

Agenda



1. Opening
2. Stand van zaken Leefbaar Balgoij
3. Presentatie resultaten enquête wonen
4. Scenario's
5. Hoe verder?

Pilot burgerparticipatie

- De ontwikkeling van de dorpsplannen door de kernen betekenen een actieve betrokkenheid van de bewoners bij hun leefomgeving.
- Het 'bouwen in Balgoij' is pilot voor de gemeente Wijchen om meer ervaring op te doen met burgerparticipatie.
- Waar 'is het dorp van' en 'waar gaat de gemeente over' en vooral 'wat doe je samen' → dat zoeken we de komende tijd met elkaar uit.
- De werkgroep 'wonen' neemt een actieve rol o.a. in visie ontwikkeling (dorpsplan), de enquête en advies en daarna mogelijk bij de realisatie (afhankelijk van wijze van nieuwbouw)
- De gemeente ontwikkelt scenario's en zal na een brede afstemming besluiten besluiten.



Resultaten enquête woonbehoeften

Inloopavond 'wonen' Balgoij

20 juni 2012

Aan de orde komen

- Dorpsplan
- Aanpak
- Response
- Verhuisplannen
- Woonvoorraad
- Locatie
- Huur
- Koop en bouw
- Conclusies

Dorpsplan

‘Behouden van een leefbare woonomgeving met voldoende inwoners om de belangrijkste voorzieningen in stand te houden met behoud van kleinschaligheid van het dorpskarakter en van het dorpsaangezicht via o.a. de zichtlijnen vanaf de dijk naar het dorp en vanaf de dorpswegen naar buiten toe.’

Dorpsplan 'wonen'

Balgoij, waar het fijn is om te wonen en te blijven wonen:

- Enkele levensloopbestendige woningen voor mensen uit Balgoij.
- Gemeente behandelt aanvragen voor creatie van woonruimte binnen bestaande gebouwen (o.a. mantelzorg) en particuliere initiatieven positief.
- Instroom voornamelijk via de woningen die de komende jaren te koop worden aangeboden.

Aanpak onderzoek

- Herkenbare vragenlijst
- Eén (1) vragenlijst per woning
- Woonvoorkeuren leeftijd > 16 gaan mee
- Via Diosa blad 3 keer oproep tot inleveren

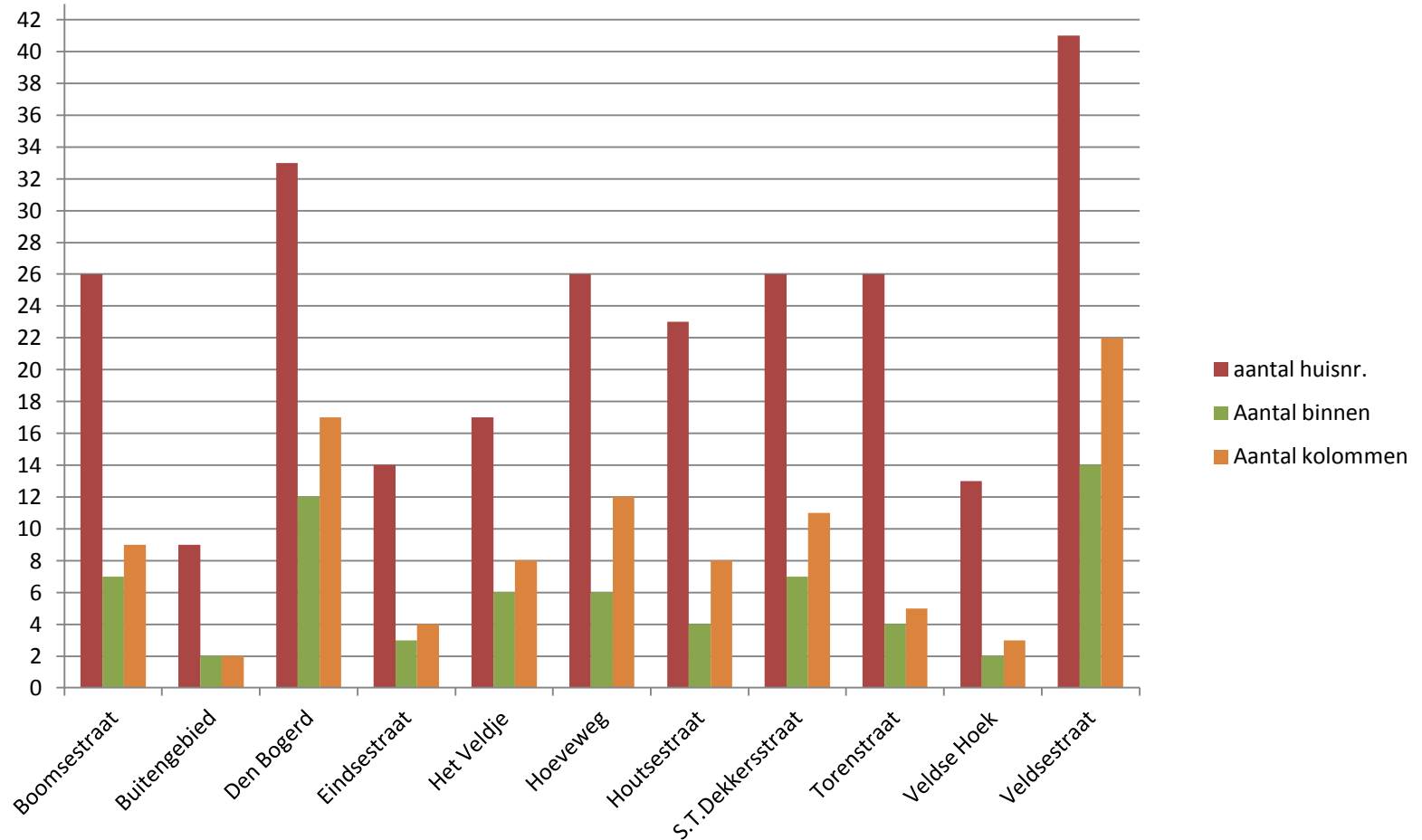
Doel:

