

Doorontwikkelpplan

Pilot Toekomst wonen in Beltrum



K A W

datum

Juli 2017

werk

160133

portefeuillestrategie

Beltrum

onderwerp

Doorontwikkelplan

behandeld door

Theo Adema, Marissa

Dik

Inhoudsopgave

Inleiding	5
1. De uitdagingen	6
1.1. De feiten op een rijtje	6
1.2. Beltrumse uitdagingen	6
2. De projecten	7
2.1. Van uitdaging naar project	7
2.2. Projectorganisatie	8
3. Het ontwikkelkader	10
3.1. De spelregels	10
Bijlage 1 Ervaringen Beltrum	11
Bijlage 2 Ontwikkelkader	12
Bijlage 3 Factsheet	13
Bijlage 4 Wat is nu eigenlijk het probleem?	14
Bijlage 5 En hoe nu verder.	20

Inleiding

Vooruit kijken door terug te kijken

Beltrum is niet het dorp van terugkijken. Altijd is de blik vooruit op de toekomst, op een mooier Beltrum. Echter dit is een goed moment om even terug te kijken op ons proces van de afgelopen paar maanden. Dit om te leren van ons zelf en ook met andere dorpen in de Achterhoek onze ervaringen te kunnen delen.

Wat hebben we in grote lijn gedaan de afgelopen 5 maanden?

- Startbijeenkomst in Beltrum op 28 november
- Data-analyse
- Dorpsenquête
- Woonwensgesprekken met mensen die hebben aangegeven een urgente woonwens te hebben
- Woonplein ontwikkeld
- Presentatie van de uitkomsten van de enquête en data-analyse en welke uitdagingen die oplevert voor Beltrum op 7 maart in de kerk
- Woonmarkt op 1 april in en rondom het Kulturhus waar allerlei connecties met andere projecten en initiatieven is gelegd die interessant kunnen zijn voor Beltrum
- Opstarten van projecten, zoveel mogelijk vanuit het dorp zelf, gericht op het aanpakken van de uitdagingen die we zien in Beltrum.

In dit doorontwikkelplan is het volgende opgenomen:

1. De uitdagingen: de vertaling van de uitkomsten van de enquête en de woonwensengesprekken.
2. De projecten: concreet aan de slag met de uitdagingen voor en door Beltrum
3. Ontwikkelkader: de spelregels voor de projecten en nieuwe ontwikkelingen rekening houdend met de toekomst.

Het betreft een beknopt document waarbij voor elk onderwerp één of meerdere bijlagen zijn opgenomen met uitgebreide (achtergrond)informatie.

Verder kijkend dan Beltrum

In bijlage 1 zijn de ervaringen uit de pilot Toekomst wonen Beltrum weergegeven en is direct de link gelegd met wat andere dorpen hiermee zouden kunnen. Het is dus direct in grote lijn een plan van aanpak voor andere dorpen om zelf een visie op de toekomst van wonen te ontwikkelen. We met de uitdrukkelijke tip dat niet ieder dorp hetzelfde is en ieder dorp zijn eigen aanpak verdiend. In bijlage 6 is de eindpresentatie opgenomen die gehouden is op de bewonersavond van 5 juli. Hierin zijn de resultaten van de pilot kort opgenomen en de projecten hebben zich gepresenteerd tijdens deze avond.

1. De uitdagingen

De uitdagingen voor Beltrum zijn geformuleerd aan de hand van de uitkomsten van de enquête, de woonwensgesprekken en de data-analyse. Alle informatie is op elkaar gelegd en laat zien dat Beltrum voor de komende 10 jaar in een overbruggingsperiode zit van: te weinig woningen naar teveel woningen.

1.1. De feiten op een rijtje

De onderstaande factsheet is in Beltrum verspreid om kort, maar krachtig het probleem en urgentie onder de aandacht te brengen. De feiten helpen bij de bewustwording van het probleem en vooral de uitdagingen waar Beltrum voorstaan. Alle informatie die achter de feiten liggen zijn opgenomen in bijlage 2: Wat is er nu eigenlijk het probleem? Dit is de presentatie die gehouden is in de kerk op 7 maart voor circa 200 inwoners. De volledige factsheet is te vinden in bijlage 3.



1.2. Beltrumse uitdagingen

Op 7 maart 2017 zijn de uitdagingen waar Beltrum voor staat op het gebied van wonen gepresenteerd aan het dorp. Dit zijn de volgende 5 uitdagingen:



Te weinig passende koopwoningen beschikbaar voor de huidige vraag en doorstroming naar huurwoningen lastig



Frank Orriens effect: Beltrumse woningvoorraad niet concurrerend



Kritische babyboomeffect: geen urgentie = geen verhuizing



Financiering van inwoning in het buitengebied



Investeren in de bestaande woningvoorraad

2. De projecten

De uitdagingen voor het dorp zijn op 7 maart gepresenteerd voor de inwoners en laten zien waar de kansen liggen voor een passende en evenwichtige woningmarkt in Beltrum. Deze uitdagingen zijn meerdere malen onder de aandacht gebracht waaronder op het woonfestival van 1 april. Waar veel deelnemers waren om hun uitdaging verder vorm te geven. Een uitgebreide uitwerking van de projecten is te lezen in bijlage 4: projecten Beltrum

2.1. Van uitdaging naar concreet project

1. Project jongeren woonperspectief bieden

Speelt in op:

- nu te weinig woningen voor met name jongeren die de woningmarkt op willen stromen in Beltrum en op termijn (meer dan) genoeg woningen.
- investeren in de bestaande woningvoorraad
- Doorstroming
- Frank Orriens effect: woningen gedateerd en te duur in Beltrum t.o.v. omliggende kernen

Bestaat uit 2 deelprojecten:

- A. Voor de korte termijn (tijdelijke) woonruimte creëren voor deze doelgroep
- B. Voor de wat langere termijn de instroom mogelijk maken op de woningmarkt

2. Project woonplein Beltrum

Speelt in op:

- nu te weinig woningen, op termijn voldoende
- doorstroming naar koop- en huurwoningen lastig
- Frank Orriens effect
- Investeren in bestaande woningvoorraad

Voor het maximaal faciliteren van de doorstroming is reeds gestart met het uitwerken van een Woonplein voor Beltrum. Op dit Woonplein komt alle informatie bij elkaar van enerzijds bewoners die een woonstap overwegen (verhuizen of verbouwen) en anderzijds van vrijkomende huur- en koopwoningen. Het Woonplein hangt als een paraplu boven de gehele lokale woningmarkt van Beltrum en verbindt alle partijen die hier een rol spelen:

- Eigenaren van koopwoningen
- Verhuurders (ProWonen, Alinkstichting, appartementen Spilman, appartementen t.o. CPO project)
- Makelaars

3. Project financiering inwoning buitengebied

Speelt in op:

- financiering inwoning buitengebied

4. Project goed wonen ouderen

Speelt in op:

- kritische babyboomgeneratie
- geen doorstroming

- investeren in de bestaande woningvoorraad

Bestaat uit 3 deelprojecten:

- A. Het begint met contact en vertrouwen
- B. Maximale doorstroming naar een geschikte woning
- C. Eigen woning geschikt(er) maken

5. Project wonen met zorg

Speelt in op:

- Doorstroming
- Kritische babyboomgeneratie

Project gericht op het een (nog) betere aansluiting van het zorgaanbod in Beltrum (o.a. Marga Klompe) op het gewoon wonen in het dorp. Hoe kan er meer verbinding ontstaan tussen de Hassinkhof en het dorp, maar tussen het andere zorgaanbod en het dorp en elkaar?

2.2. Projectorganisatie

Dorp als trekker

Bovenstaande projecten zijn de uitkomsten van het proces in de eerste fase van de pilot toekomst wonen Beltrum en benoemd en in concept uitgewerkt door de projectgroep Beltrum bestaande uit de Raad van Overleg (Leo te Woerd, Lissa Pape en Bas Hommelink), de gemeente Berkelland, ProWonen en KAW.

De ambitie en insteek is dat de projecten zoveel als mogelijk gedragen worden door het dorp zelf. Echter met name voor het project woonplein wordt ingezet op een persoon van buiten het dorp (woonregisseur) om dit te trekken op een onafhankelijke, objectieve manier. Daarnaast zijn nu niet voor alle projecten trekkers uit het dorp opgestaan of aangewezen. Het volgende overzicht geeft de projecten weer met hun trekkers (nu in eerste instantie, kan veranderen in de tijd).

1	Project jongeren woonperspectief bieden	Bas Hommelink en Lissa Pape
2	Project woonplein Beltrum	Woonregisseur
3	Project financiering inwoning buitengebied	Paulien Boverhof
4	Project goed wonen voor ouderen	Leo te Woerd
5	Project wonen en zorg	Woonregisseur

Faciliterende projectomgeving

Het dorp als trekker is de goede insteek. Echter het gaat hier om goedwillende, niet alleswetende bewoners die bovendien naast deze projecten ook nog hun eigen bezigheden hebben als werk, hobby's en in het geval van Beltrum veel andere dorpsactiviteiten die ook hun aandacht en tijd vragen. Het is belangrijk heel goed in de gaten te houden dat we het dorp niet overvragen. De trekkers hebben een faciliterende projectomgeving nodig die hen maximaal ondersteunt en faciliteert bij het verder opzetten en uitwerken van de projecten.

Wat is er nodig?

- 1 aanspreekpunt die bereikbaar is voor alle vragen
- Netwerk met lokale professionals die specifieke kennis kunnen inbrengen naar behoefte van het project;
- Afstemming en inspiratie tussen de trekkers en de projecten, maar met andere projecten in de Achterhoek stimuleren;
- Facilitaire ondersteuning: plek om te vergaderen, toegang tot contacten in het Woonplein, netwerk van social media en andere communicatiemiddelen in het dorp, logo, sjabloon uitnodiging enz.
- Projectbudget voor het organiseren van bijeenkomsten, catering, onkostenvergoeding voor inhuren kennis, maken van presentatiemateriaal enz.
- Een raamwerk van bijeenkomsten waar de projecten weer op weg worden geholpen, kennis van buiten eventueel wordt aangekoppeld, uitwisseling onderling kan plaatsvinden, voortgang in de gaten gehouden kan worden

Wie is er nodig?

