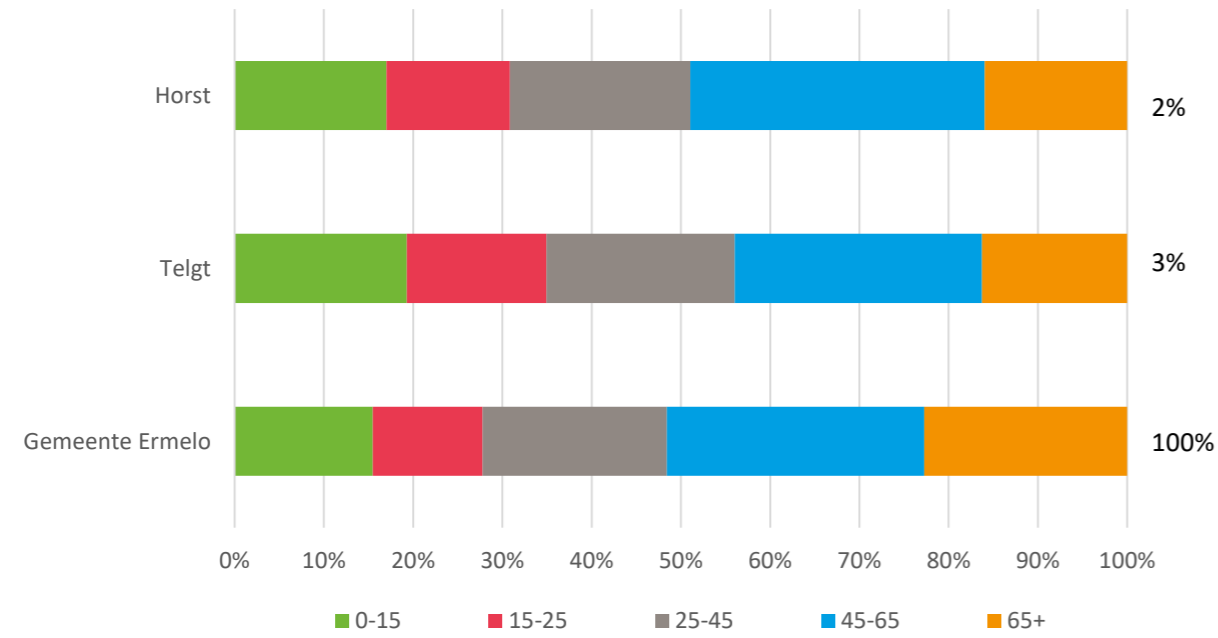
Huidige afstand tot voorzieningen (kilometers)

	Horst	Telgt
<i>Supermarkt/buurtsuper</i>	1,1	0,2
<i>School</i>	0,7	0,8
<i>Kinderopvang</i>	1	1,2
<i>Buurthuis</i>	0,7	0,7
<i>Bushalte</i>	0,8	1,2
<i>Treinstation</i>	3	2,4
<i>Goede ontsluiting naar een auto(snel)weg</i>	1,7	2,3

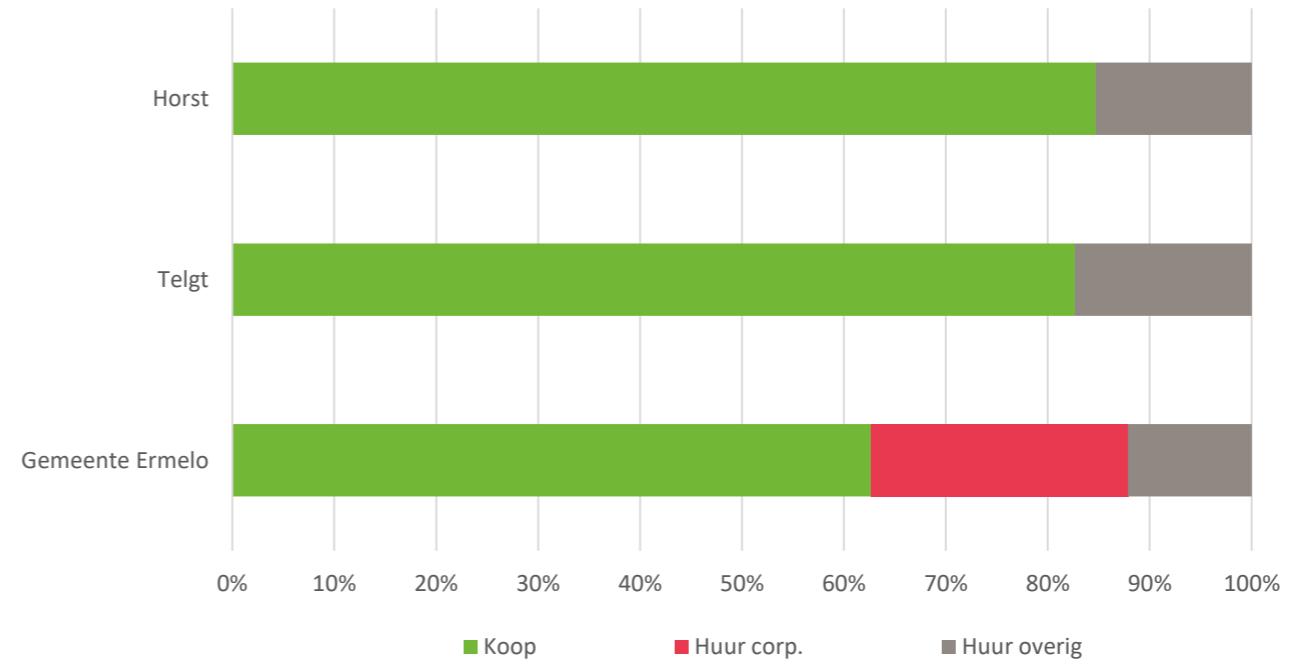


Horst en Telgt: Kenmerken

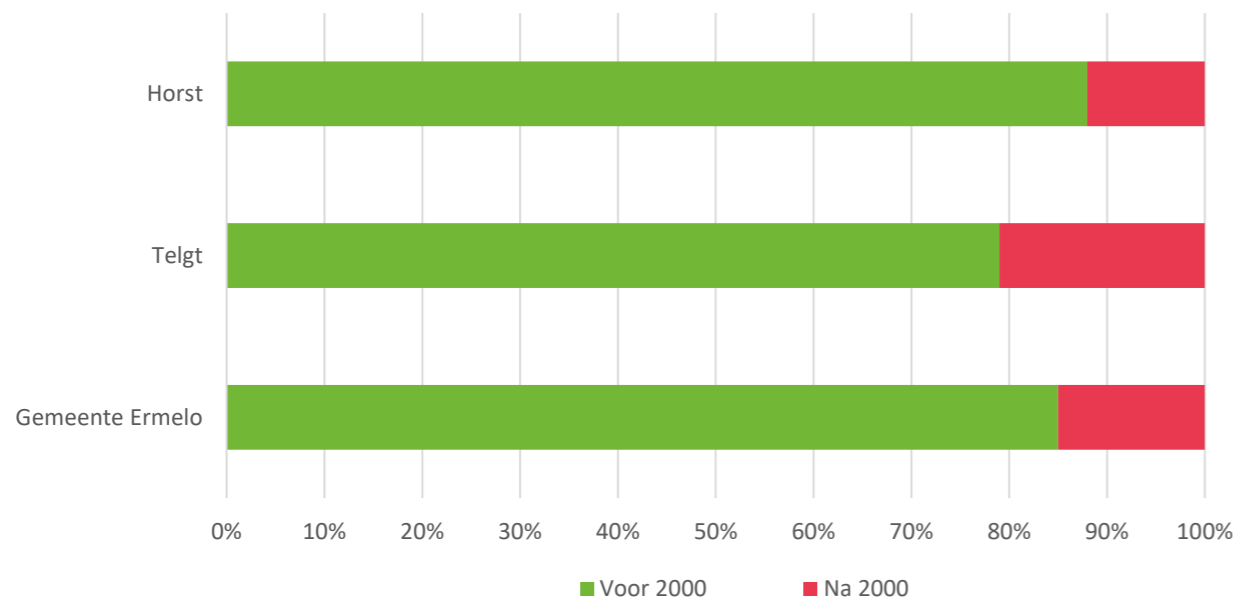
Leeftijdverdeling (bron CBS)