Inzicht in de verwachte verhuisbewegingen en woonbehoefte.

Kanttekening:

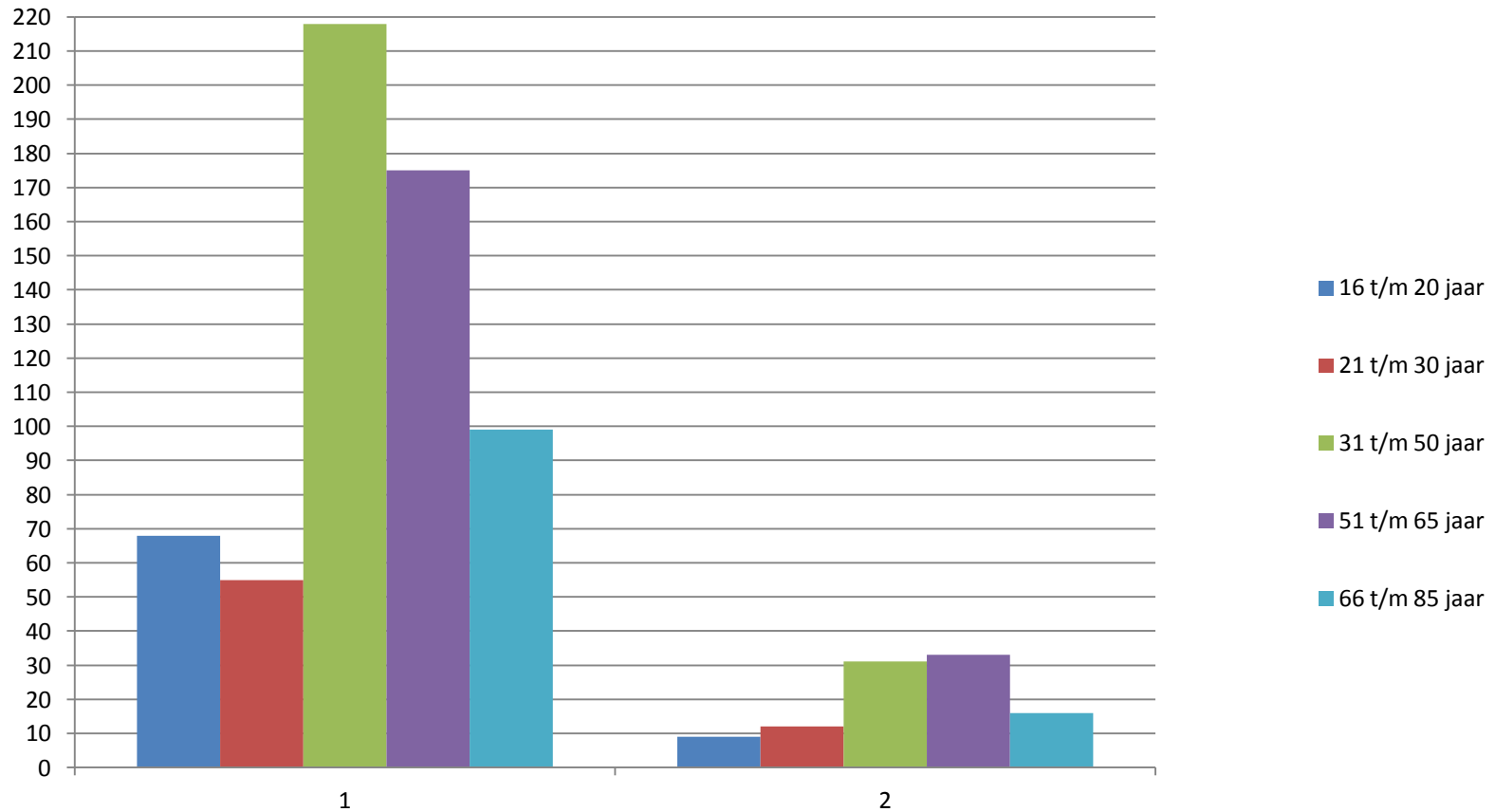
- Kleine populatie
- De toekomst is onvoorspelbaar