Om de projecten op te pakken waar nu geen trekker voor is en de faciliterende projectomgeving te creëren die hierboven beschreven is, is een woonregisseur nodig, liefst met lokale binding en lokaal netwerk, ervaring op het gebied van wonen, welzijn en zorg en met name in staat om de verbinding te maken met de bewoners in Beltrum niet gericht op overnemen, maar in staat om de huidige en toekomstige trekkers zo goed mogelijk te ondersteunen.

3. Het ontwikkelkader

Van uitdaging naar project naar uiteindelijk concreet aan de slag. De pilot heeft hiervoor concrete spelregels opgesteld zodat er bewaakt kan worden dat wat er verder bedacht en/of ontwikkelt wordt bijdraagt aan het hoofddoel van de pilot: nu en in de toekomst goed wonen in Beltrum. Het volledige ontwikkelkader is te lezen in bijlage 5.

3.1. De spelregels

De uitkomsten van de pilot toekomst wonen Beltrum zijn samengevat, concreet gemaakt en uitgewerkt in het ontwikkelkader voor de toekomstige ontwikkelingen in Beltrum. Het ontwikkelkader gaat uit van "ja mits", in plaats van "nee en maar". In het ontwikkelkader wordt ingegaan op:

- De demografische ontwikkeling van de korte en middellange termijn en wat dit betekent voor de woningbehoefte in Beltrum;
- De ontwikkeling en wensen van de verschillende doelgroepen;
- Spelregels voor nieuwe ontwikkelingen.

ONTWIKKELKADER TOEKOMST WONEN IN BELTRUM

Spelregels:

Nieuwe ontwikkelingen Beltrum

"Dat wat nieuw wordt toegevoegd is tijdelijk (10-15 jaar)"
en/of

"Dat wat wordt toegevoegd draagt bij aan het onttrekken van woningen op termijn"

1.) NIET NEE, MAAR "JA, MITS..."



Bijlage 1 Ervaringen Beltrum

Geen dorp hetzelfde als Beltrum

Kies het juiste proces

Wat hebben we geleerd van Beltrum?

- Doe een goede analyse
- Hoe krijg je de woonbehoefte scherp?
- Hoe betrekken we de rest van het dorp erbij?
- Het woonplein als plek waar alles samenkomt

Stappenplan

Geen dorp hetzelfde als Beltrum

Aanpak afhankelijk van kracht dorp

De inrichting van het proces is afhankelijk van de situatie van het dorp (gaat het goed met het dorp of kent het dorp uitdagingen waar professionele partijen (mede)verantwoordelijk voor zijn?) en met de houding van bewoners in het dorp (zijn de bewoners actief of passief?)

In het figuur hieronder is per situatie weergegeven welke rol professionele partijen idealiter zouden moeten innemen, waarbij de opsomtekens de inzet van professionele partijen weergeeft.

Het is belangrijk om de dorpen waarvoor de dorpsvisies worden opgesteld te scoren aan de hand van de onderstaande tabel. Het dorp Beltrum bevindt zich linksboven in de tabel. In Beltrum is een projectorganisatie en aanpak ontstaan die grotendeels door de bewoners zelf is geïnitieerd en waar bewoners vroegtijdig betrokken zijn bij de planvorming. De gemeente, Prowonen en andere professionele partijen zijn hierop aangehaakt. Dit hoeft niet in alle dorpen de beste aanpak te zijn of is niet in alle dorpen mogelijk of wenselijk.

	Met het dorp gaat het goed	Met het dorp gaat het slecht
Bewoners zijn actief	Faciliteren en meebewegen naar behoefte van de buurt ++++	Samen optrekken / co-productie , gemeente samen met bewoners ++
Bewoners zijn passief	Loslaten en afwachten naar behoefte van de buurt +	Initiërende en actieve rol van de gemeente ++++

Kies het juiste proces

Kenmerken Beltrum

Beltrum is een heel actief dorp, waar het nu goed gaat, maar geanticipeerd moet worden op toekomstige huishoudenskrimp → Faciliteren en meebewegen.

Rol bewoners

Het dorp heeft zelf deze pilot geïnitieerd. Er is een afvaardiging samengesteld van 3 bewoners (jong en oud) die vanaf het begin betrokken geweest is bij het vormgeven van de projectorganisatie en het aanstellen van de projectleider.

Projectorganisatie

Stuurgroep bestaande uit:

- Afvaardiging bewoners (1 iemand)
- Wethouder gemeente Berkelland
- Bouwend Achterhoek
- Woningcorporatie

Projectgroep bestaande uit:

- Afvaardiging bewoners (3 mensen)
- Gemeente Berkelland
- Woningcorporatie
- Projectleider pilot
- Kennismakelaar Achterhoek 2020

Wat kunnen de andere dorpen hiermee?

- Afhankelijk van de wens en ambitie van de bewoners dit proces en met name de rol van bewoners hierin meer of minder aanpassen naar eigen inzichten.
- Afhankelijk van de belangen van de professionele partijen de stuur- en of projectgroep qua samenstelling aanpassen.
- Een projectleider zoeken die past bij de wensen wat betreft proces, rol van bewoners en belangen van de verschillende partijen.

Doe een goede analyse

Er is bij gemeente, woningcorporatie en zorginstellingen veel data beschikbaar die gebruikt kan worden om een goed beeld te creëren van het functioneren van de woningmarkt. Belangrijke data die nodig is:

- Leeftijdsopbouw en ontwikkeling;
- Huishoudensopbouw en ontwikkeling;
- Verhouding koop en huur;
- Aantal verkochte woningen en in welk prijssegment (doorstroming);
- Concentraties 75 plussers (waar wonen ze?);
- Energielabels / energieverbruik;
- Type woningen (vrijstaand, 201kap, rij- en hoekwoning, gestapelde bouw);
- Bouwjaar;
- Aantal slaapkamers;
- Woonduur;
- WOZ waarde;

Wat kunnen de andere dorpen hiermee?

- De data die is aangeleverd voor Beltrum kan dezelfde zijn voor de overige kernen.
- Gebruik de data als onderlegger van het woonplein en voorbereiding van de persoonlijke gesprekken.
- Gebruik de data voor het maken van urgentiekaarten.
- Gebruik de data ter analyse: wat heeft het dorp nu nodig? En wat heeft het dorp in de toekomst nodig?

Hoe krijg je de woonbehoefte scherp?

Enquête in combinatie met persoonlijke gesprekken

Doe als er gekozen wordt voor een enquête, deze enquête niet met als doel om mooie grafieken en tabellen te maken, maar om in gesprek te komen met de bewoners met de meest urgente woonbehoefte. Deze gesprekken zijn heel belangrijk om twee redenen:

- De persoonlijke gesprekken vormen een beeld van de doelgroep die zoekend is en een (latente) woonbehoefte heeft en geeft inzicht in de (on)mogelijkheden van de doelgroepen en waar ze tegenaan lopen.
- De persoonlijke verhalen kunnen in de communicatie richting het dorp benut worden om de woonuitdagingen op een heel persoonlijke manier te kunnen presenteren, zodat het voor mensen tastbaar en herkenbaar wordt.

Wat kunnen de andere dorpen hiermee?

- De enquête van Beltrum kan als basis gebruikt worden.
- Creëer capaciteit en tijd om persoonlijke gesprekken te kunnen voeren met mensen met een woonwens.
- Gebruik het woonplein om de informatie en data uit de enquête en de persoonlijke gesprekken te administreren en te monitoren.

Hoe betrekken we de rest van het dorp erbij?

Maak de communicatie zo persoonlijk mogelijk

Wonen is heel persoonlijk. Het is belangrijk in de communicatie naar het gehele dorp wonen ook zo persoonlijk mogelijk aan te vliegen zonder daarbij de privacy van mensen uit het oog te verliezen. Voorkom lange verhalen met veel grafieken en tabellen o.b.v. de data en over bijvoorbeeld de krimp. Wees kort en eerlijk over de bevolkings- en huishoudensprognoses maar vertel vervolgens aan de hand van persoonlijke verhalen wat dit voor het dorp en de verschillende doelgroepen gaat betekenen. Nodig mensen uit via de verschillende sociale media kanalen in het dorp van sportverenigingen enz.

Blijf uit de discussie

Krimp is geen thema om uitgebreid over te gaan discussiëren. Hier is wel veel behoefte aan, maar dit leidt bijna altijd tot niks. Krimp is een feit waar je op kunt anticiperen.

Knip de communicatie in een deel “uitdagingen” waar krimp er dan 1 van is en kom vervolgens met oplossingen als manieren om op de gepresenteerde uitdagingen te anticiperen. Hiermee maak je het kleiner (we hebben het over de uitdagingen niet over krimp als geheel) en kunnen we het meer hebben over oplossingen en vooruit kijken.

Zorg voor een veilige omgeving

In Beltrum hebben we zowel een avond in de kerk waar de uitdagingen werden gepresenteerd als ook een woonmarkt georganiseerd waar bewoners informatie konden krijgen over hun woonbehoefte. Veilig informatie consumeren is een stuk populairder gebleken dan actief naar je eigen informatie op zoek gaan op de woonmarkt. In een dorp als Beltrum betekent je gezicht laten zien op de woonmarkt dat de rest van het dorp weet dat jij iets wilt met je woning. Dit bleek een flinke drempel voor veel bewoners van Beltrum.

Hoe betrekken we de rest van het dorp erbij?

Wat kunnen de andere dorpen hiermee?

- Zorg in de communicatie richting het gehele dorp voor een veilige omgeving. In een klein dorp is de sociale controle groot. Houd hier rekening mee.
- Zorg in de communicatie van data en uitkomsten van enquêtes ervoor dat het verhaal zo persoonlijk mogelijk wordt zodat het dorp zich herkent en bewoners het verhaal ondersteunen.
- Blijf uit de discussie met het dorp over het thema krimp. Krimp is een te groot en te allesomvattend thema om een goede discussie over te kunnen hebben.
- Knip de terugkoppeling in een deel “terugkoppeling uitdagingen” en een deel “terugkoppeling projecten / oplossingsrichtingen”.
- Streef ernaar de terugkoppeling van de projecten / oplossingsrichtingen ook weer zoveel mogelijk door de bewoners (trekkers) van de projecten te laten doen. Biedt hen een podium.