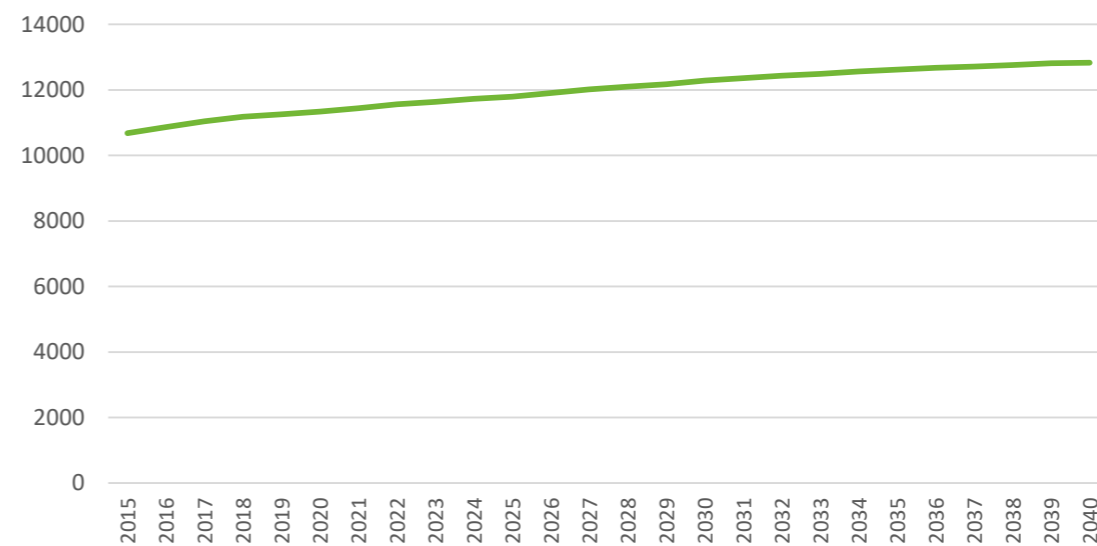
Woningvoorraad naar eigendom (bron CBS)



Woningvoorraad naar bouwjaar (bron CBS)



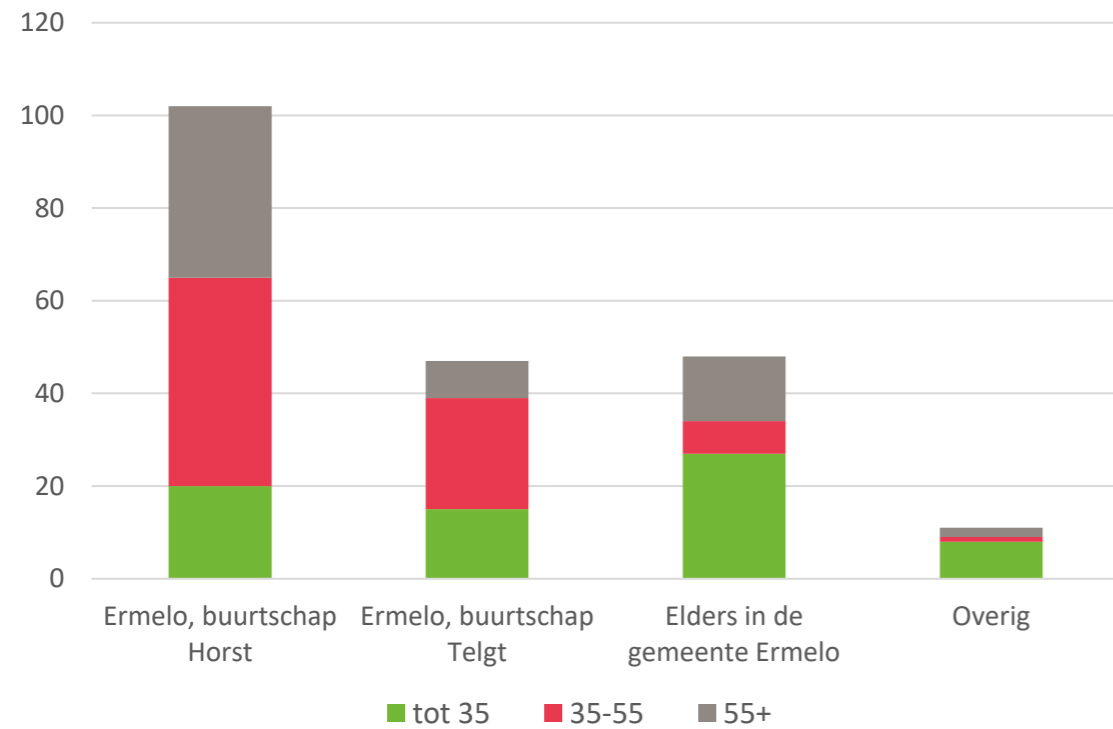
Prognose huishoudensgroei gem. Ermelo



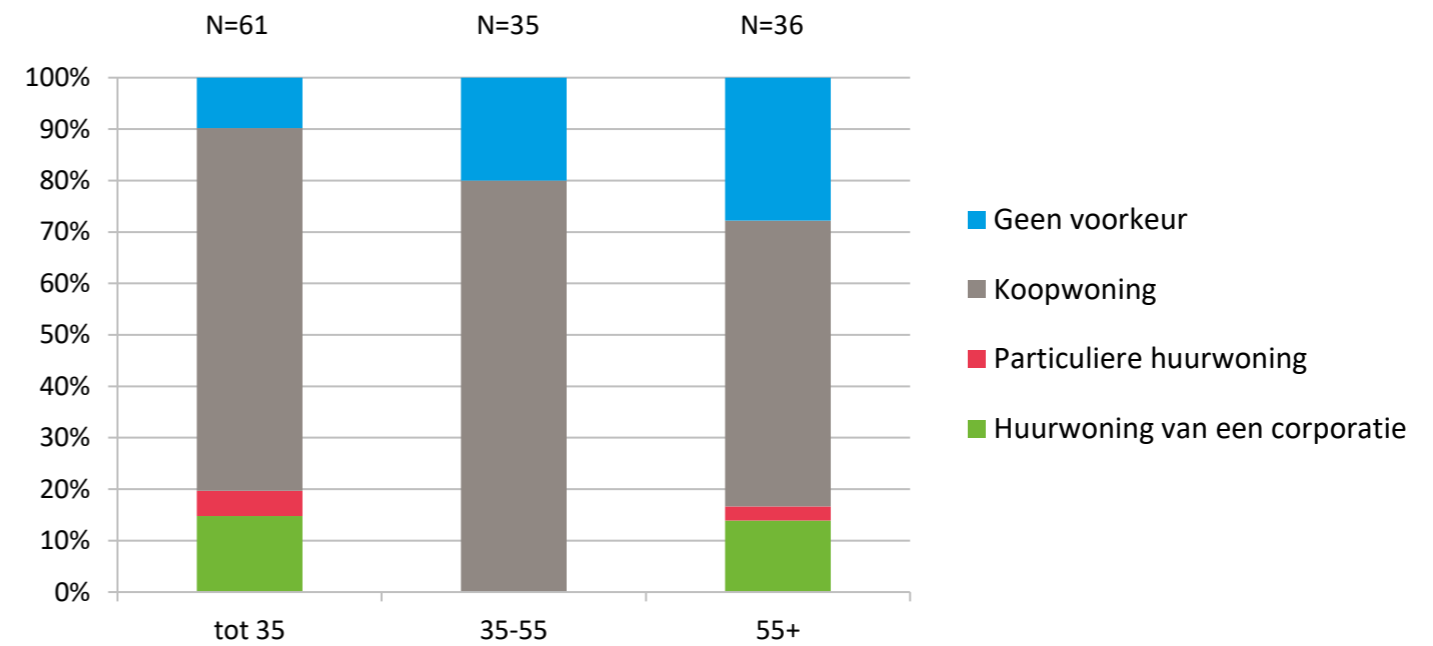
Bron: Primos 2016 (Gelderse Variant)