Response



1 = Leeftijdsopbouw Balgoij

2 = Leeftijdsopbouw ontvangen form.



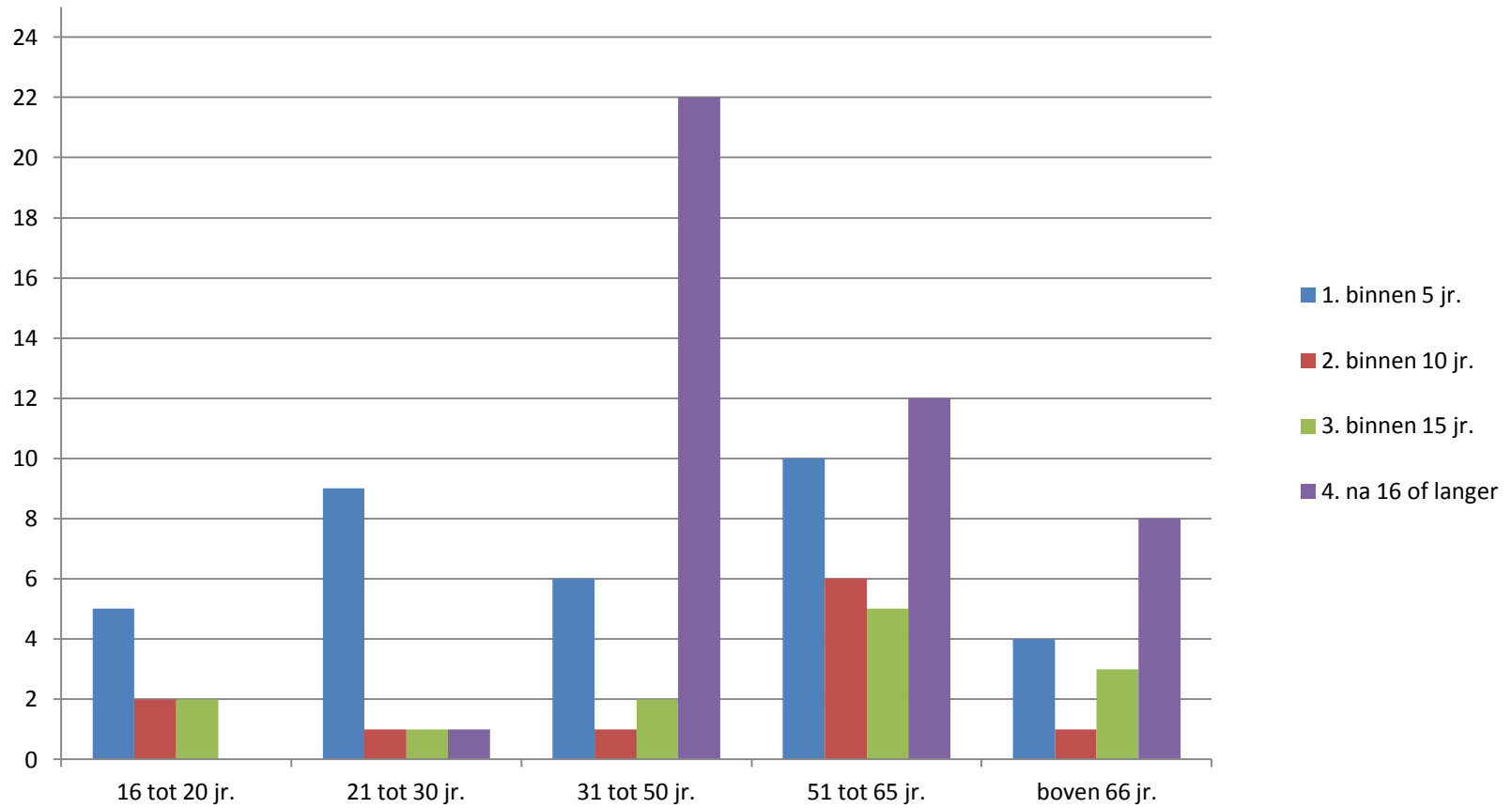
Response

- 254 woningen → 67 reacties (26%)
- 34 extra kolommen ingevuld

Aanname:

- Degenen die niet reageerden hebben geen andere woonbehoeften
- Het beeld uit de enquête representeert de additionele woonbehoefte