Het Woonplein als plek waar alles samen komt

Wat betekent het platform: Woonplein voor het proces en voor de kleine kernen?

Het Woonplein is het platform waar alle woondata over woning, woonduur en woonwensen samenkomen. Hierbij ontstaat de mogelijkheid tot het filteren van verhuishwensen en woningaanbod. Het is een middel ter monitoring en activering van woonwensen van mensen en het tot stand brengen van matches. Het Woonplein dient ter ondersteuning van de woonregisseur en wordt ingezet om lokale woonexperimenten te kunnen uitzetten en monitoren. Het is een belangrijk middel om het lokale netwerk rondom wonen met elkaar in verbinding te brengen.

Wat kunnen andere dorpen hiermee?

- Data uit de data-analyse, de enquête en de gesprekken met bewoners op een slimme manier verwerken en ontsluiten
- Hiermee krijgt een enquête veel meer waarde als start van een woonprofiel op het woonplein waar je continu je woonwens kan actualiseren en bijhouden
- Een geautomatiseerd systeem voor het maken van woonmatches
- Verhuurders lokaal aanhaken op de woningmarkt zodat de lokale doorstroming naar huurwoningen zoveel mogelijk wordt gestimuleerd
- Groepen bewoners samenstellen met dezelfde woonwensen (verhuizen of woningaanpassing) om samen projecten mee op te zetten gericht op hun woonwens
- Groepen bewoners vragen om advies over bepaalde woonthema's

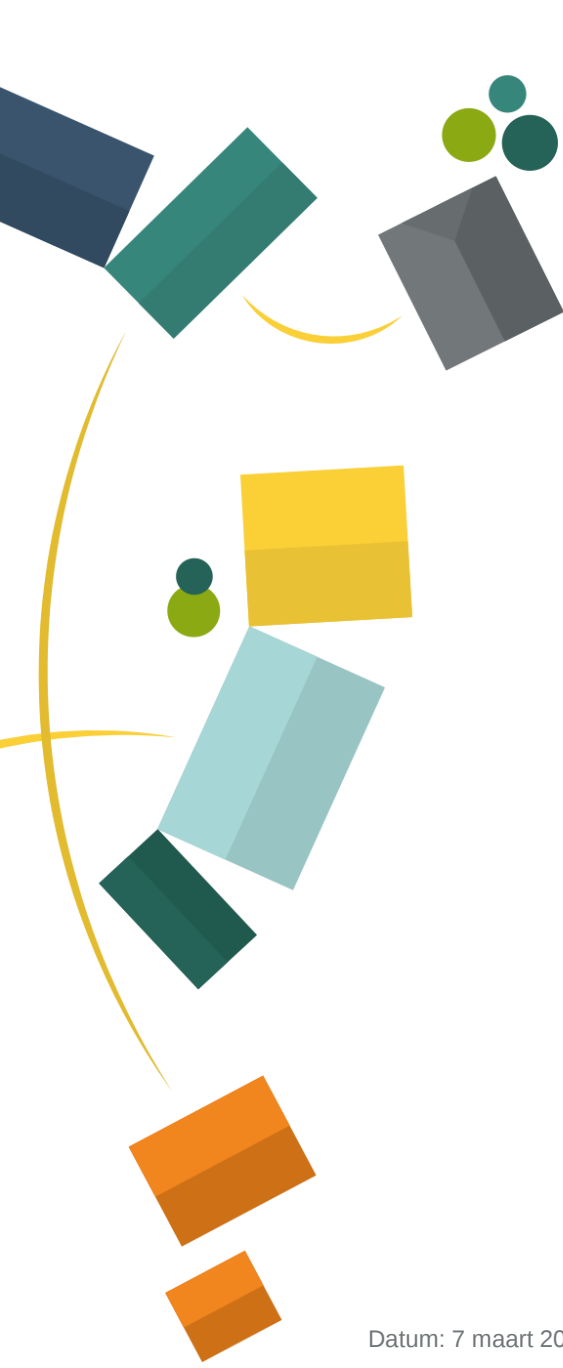
Een doelmatig proces

Op basis van het plan van aanpak voor Beltrum, aangevuld met de ervaringen uit de pilot Toekomst Wonen in Beltrum is het volgende proces uitgewerkt voor de andere dorpen in de regio. Het is belangrijk om vooraf op basis van de kenmerken van de dorpen en de mensen die actief met het proces aan de slag gaan dit stappenplan aan te passen en aan te vullen.

De 8 stappen:

1. Proces en projectorganisatie uitwerken passend bij de bewoners en het dorp.
2. Woondata-analyse voor het dorp en dorp plek in de omgeving geven.
3. Woonplein opzetten voor het dorp waar alle data en klantcontacten gemanaged worden.
4. Woonplein vullen met woonbehoeften van de bewoners (via enquêtes en persoonlijke gesprekken).
5. Woonuitdagingen van het dorp uitwerken en presenteren aan alle inwoners (match wens en aanbod)
6. Benoemen concrete projecten.
7. Projectorganisatie opzetten als kapstok en ondersteuning van de projecten en de trekkers uit het dorp.
8. Eventueel vorm voor zelfregie uitwerken voor uitvoering van de projecten.

Bijlage 2 Wat is nu eigenlijk het probleem?



Wat is nu eigenlijk het probleem?!

Datum: 7 maart 2017 | Door: Theo Adema en Marissa Dik



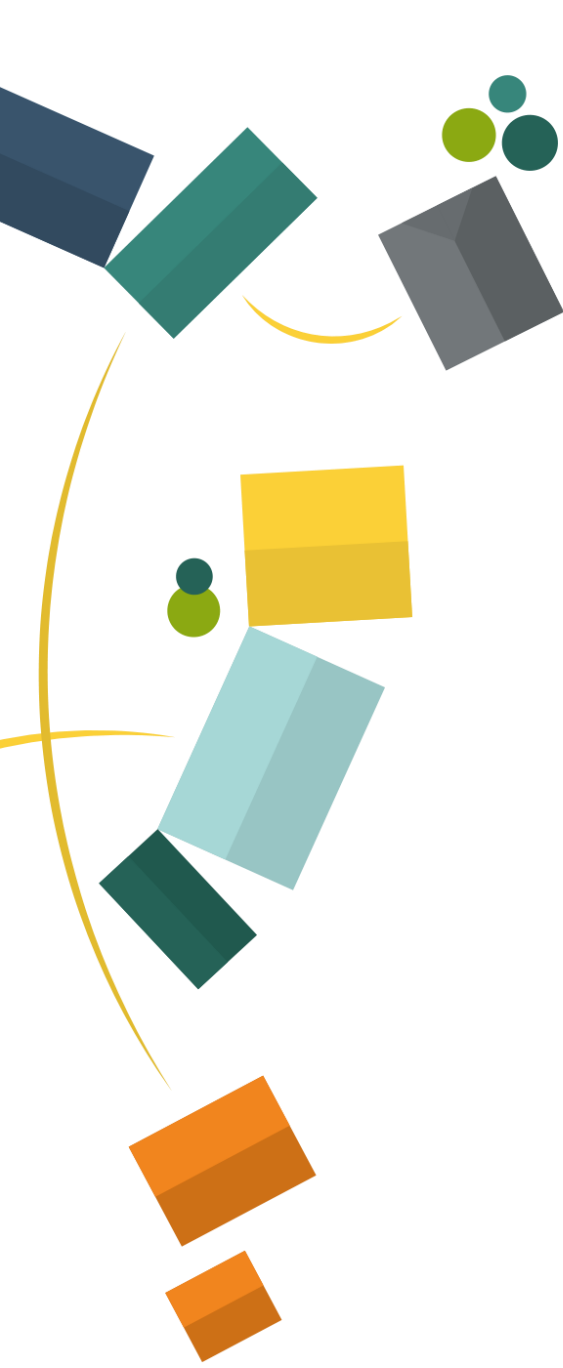
TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

Programma van de avond

- Opening wethouder Patricia Hoytink-Roubos
- Inleiding Bas Hommelink
- Wat is nu eigenlijk het probleem?!
- Vervolg

PAUZE

Met het verzamelen van ideeën en tips voor de “woonmarkt” in april



De doelstelling van de pilot

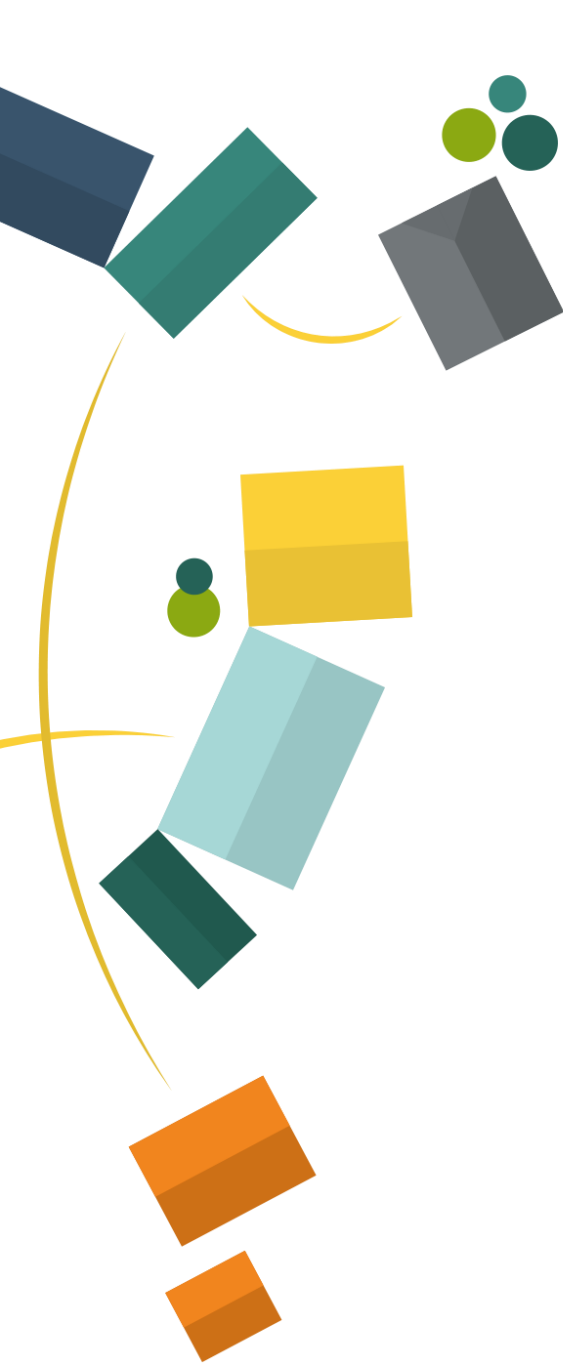


TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

Hoofddoel: goed wonen nu en in de toekomst

Subdoelen:

- A. Evenwichtige woningmarkt (voldoende en passende woningen) = waardebehoud
- 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

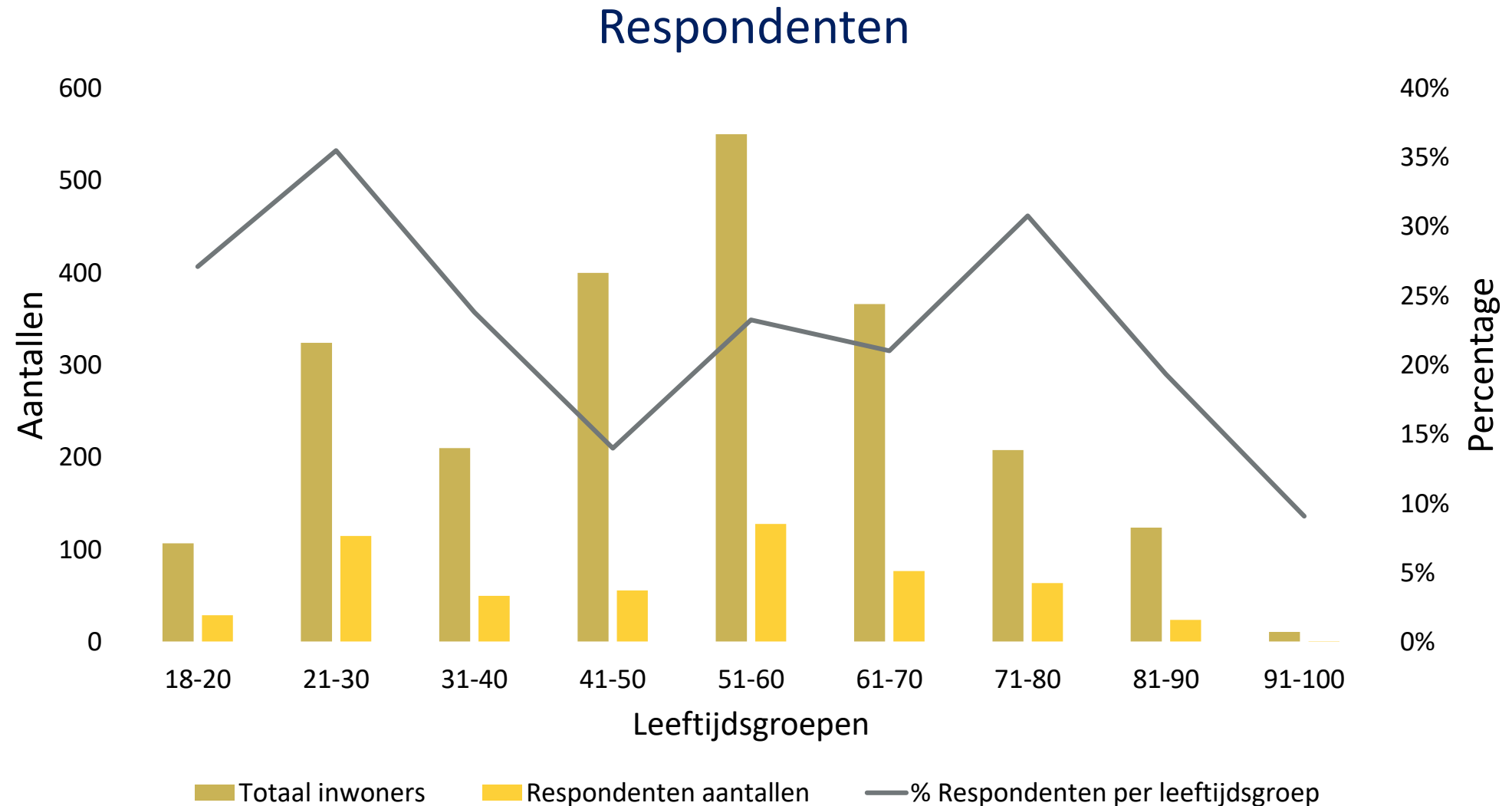


Uitkomsten enquête en data-analyse



TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

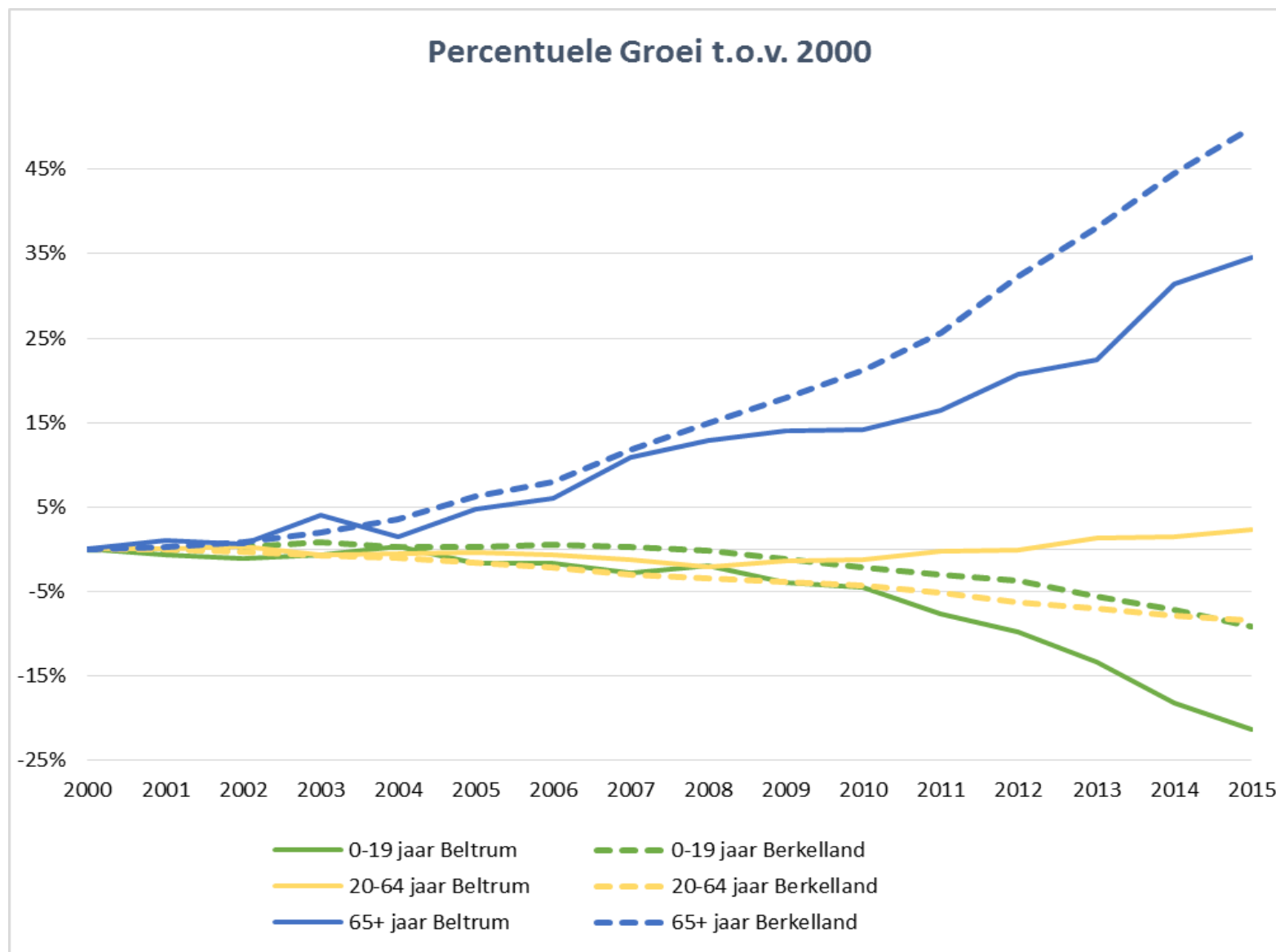
Hoe is de enquête ingevuld?



Het is goed wonen in Beltrum

Mensen waarderen het sociale karakter
van het dorp, de ligging en de woning en
de buurt

Samenvatting bevolkingsontwikkeling



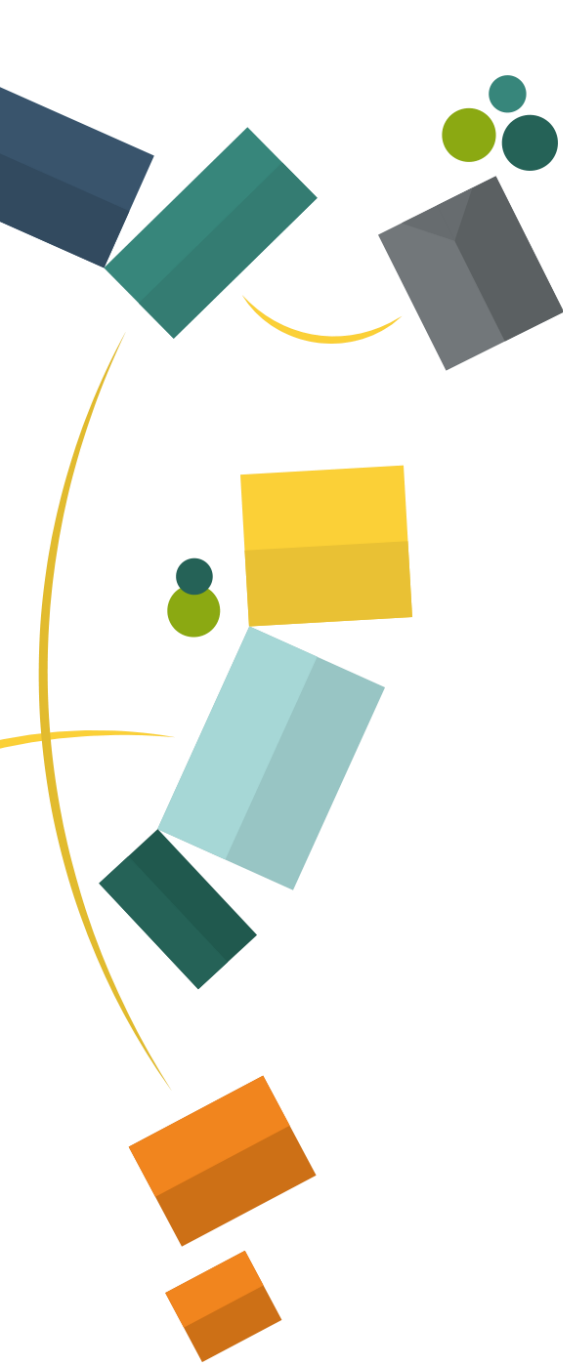
Samenvatting huishoudensontwikkeling

10 jaar terugkijken gemeente Berkelland:

- Het aantal huishoudens nam toe met 5%
- Het aantal jongeren nam af en het aantal ouderen groeide flink
- Groep 85+ groeide het snelst met +50%
- Groep 25-40 jaar daalde het snelst met -42%

Vooruit kijken gemeente Berkelland:

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%



Evenwichtige woningmarkt en doorstroming



TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

Kan iedereen die dat wil in Beltrum blijven wonen?