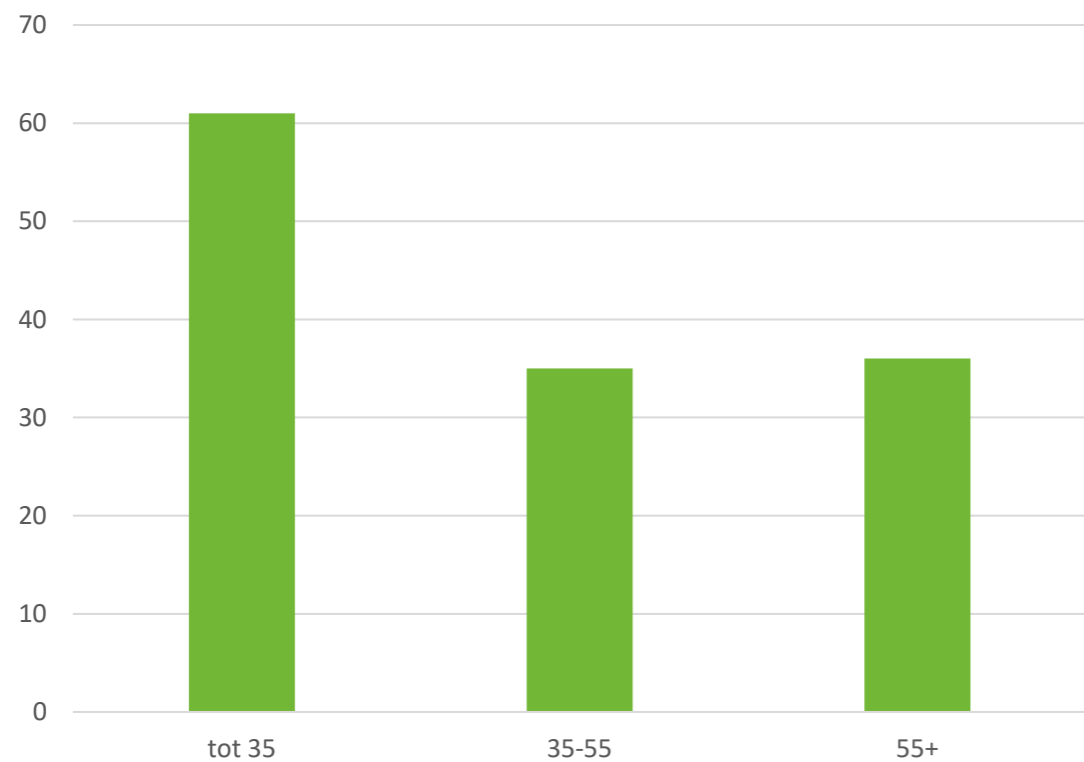
Herkomst en leeftijd respondenten



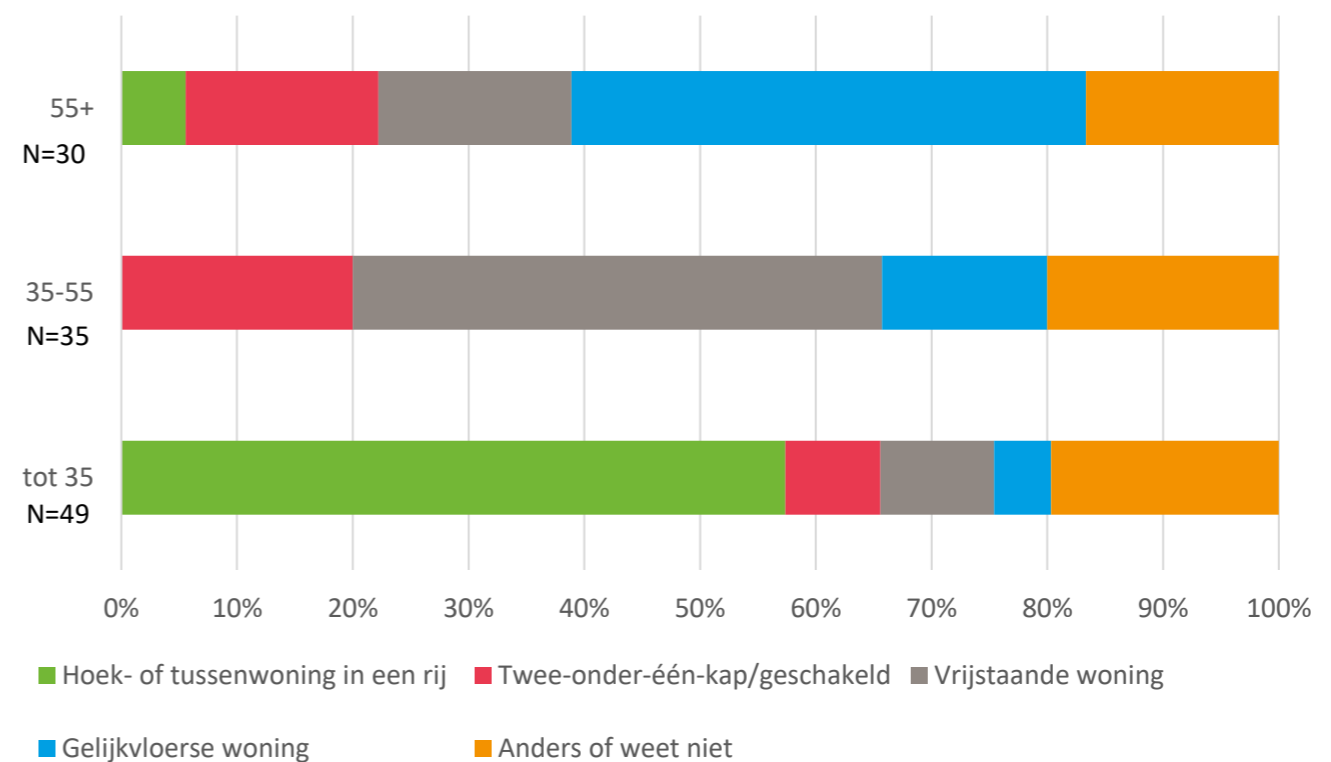
Woonvoorkeur naar eigendom



Aantal verhuizers naar leeftijd