Verhuisplannen



Verhuisplannen (2)

	ja	nee
• Verhuisplannen	70	31
• Voorkeur Balgoij	62	

Actief woningzoekend:

- 13 personen staan ingeschreven
- 2 personen staan ingeschreven voor bouwkaavel

Voorspelbaarheid toekomst...

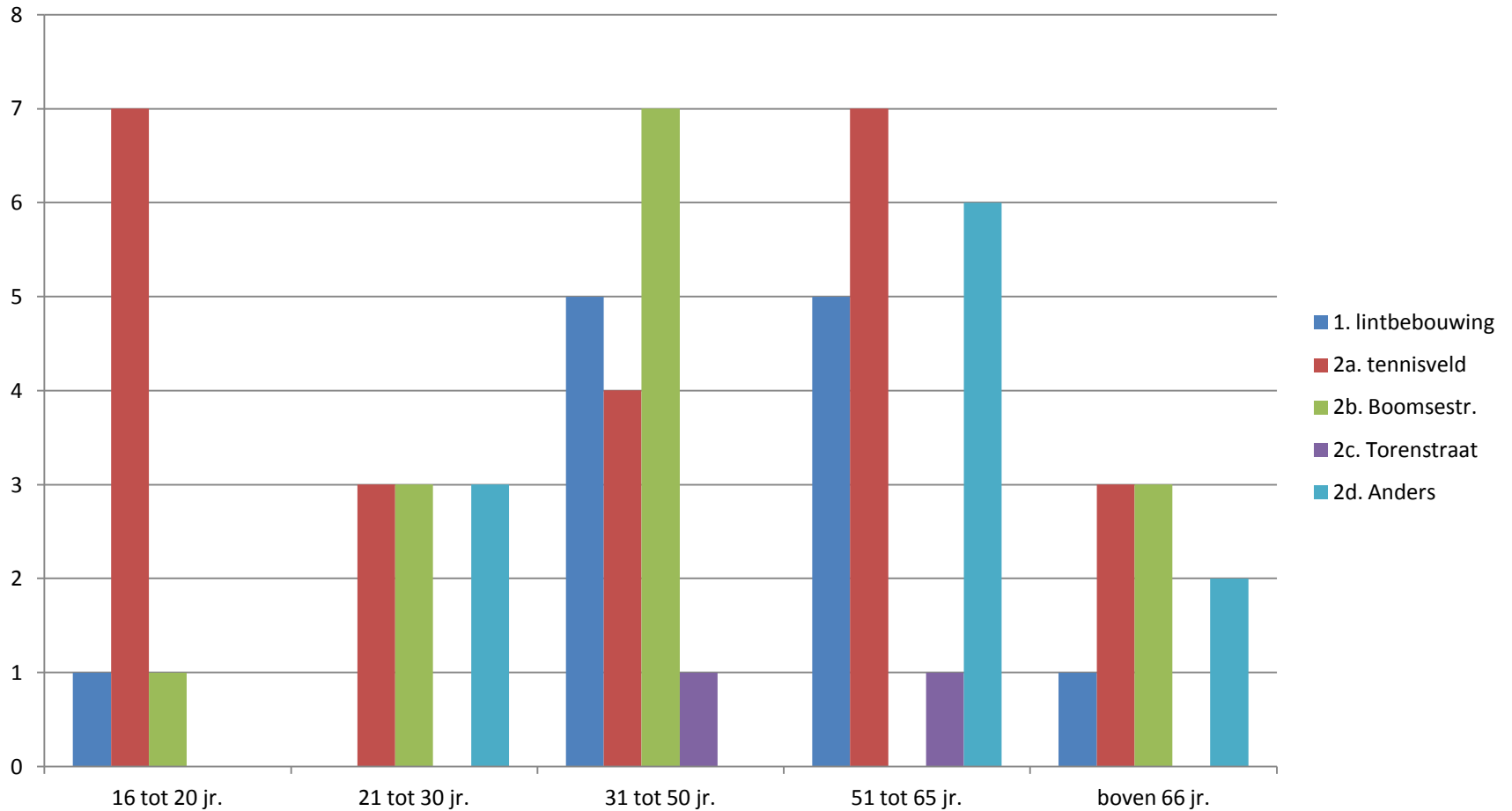
Het gaat om intenties:

- Jongeren: ca 25% zegt in Balgoij te willen blijven
- Ouderen zeggen te willen verhuizen naar sociale (senioren)huurwoningen, maar komen zij daar voor in aanmerking?
- Crisis, bezuinigingen van de overheid, persoonlijke omstandigheden

Woningvoorraad in Balgoij

- 45 mensen willen binnen 10 jaar verhuizen
- 45 koopwoningen komen beschikbaar → 6 staan te koop (2 verkocht sinds medio 2011)
- 23 woningen zijn geschikt voor woningsplitsing / bouw t.b.v. mantelzorg
- 6 mensen geven aan een bestaande woning te willen kopen (deels overlap met overname huisgenoten)
- 7 woningen worden overgenomen door huisgenoten
- 10 mensen willen op eigen grond bouwen

Voorkeur locaties nieuwbouw



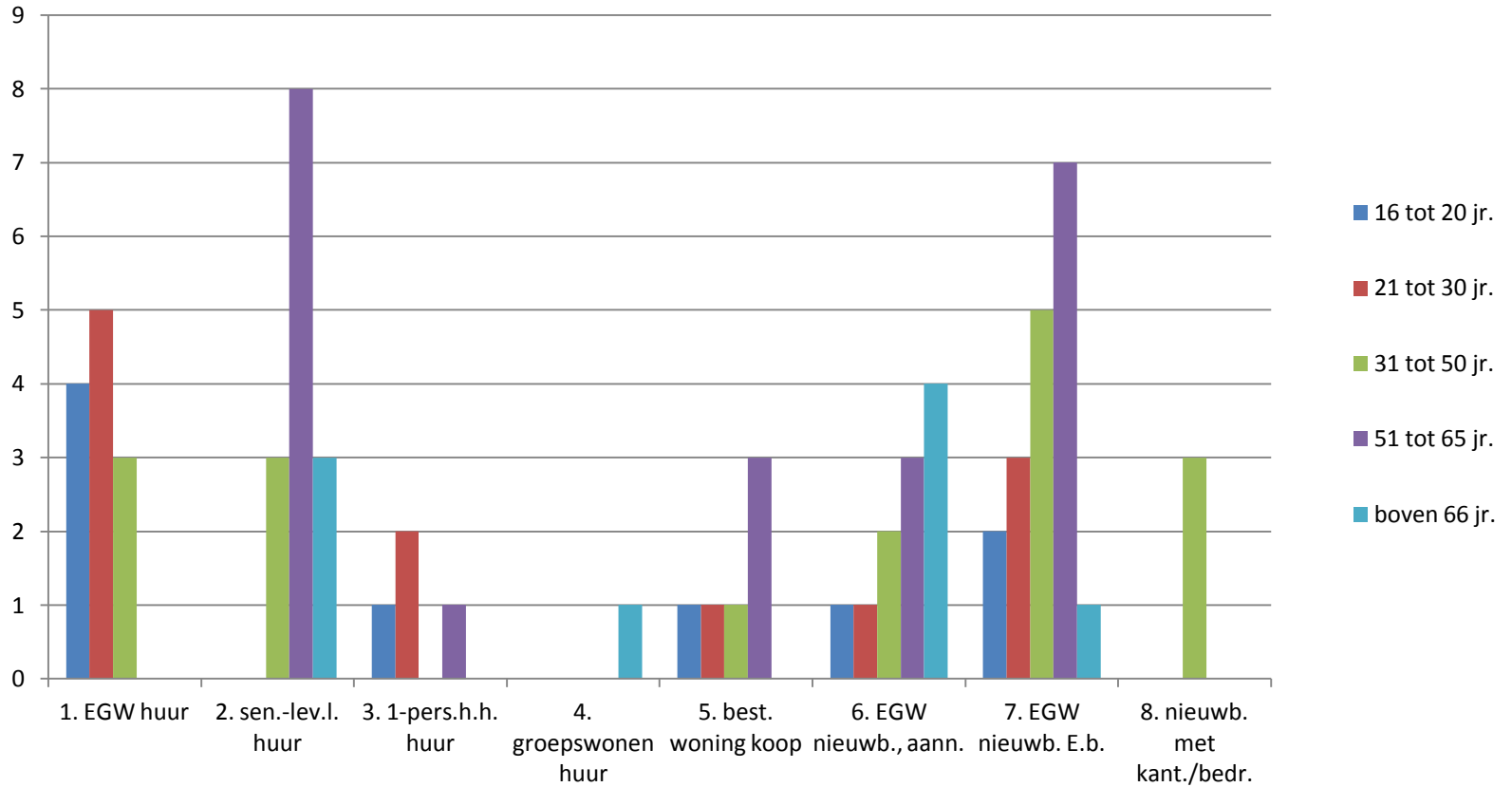
Locatie

- Lint- of wijk bebouwing?
 - Nov.2011: 34 lint- en 17 wijkbebouwing
 - Mei 2012: 12 lint-, 40 wijk en 10 anders (eigen grond)
- Tennisveld (24)
- Anders (18 o.a. eigen grond)
- Boomsestraat (14)
- Torenstraat (2)