Totaal 131, waarvan 72 binnen 2 jaar:

- 88 mensen < 30 jaar, waarvan 56 binnen 2 jaar
- 22 mensen tussen 30 en 60
- 13 mensen tussen 60 en 75 jaar
- 8 mensen ouder dan 75 jaar



Kan iedereen die dat wil in Beltrum blijven wonen?

Hoeveel woningen komen er jaarlijks vrij:

- 10 koopwoningen
- 5 sociale huurwoningen
- 20 particuliere huurwoningen

Totaal 35 woningen per jaar

Dus ca. 70 woningen de komende 2 jaar

Kan iedereen die dat wil in Beltrum blijven wonen?

JA

voor de 72 mensen die de komende
2 jaar willen verhuizen komen ca. 70
woningen vrij

Maarrrrr.....

Zijn er voldoende PASSENDE woningen?

Wie wil een huur- of een koopwoning?

- 60% wil een koopwoning
- 15% wil een huurwoning
- 35% maakt het niet uit

Zijn er voldoende koopwoningen?

NEE

voor de 56 mensen die een
koopwoning willen, komen de
komende 2 jaar maximaal 20
beschikbaar (10 per jaar)

Zijn er voldoende betaalbare koopwoningen?

Hoe verhoudt de huidige wens zich tot het huidige aanbod en het aanbod komende 5 jaar (o.b.v. 5 jaar terugkijken)?

WENS NU		AANBOD NU		AANBOD AFGELOPEN 5 JAAR	
Prijsklasse	Aantal	Funda febr. 2017	Tekort	Afgelopen 5 jaar verkocht	% van huidige wens in 5 jaar vervuld
< €175.000	20	2	-18	13	65%
€175.000 - €250.000	54	6	-48	24	44%
€250.000 - €325.000	25	3	-22	13	52%
€325.000 - €400.000	9	2	-7	4	44%
> €400.000	3	2	-1	1	33%

Zijn er voldoende betaalbare koopwoningen?

NEE, dus

“Het Frank Orriens effect”

Koopwoningen Beltrum: €175.000 - €185.000



**Koopwoning
Groenlo
€167.500**

“Het Frank Orriens effect”



“Het Frank Orriens effect”

Welke woning zou je kiezen?!

“Het kritische babyboomer effect”

Wie zijn dit?

- Stellen tussen de 65 en 75
- Beginnen na te denken over de toekomst
- Hebben het prima voor elkaar
- Vaak financieel zaken ook goed voor elkaar
- Verhuizen alleen als aanbod perfect aansluit bij hun wensen!

Denken wel na, maar handelen bijna niet voordat het ECHT nodig is

“Het kritische babyboomer effect”

Wat is er voor hen te koop?



“Het kritische babyboomer effect”

Wat is er voor hen te huur?



“Het kritische babyboomer effect”

Situatie:

- Geven aan dat er in Beltrum geen geschikt aanbod is dat voldoet aan hun wensen.
- 40 van de 131 woningzoekers geeft aan op zoek te zijn naar een levensloopgeschikte woning
- Zorgt bij doorstroming voor aanbod voor de jonge generatie

Wensen:

- Aanbod dat perfect aansluit bij de wensen
- Geen urgentie, wel latente behoefte

Zijn er voldoende huurwoningen?

JA

voor de 23 mensen die een
huurwoning willen, komen per jaar
ca. 25 beschikbaar

Zijn er voldoende PASSENDE huurwoningen?

Particuliere huur:

- We hebben slecht zicht op het aanbod particuliere huurwoningen
- Het aanbod lijkt vooral aanwezig te zijn in het buitengebied
- Particuliere huur lijkt een belangrijk rol te spelen in de huisvesting van jonge mensen / stellen

Sociale huur:

- Aanbod sociale huur vooral voor de doelgroep ouderen met lage inkomens
- Weinig mensen weten de weg naar een sociale huurwoning
- Op de vrijkomende woningen de afgelopen 2 jaar kwamen minimale reacties uit Beltrum.
- Aanbod lijkt niet goed aan te sluiten bij de vraag

Kwalitatieve mismatch



Kwalitatieve mismatch



Maar wat kopen we daar nu voor?

Als we niks doen betekent dit dat er voor een grote groep jongeren geen passende woning beschikbaar komt in Beltrum

En dat ouderen die een geschikte woning nodig hebben in hun grote, onaangepaste woning moeten blijven wonen

Op termijn komen er voldoende woningen vrij

Kern Beltrum:

90 mensen tussen 75-85

55 mensen ouder dan 85

Totaal 145 75+

Totaal 225 75+

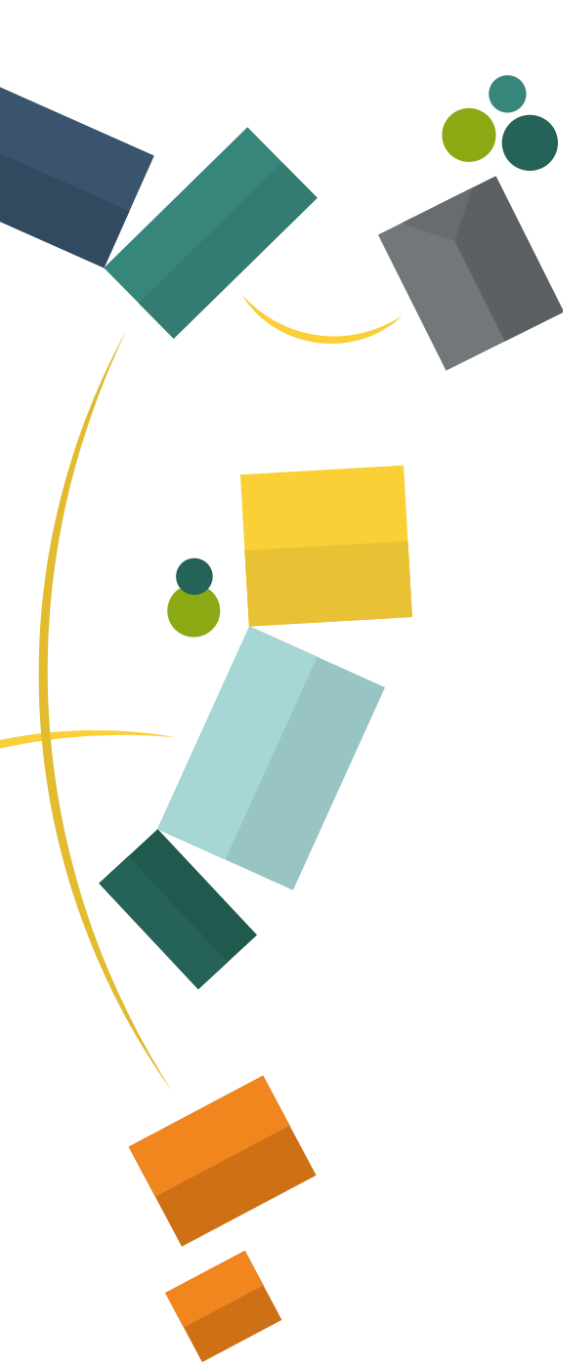
Totaal 85 85+

Buitengebied:

50 mensen tussen 75-85

30 mensen ouder dan 85

Totaal 80 75+



Aanpassing bestaande woningvoorraad

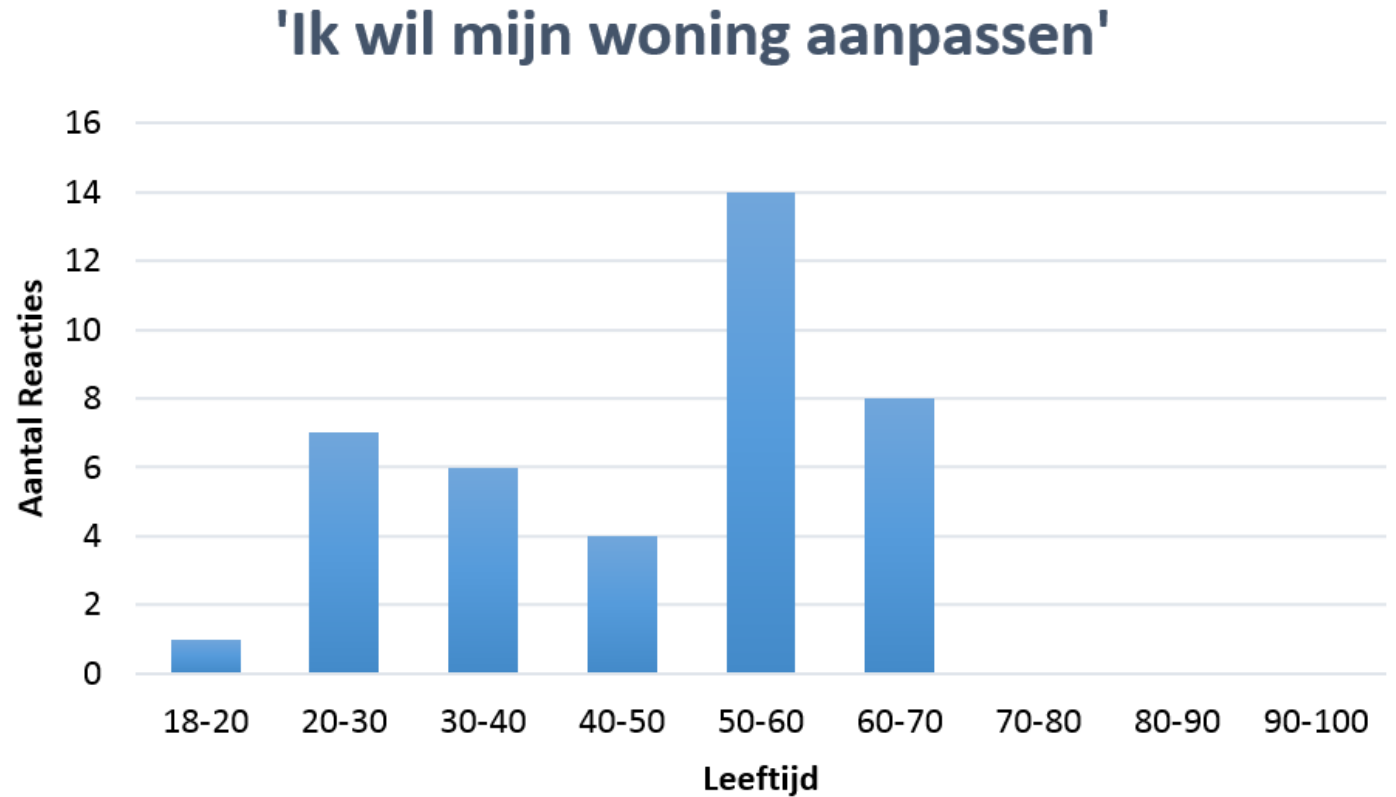


TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

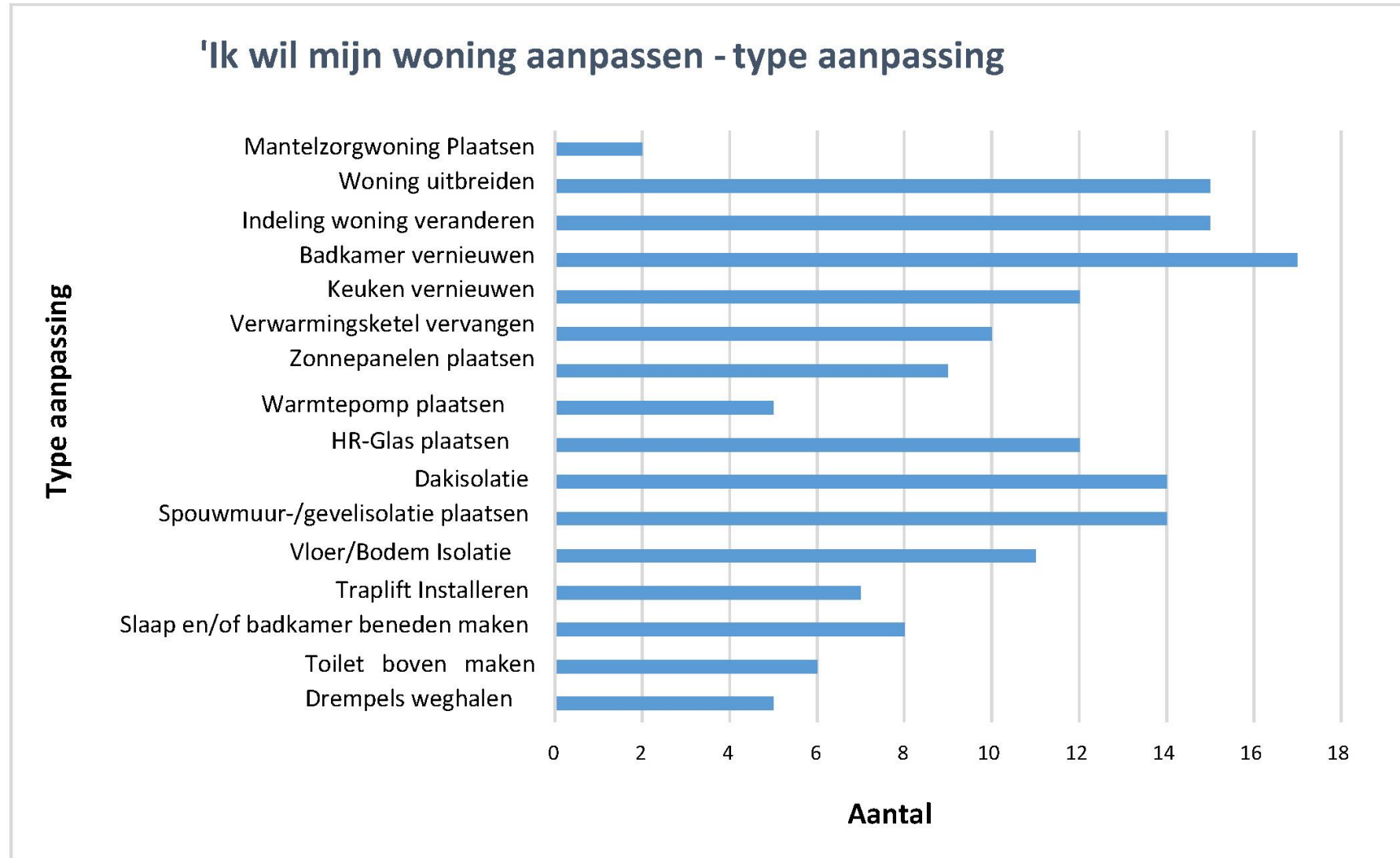
Leeftijdsverdeling mensen met verbouwwens

54 mensen geven aan hun woning te willen verbeteren (=10%)

22 mensen geven aan hierbij advies nodig te hebben (=40%)



Wat willen mensen met een verbouwwens?



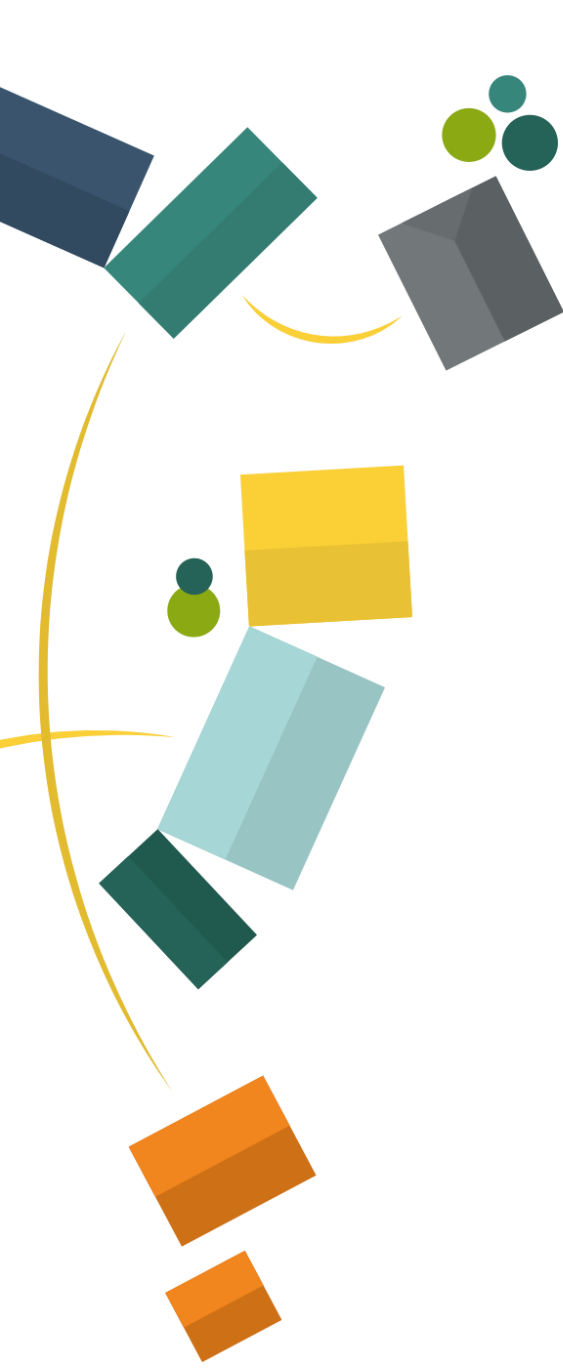
Wat willen mensen met een verbouwwens?

Kortom:

17% wil woning levensloopgeschikt maken

46% wil woning verduurzamen

36% wil woning comfortabeler maken



En het buitengebied dan?



TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

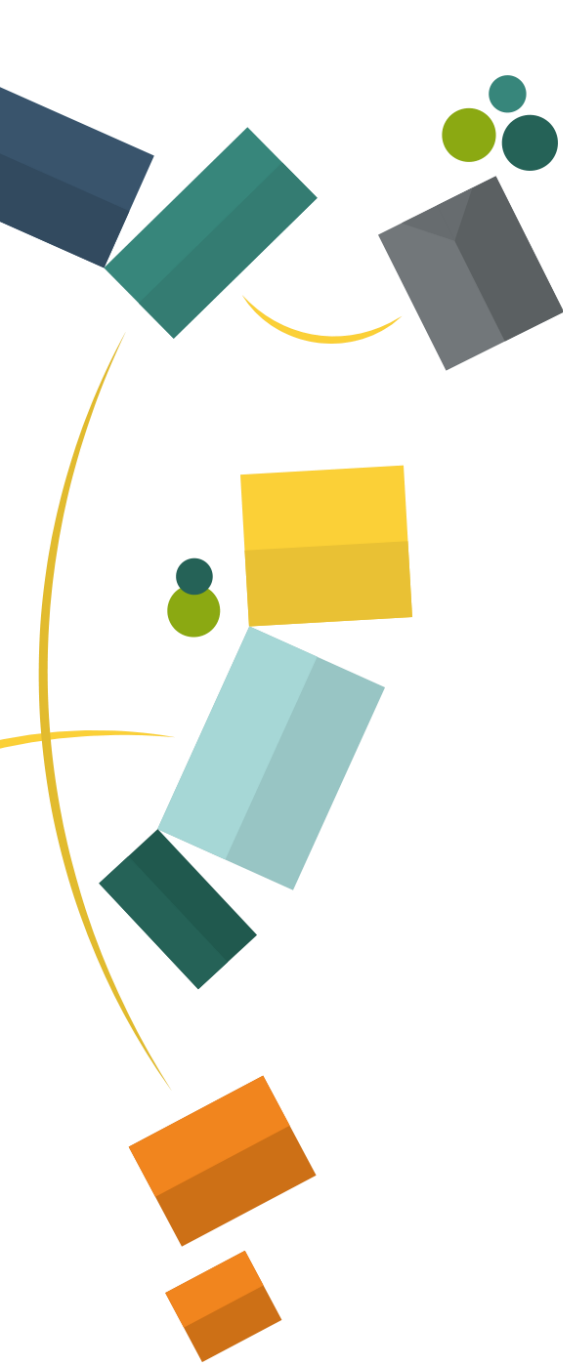
Wat speelt er specifiek in het buitengebied?