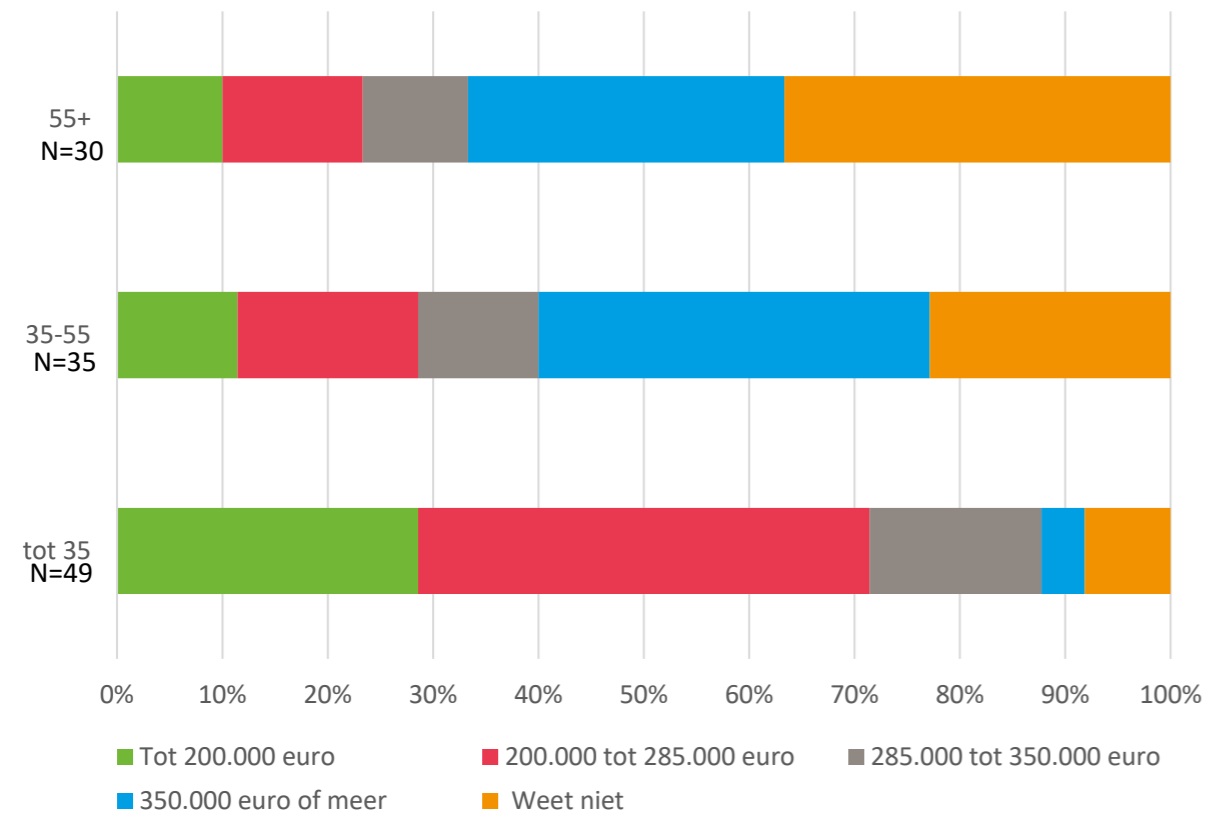


Woonvoorkeur naar type

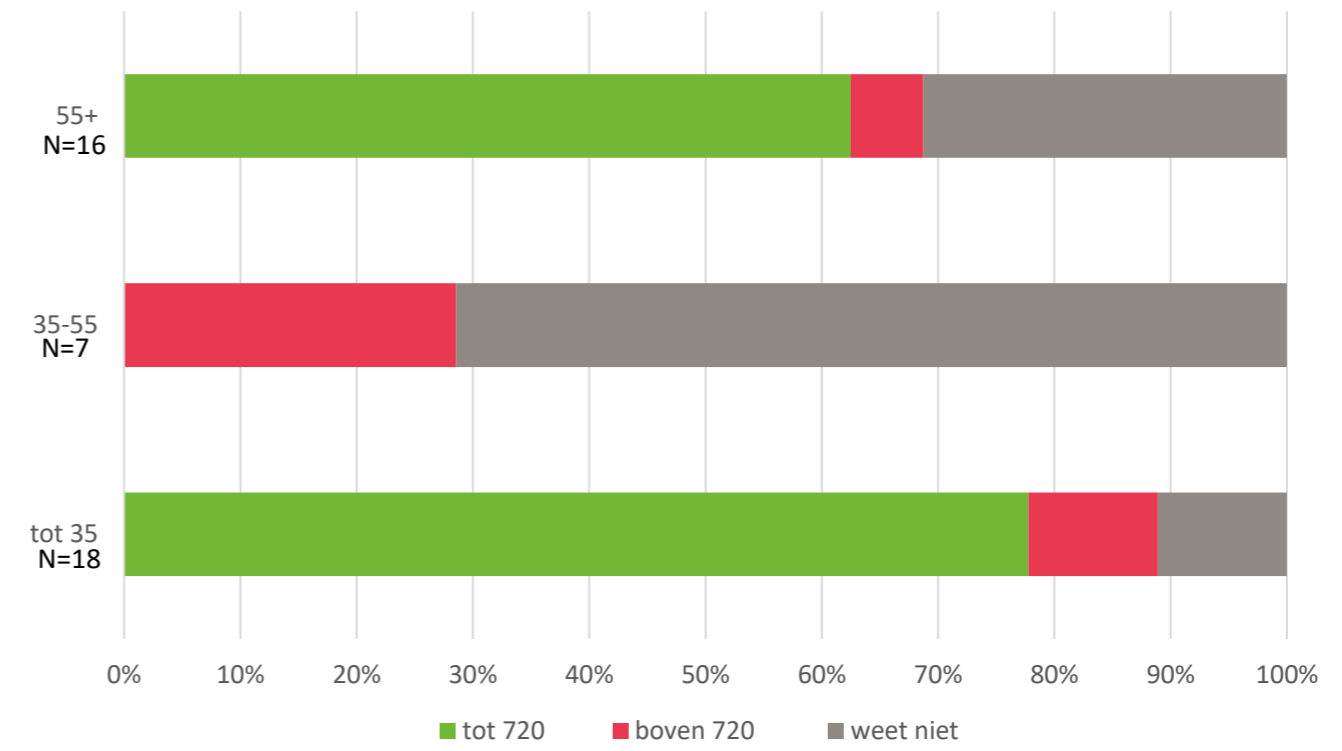




Gewenste koopprijs