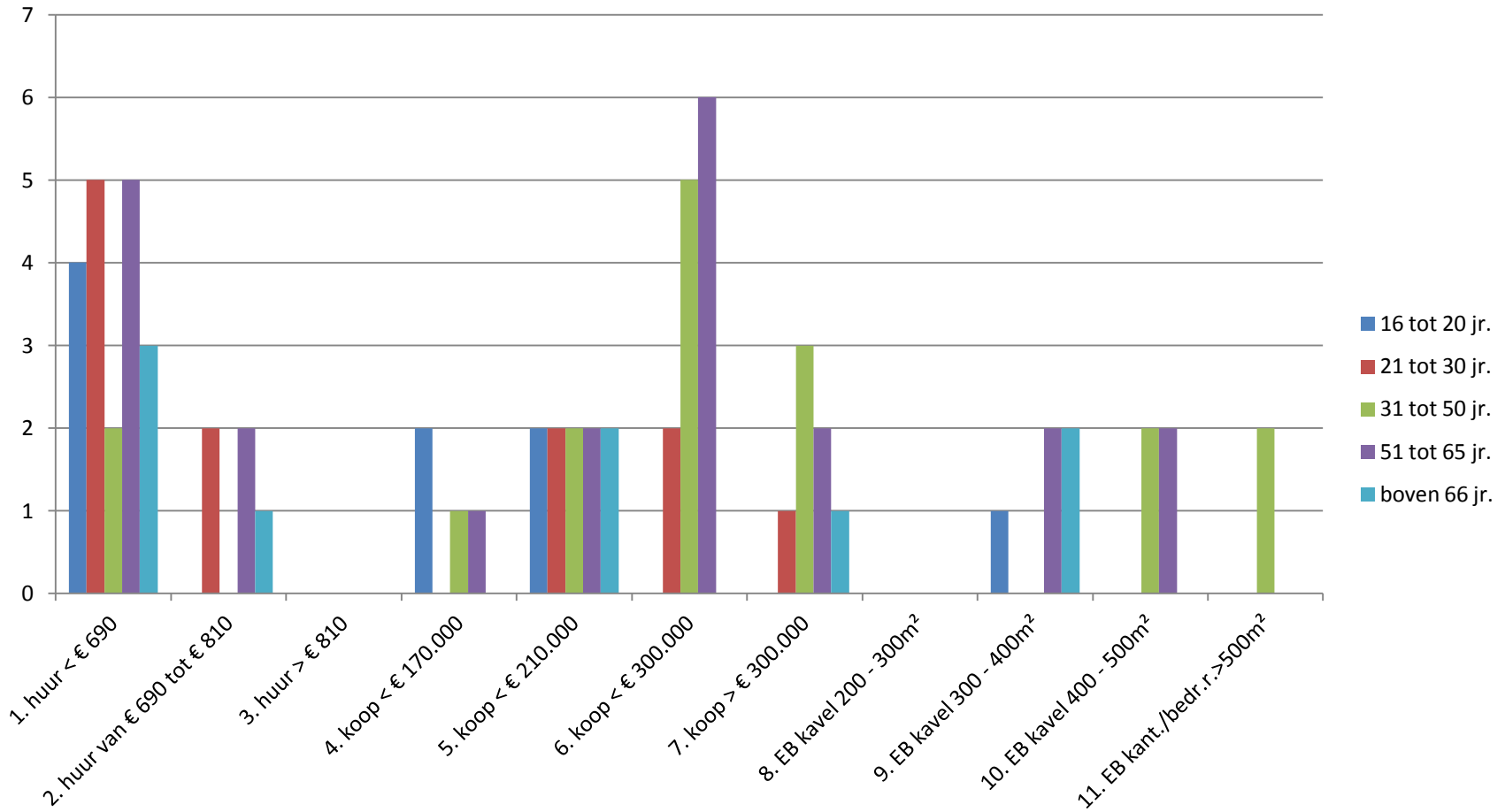
Conclusie:

Voor nieuwbouw scoren “Tennisveld”, ‘eigen grond’ en Boomsestraat hoog.

Voorkeur woning



Voorkeur prijsklasse



Vraag naar huurwoningen

Analyse:

- Jongeren en ouderen
- Recessie en aangescherpte regels voor financiering leidt tot vraag naar huurwoningen
- Veel senioren komen niet in aanmerking voor sociale woningbouw en bij hoge(re) huur blijkt huur niet aantrekkelijk dus hoe reëel is de vraag?
- De enkele huurhuizen worden niet bewoond door mensen uit Balgoij

Koop en nieuwbouw

- Op basis van prijs blijkt een deel van de te koop komende woningen (aanbod) te matchen met verwachte vraag
- 34 mensen willen een huis laten bouwen door aannemer (24 in prijsklasse 170 – 300k)
- 11 mensen willen zelf bouwen op grote kavels (> 300 m)

Conclusies

- Behoud van de leeftijdsgroep 30 -50 is vitaal voor leefbaarheid en voor deze groep is nieuwbouw belangrijk
- Een deel ouderen zegen te willen huren maar komen niet voor sociale woningbouw in aanmerking dus alleen als toewijzing 'geregeld' kan worden is bouw zinvol (op dit moment is instroom van buiten in de seniorenwoningen)
- Enkele levensloopbestendige huurwoningen specifiek voor mensen uit Balgoij kunnen de verwachte vraag van jongeren nu invullen

Het beeld uit het dorpsplan van een beperkte nieuwbouw wordt door de enquête bevestigd. Vraag aan gemeente:

- kunnen er enkele betaalbare levensbestendige huurwoningen voor mensen uit Balgoij worden gebouwd met een toewijzingsbeleid?
- Kunnen er enkele koopwoningenwoningen worden?