Schaalvergroting gaat gestaag door:

- Minder boeren met meer land
- Meer boerderijen die de bedrijfsfunctie verliezen
- Veel asbest en schuren te saneren

Inwoning in het buitengebied is sinds 6 jaar een probleem:

- banken zijn gestopt met financiering
- Dit staat bedrijfopvolging in de weg



Samenvatting uitdagingen



TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

De woonuitdagingen van Beltrum

Tijdelijk behoefte aan meer woningen, na 10 jaar juist behoefte aan minder woningen



Te weinig passende koopwoningen beschikbaar voor de huidige vraag en Doorstroming naar huurwoningen lastig



Frank Orriens effect: Beltrumse woningvoorraad niet concurrerend



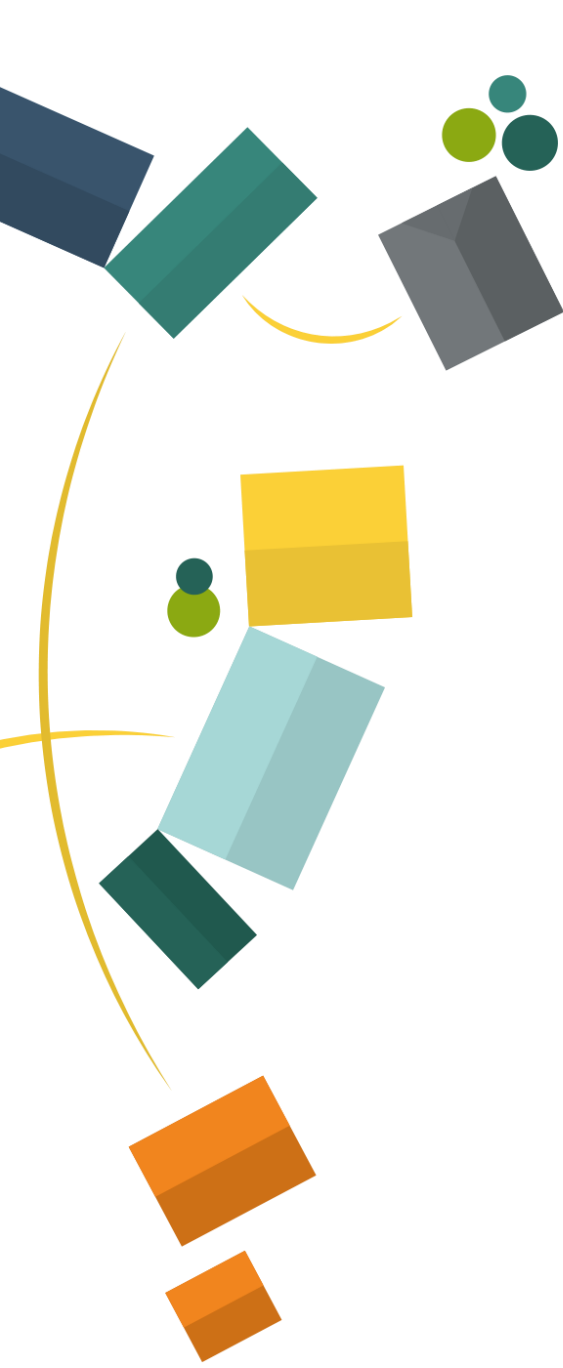
Kritische babyboomeffect: geen urgentie = geen verhuizing



Financiering van inwoning in het buitengebied



Investeren in de bestaande woningvoorraad



Vervolg



TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

Uitnodiging voor de woonmarkt op zaterdag 8 april

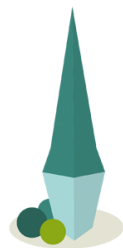
- Open huis bij te koop staande woningen, huurwoningen van ProWonen en Alinkstichting, levensloopgeschikte en verduurzaamde woningen
- Jongeren die hun woonwensen presenteren
- Voorbeelden van jongeren die woningen hebben opgeknapt en wat dit heeft gekost
- Voorbeelden van tijdelijke woningen
- Het doen van de toets: “hoe geschikt is mijn woning?”
- Informatie over de leningen van de gemeente Berkelland
- Wat kan het “VoorMekaar team” voor u betekenen?
- Enz.

Komt allen en
doe mee aan de
Woonmarkt op
8 april



Bijlage 3 Factsheet

WONEN IN BELTRUM



WAT IS ER AAN DE HAND IN BELTRUM?

De woningvoorraad is de komende 15 jaar niet passend.

Hoe komt dat? En wat gaan we er aan doen?

We beginnen ons verhaal in 2017 gaan naar 2030-2040 toe.



2017

Hoe zit het?

Huidige woningvoorraad:

Totaal: 1150

Kern: 585

Buitengebied: 585

Mensen met een verhuishwens:



131 personen: 35%



2017

Dat betekent:

NU!

te weinig woningen

te lage kwaliteit in verhouding met de prijs
jongeren trekken weg,
ouderen blijven zitten.

2017 - 2030

En daarna?



Daling aantal huishoudens

Gevolg: overschot aan woningen:

2030: 22 woningen

2040: 45 woningen



2017 - 2030

Dat betekent:

TOEKOMST!

te veel woningen

leegstand en bewoning ongeschikte woningen

UITDAGING!

Voorbereiden op 2017-2030: van te
weinig naar te veel woningen.

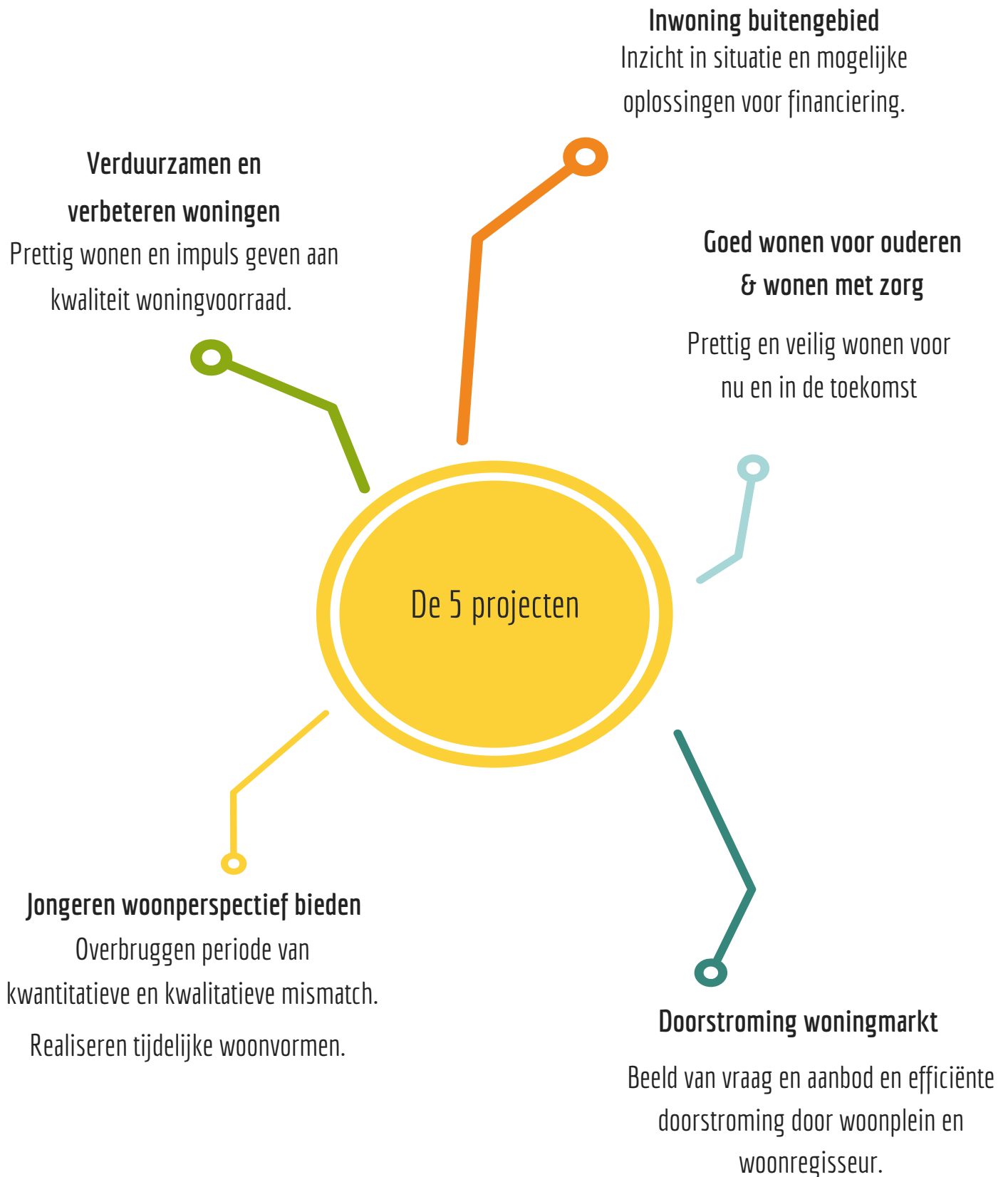
2030 - 2040

Evenwichtige en geschikte woningvoorraad!

Hoe? Zie andere zijde.