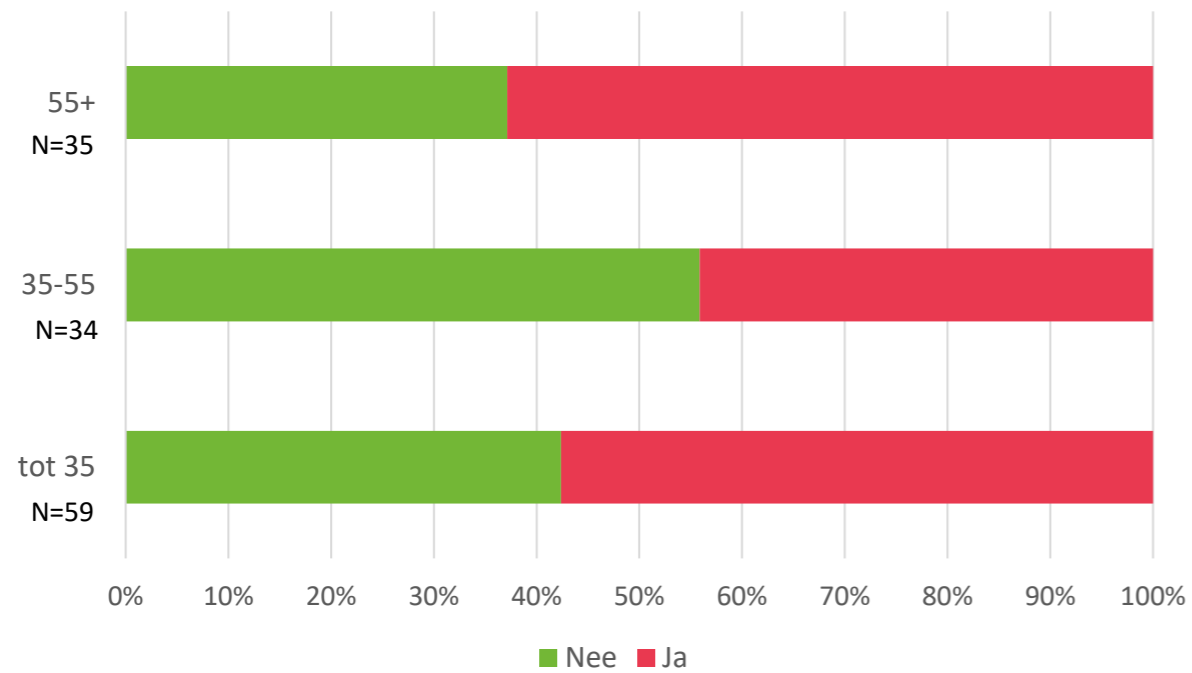


Gewenste huurprijs

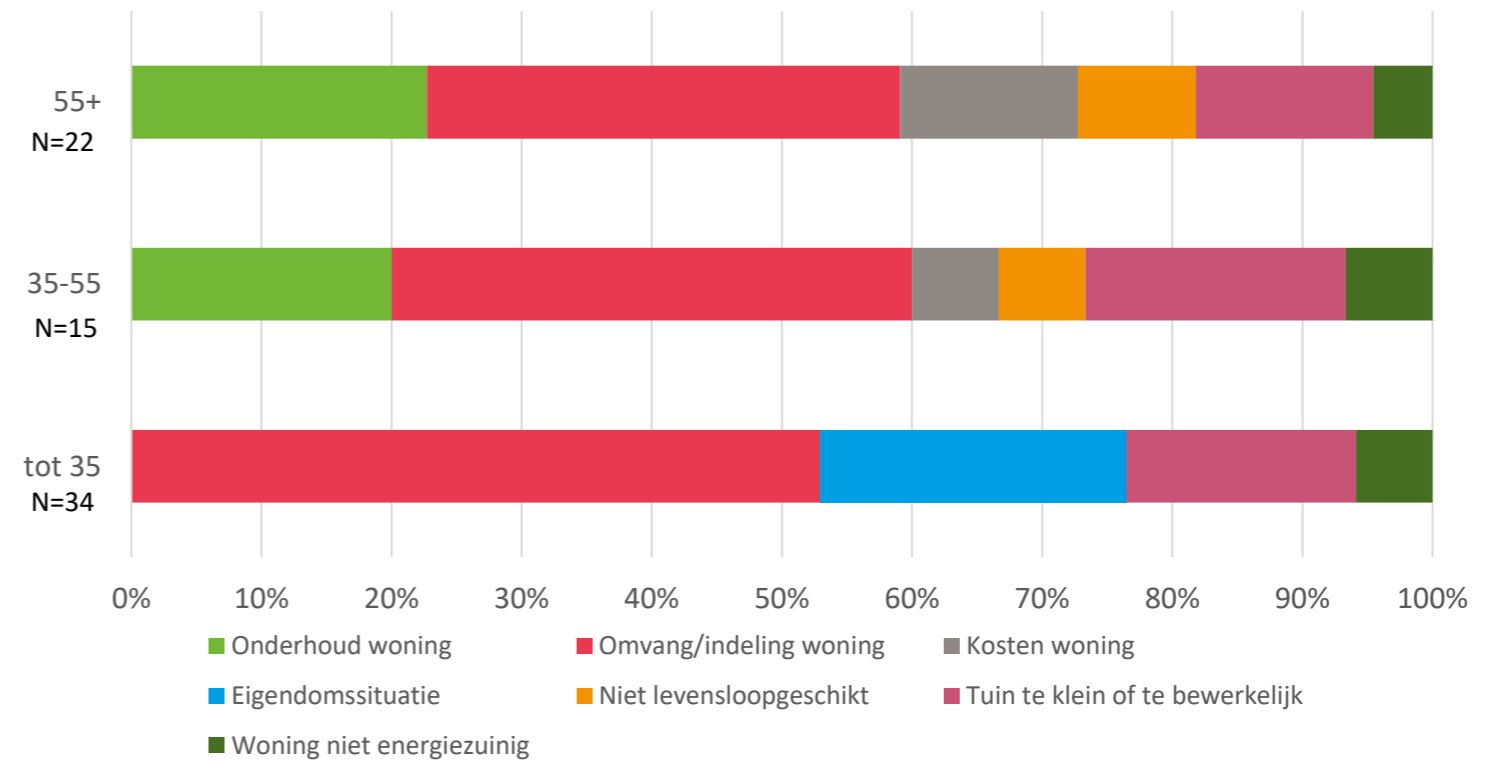




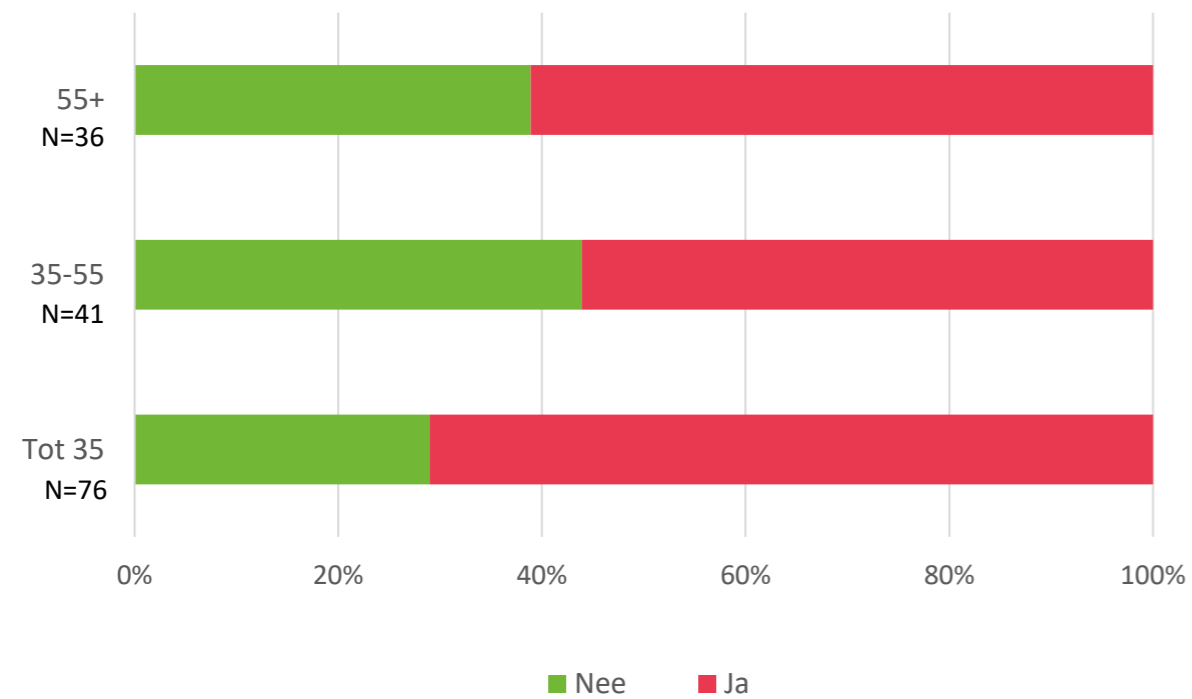
Huidige woning reden tot verhuizen?



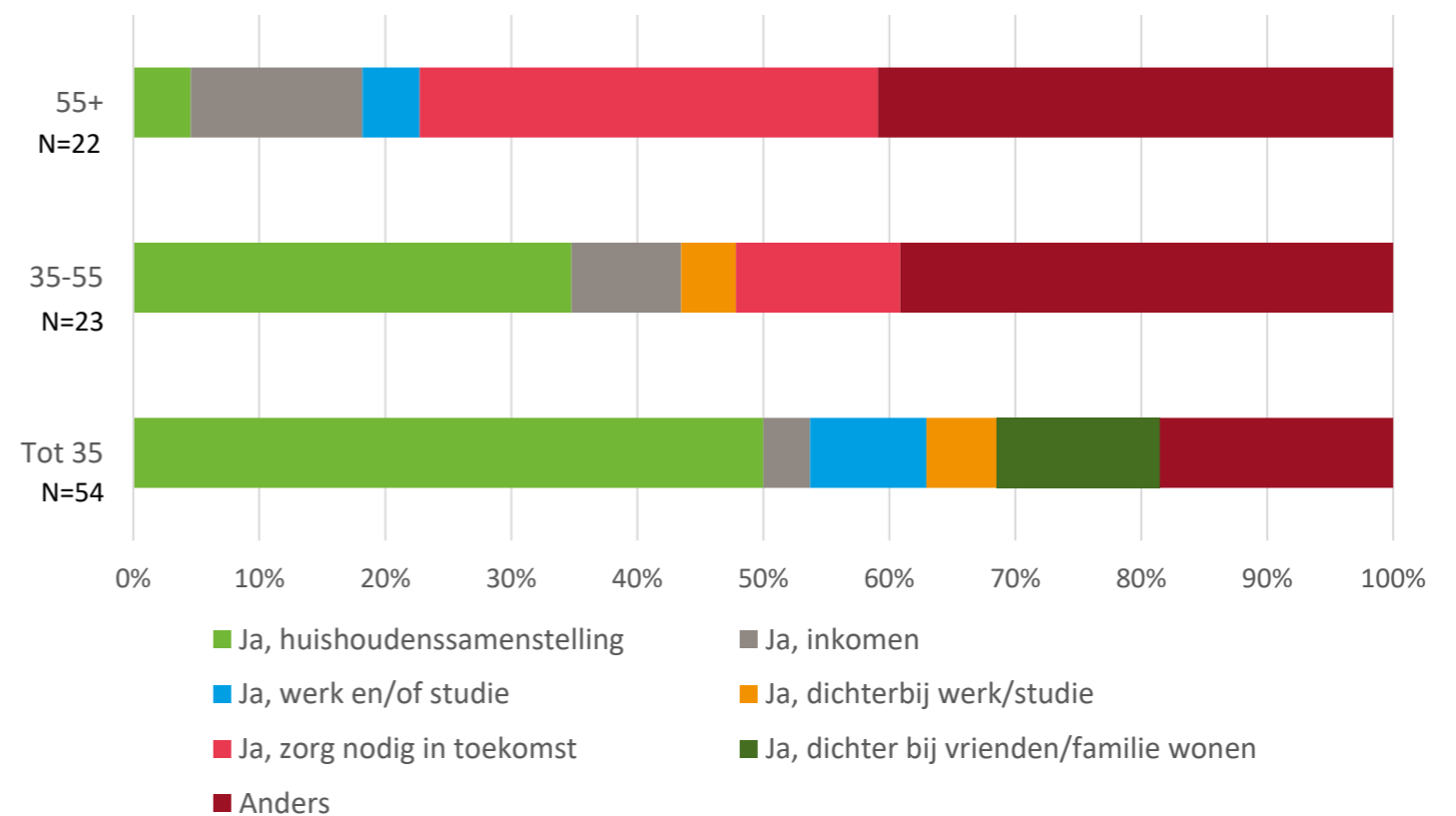
Welke oorzaken?



Persoonlijke redenen om te verhuizen?

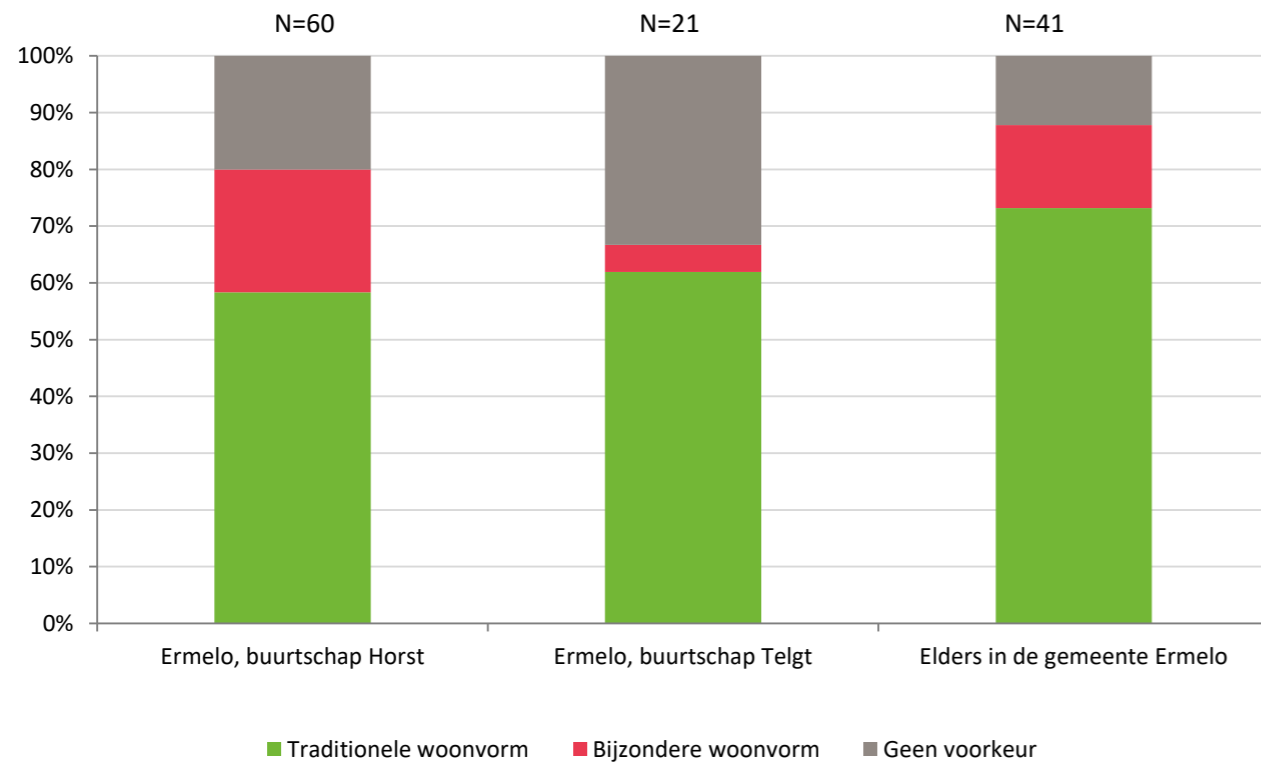


Welke oorzaken?

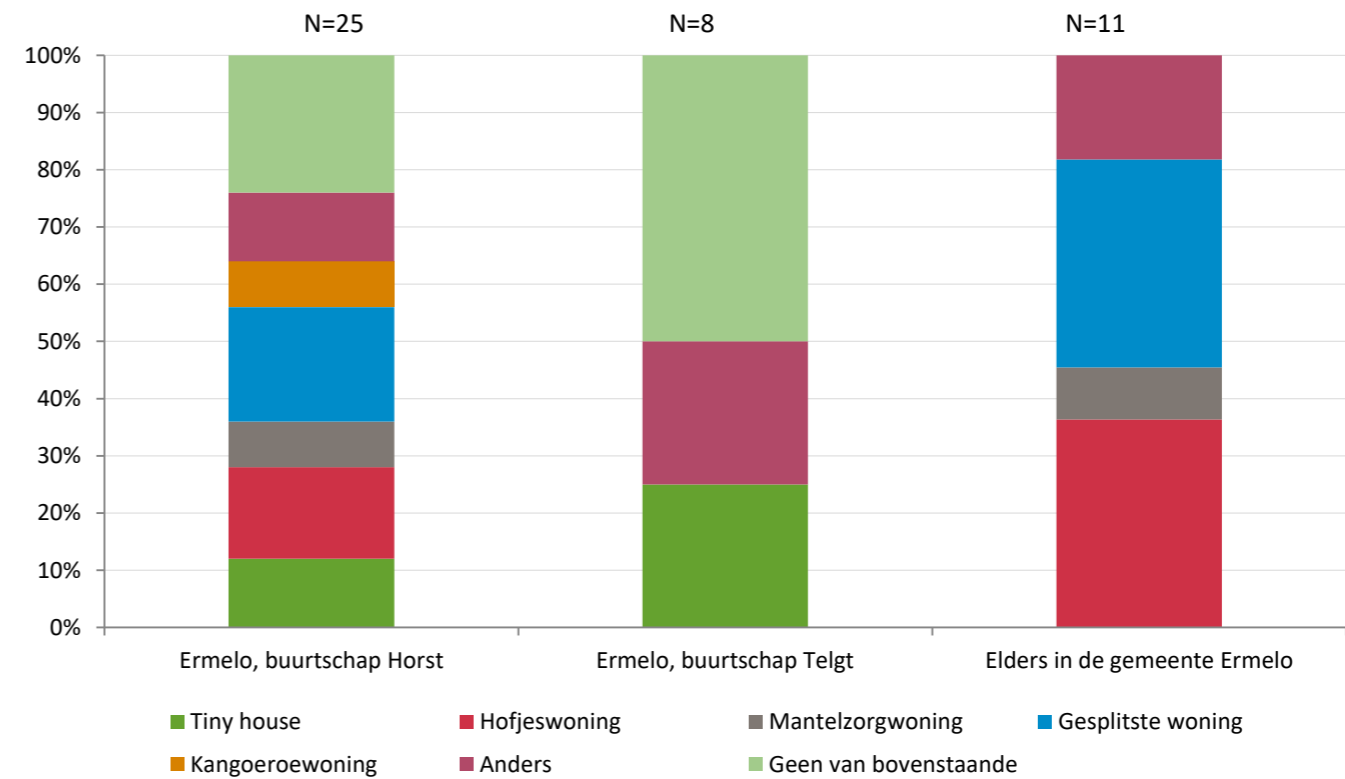




Interesse naar woonvorm

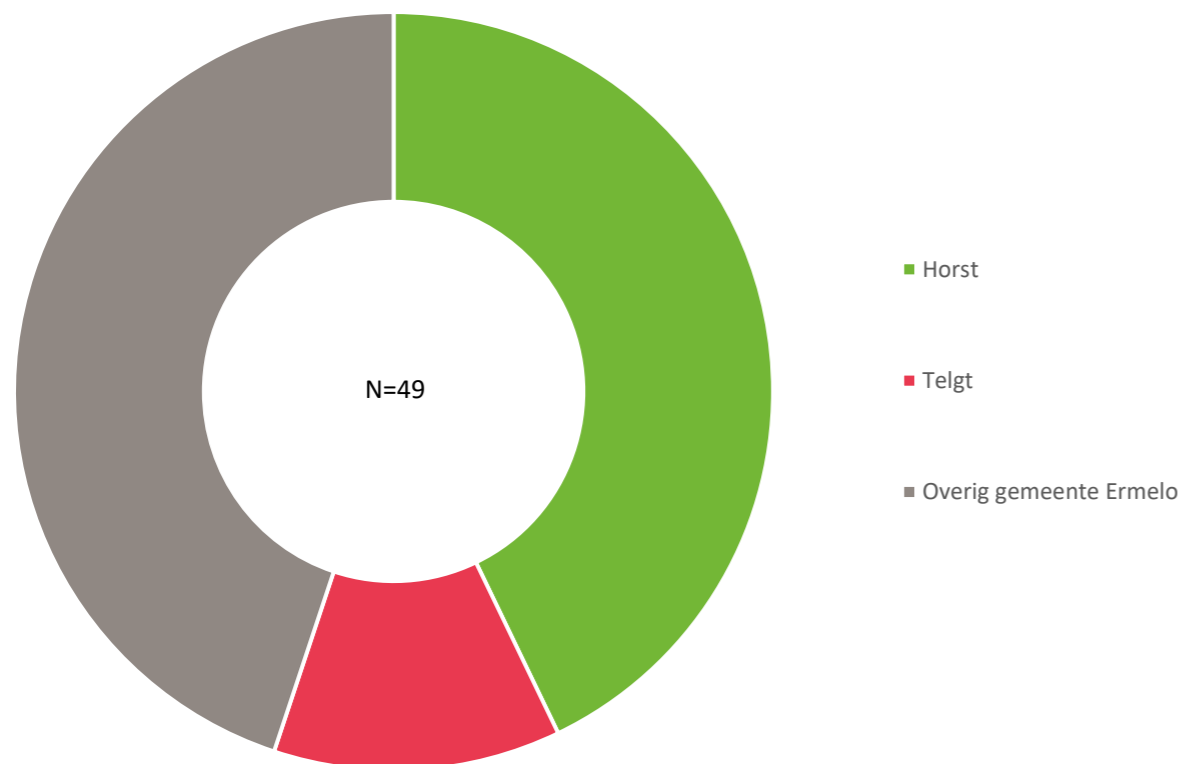


Welk type bijzondere woonvorm?



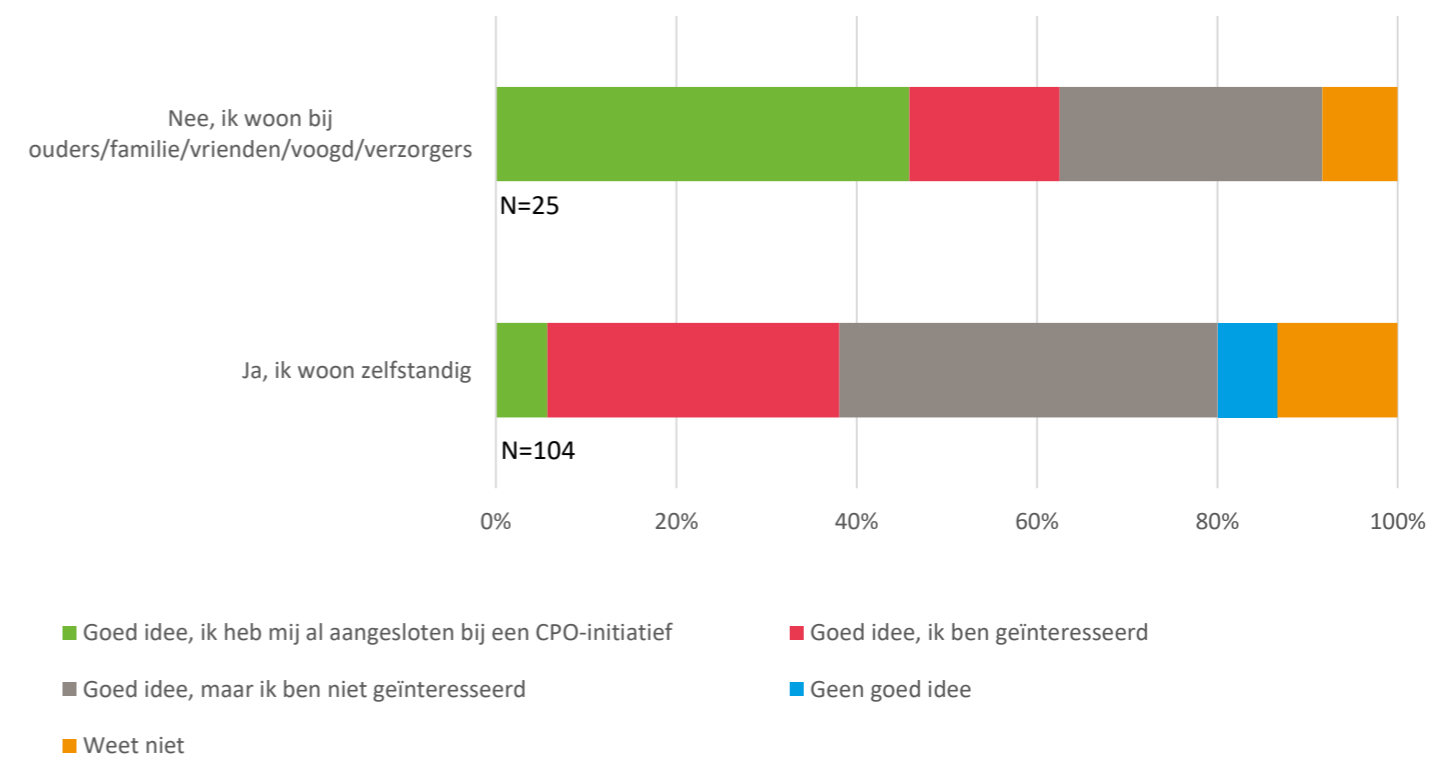
Interesse in Col. Part. Opdrachtgeverschap?

Geïnteresseerd of al aangesloten



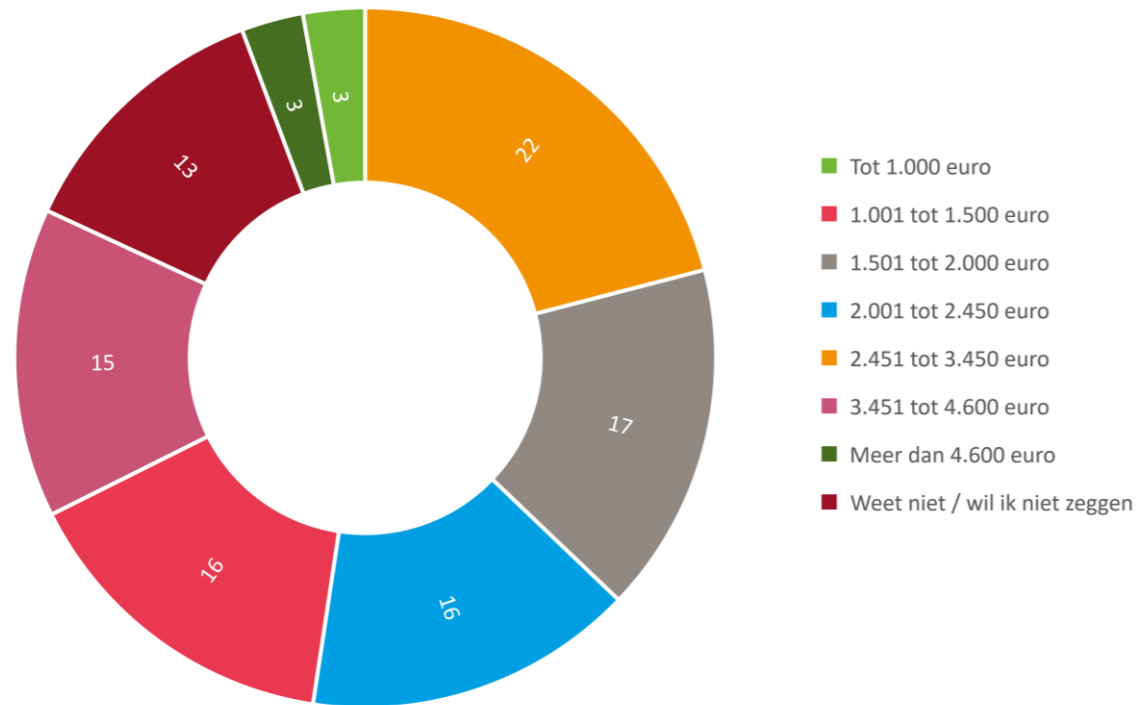
Interesse in Col. Part. Opdrachtgeverschap?

Starter of doorstromer

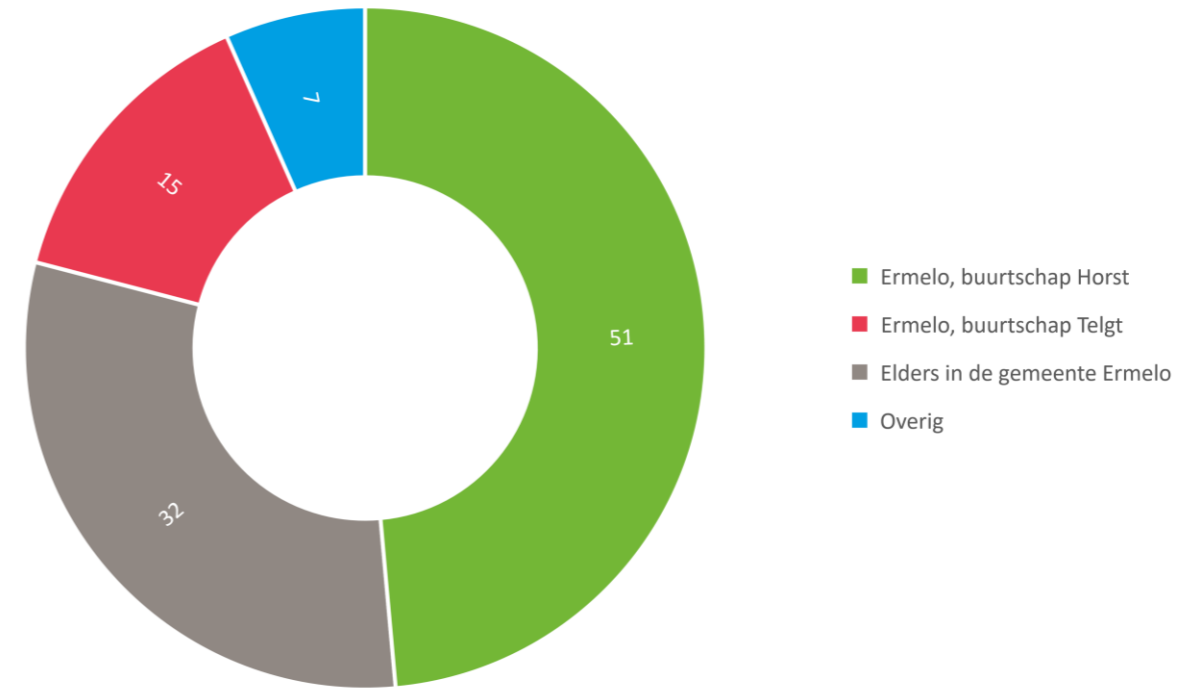




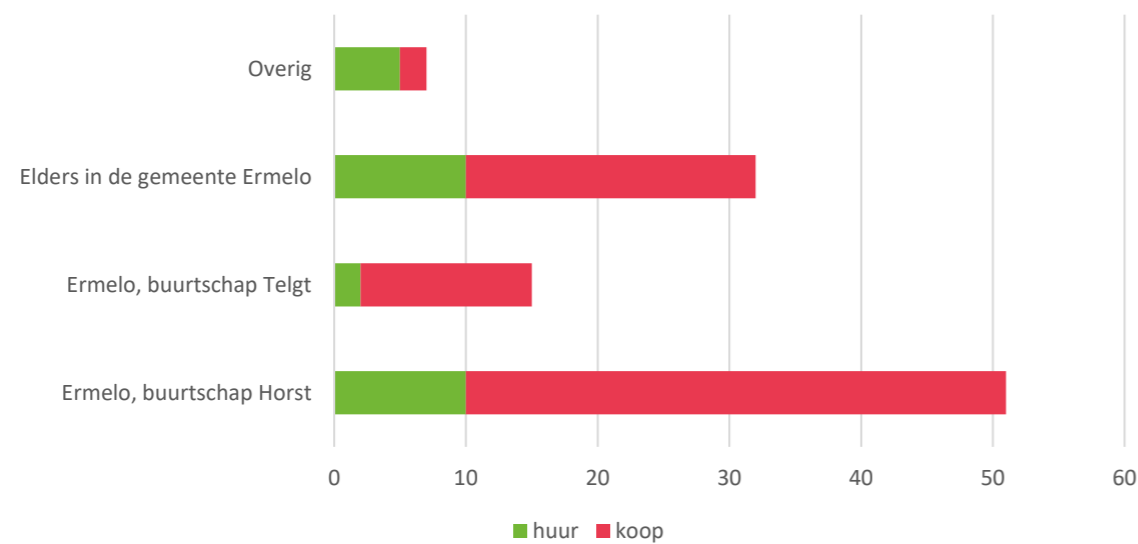
Inkomen potentiële verhuizers



Waar komen ze vandaan?



Huidige woonsituatie potentiële verhuizers



Mogelijke verhuisstromen