BELTRUM GAAT AAN DE SLAG MET DE UITDAGINGEN!



Meld je ook aan !

De komende weken worden de eerste bijeenkomsten georganiseerd. Heeft u ook een goed idee, of voelt u zich betrokken bij één van de uitdagingen?

Stuur dan een e-mail!



r.hadders@kaw.nl



m.dik@kaw.nl

Bijlage 4 Projecten Beltrum

De pilot toekomst wonen in Beltrum loopt inmiddels 4 maanden. Wat hebben we tot nu toe gedaan en bereikt:

- Startbijeenkomst in Beltrum op 28 november
- Data-analyse
- Dorp enquête
- Woonwensgesprekken met mensen die hebben aangegeven een urgente woonwens te hebben
- Presentatie van de uitkomsten van de enquête en data-analyse en welke uitdagingen die oplevert voor Beltrum op 7 maart in de kerk
- Woonmarkt op 1 april in en rondom het Kulturhus

Het proces tot nu toe heeft ons inzicht gegeven in de (woon)uitdagingen waar Beltrum voor staat nu en op middellange termijn. Het geeft een beeld van de verschillende groepen die willen bewegen op de lokale woningmarkt en waar zij tegenaan lopen. We hebben het proces met elkaar doorlopen. Dat wil zeggen: bewoners, ProWonen, gemeente Berkelland. Veel bewoners van Beltrum zijn in contact geweest met de pilot en aan het denken gezet over de toekomst van het wonen in Beltrum. Dat is een mooi en waardevol resultaat tot nu toe, maar om echt tot actie te komen om de uitdagingen van Beltrum aan te gaan pakken zijn nu vervolgstappen nodig.

Wat zijn de uitdagingen en waar we ons op gaan richten:

- Nu te weinig woningen voor met name jongeren in Beltrum die de woningmarkt op willen stromen en op termijn (meer dan) genoeg woningen (over 10 jaar);
- Weinig doorstroming op de Beltrumse woningmarkt zowel in de koop als in de huur;
- Frank Orriens effect: woningmarkt in Beltrum niet concurrerend met omliggende dorpen;
- Kritisch babyboomeffect: ouderen na 65 beginnen wel na te denken over verhuizen naar een geschikte woning of de eigen woning geschikt maken, maar de urgentie is er niet, ze hebben het vaak heel goed voor elkaar (o.a. financieel), waardoor het vaak blijft bij een latente wens die niet geconcretiseerd wordt.
- Financiering inwoning in het buitengebied;
- Investeren in de bestaande woningvoorraad.

De bovenstaande uitdagingen vragen om actie en projectgroepjes die aan de slag gaan met de uitdagingen de komende tijd. Bij voorkeur worden deze projectgroepen getrokken door bewoners en/of ondernemers uit Beltrum desgewenst aangevuld met kennis en kunde van de gemeente, ProWonen, KAW, Hans Suurmond of andere professionals. Hieronder worden de projecten in concept uitgewerkt met daarbij een voorstel voor de projectgroep.

Project jongeren woonperspectief bieden

Hoort bij de uitdaging:

- nu te weinig woningen voor met name jongeren die de woningmarkt op willen stromen in Beltrum en op termijn (meer dan) genoeg woningen.
- Investeren in de bestaande woningvoorraad
- Doorstroming

- Frank Orriens effect: woningen gedateerd en te duur in Beltrum t.o.v. omliggende kernen

Bestaat uit 2 deelprojecten:

- C. Voor de korte termijn (tijdelijke) woonruimte creëren voor deze doelgroep
 - De doelgroep jongeren die op zoek zijn naar een woning in Beltrum bij elkaar halen
 - De wensen van deze groep (nogmaals) helder krijgen
 - Aftasten of een wooncarrière waarbij er op de korte termijn een tijdelijke oplossing gecreëerd kan worden en op termijn een structurele überhaupt gewenst / realistisch is
 - Verschillende tijdelijke woonvormen in beeld brengen in zowel unitbouw als in bestaande gebouwen (school, boerderij....)
 - Onderzoek doen naar een geschikte locatie (kern en / of buitengebied)
- D. Voor de wat langere termijn de instroom mogelijk maken op de woningmarkt
 - Om instroom mogelijk te maken zullen de prijzen voor gedateerde woningen realistisch moeten worden. De jongeren kunnen zelf een rol vervullen in het proces in het dorp om de “gunfactor” voor de jonge Beltrumenaar te vergroten. Hier met de jongeren over nadenken.
 - Via het woonplein in contact komen met ouderen die misschien willen gaan verhuizen en alvast concept afspraken maken over aankoopbedrag, contractvorming, hulp bij verhuizing, eventuele verbouwing enz.
 - Voorbereid zijn op de woningverbetering zodra de kans zich aandient op de woningmarkt in Beltrum door bijvoorbeeld een CPO op te starten voor de woningverbetering.

Trekkers / deelnemers:

- De 60 jongeren zijn de potentiële deelnemers
- Bas als trekker?
- Bram Pape als deelnemer?
- KAW als aanjager / opstarter
- Afhankelijk van wens en oplossingsrichting later aanvullen met specifieke kennis die nodig is om oplossingsrichting verder uit te werken

Project Woonplein Beltrum

Hoort bij de uitdaging:

- nu te weinig woningen, op termijn voldoende
- doorstroming naar koop- en huurwoningen lastig
- Frank Orriens effect
- Investeren in bestaande woningvoorraad

Voor het maximaal faciliteren van de doorstroming is reeds gestart met het uitwerken van een Woonplein voor Beltrum. Op dit Woonplein komt alle informatie bij elkaar van enerzijds bewoners die een woonstap overwegen (verhuizen of verbouwen) en anderzijds van vrijkomende huur- en koopwoningen. Het Woonplein hangt als een paraplu boven de gehele lokale woningmarkt van Beltrum en verbindt alle partijen die hier een rol spelen:

- Eigenaren van koopwoningen
- Verhuurders (ProWonen, Alinkstichting, appartementen Spilman, appartementen t.o. CPO project)
- Makelaars

Speelt in op:

- nu te weinig woningen, op termijn voldoende
- doorstroming naar koop- en huurwoningen lastig
- Frank Orriens effect
- Investeren in bestaande woningvoorraad

Voor het maximaal faciliteren van de doorstroming is reeds gestart met het uitwerken van een Woonplein voor Beltrum. Op dit Woonplein komt alle informatie bij elkaar van enerzijds bewoners die een woonstap overwegen (verhuizen of verbouwen) en anderzijds van vrijkomende huur- en koopwoningen. Het Woonplein hangt als een paraplu boven de gehele lokale woningmarkt van Beltrum en verbindt vraag en aanbod en alle partijen die een rol spelen op de lokale woningmarkt:

- Eigenaren van koopwoningen
- Verhuurders (ProWonen, Alinkstichting, appartementen Spilman, appartementen t.o. CPO project)
- Makelaars
- Hassinkhof

Om dit Woonplein verder uit te bouwen en optimaal te laten functioneren is het belangrijk de volgende stappen te zetten:

1. Aanstellen woonregisseur: iemand die niet uit Beltrum komt en “beheerder en aanjager” wordt van het Woonplein. Gebleken is dat naast het “digitale systeem” het persoonlijke contact heel belangrijk is en blijft.
2. Digitaliseren van het Woonplein:
 - a. Koppeling met U-matching moet leiden tot digitaal platform dat als basis kan dienen voor het automatiseren van zowel de woonwensen als het woonaanbod en het maken van matches hiertussen;
 - b. Bewoners van Beltrum moeten hier laagdrempelig hun woonwensen kwijt kunnen en kunnen actualiseren op een persoonlijke pagina
 - c. Het systeem werkt vervolgens als een “datingsite” voor wonen waarbij woonwensen gekoppeld worden aan (potentieel) vrijkomende woningen.
3. Verhuurproces ProWonen, Alinkstichting, Hassinkhof en andere verhuurders aanhaken:
 - a. Bij voorkeur krijgen mensen ingeschreven op het Woonplein en woonachtig in Beltrum voorrang bij de huurwoningen in Beltrum;
 - b. Huurwoningen worden lokaal via het Woonplein aangeboden en gekoppeld aan de woonwensen van bewoners met een profiel in Woonplein;
4. Makelaars aanhaken door op het moment dat een verkoop / een match lijkt te kunnen gaan ontstaan (ver)kopers te adviseren en begeleiden bij de daadwerkelijk levering middels taxaties, rondleidingen, opstellen koopcontract enz. enerzijds en anderzijds nieuwe klanten in Beltrum aan laten haken bij het Woonplein:
5. Hassinkhof, wijkverpleegkundige, huisartsondersteuner en VoorMekaar team haken aan bij het Woonplein zodat voor mensen die hulpvragen hebben ook het wonen vroegtijdig meegenomen kan worden en eventueel verhuistreintjes voorbereid kunnen worden bij een verhuizing die er op basis van toenemende zorgvraag aan zit te komen. Met als doel vroegtijdig signalering, informering en begeleiding naar een geschikte woning in plaats van noodgedwongen te lang in een onaangepaste woning wonen.
6. Experimenteren met verschillende middelen die de doorstroming / woningverbetering op gang kunnen brengen:
 - a. Binnen het Woonplein experimenteren met de gewildheid van de huurwoningen van bijvoorbeeld ProWonen. Geïnteresseerde mensen kan gevraagd worden of de woning

voldoet, wat er aan scheelt, welke drempels hen tegenhoudt te gaan verhuizen. Pilots met vormen voor te wonen, bewonersadviesgroepen voor eventuele woningverbetering of ontwikkeling van nieuwe (tijdelijke) woonvormen zijn mogelijkheden.

- b. Binnen het Woonplein experimenteren met de gemeentelijke leningen voor woningaanpassing, verduurzaming of de blijverslening. Wie heeft interesse, wat zijn drempels voor mensen om er gebruik van te maken, hoe kunnen de leningen beter aansluiten bij de situaties van mensen?
- c. Groepen formeren met mensen met dezelfde woonverbeterwensen en gezamenlijk projecten opzetten voor woningaanpassing, verduurzaming enz.

Trekkers / deelnemers:

- Gemeente en provincie
- Ontwikkelaar / eigenaar U-matchting

Project inwoning

Hoort bij de uitdaging: financiering inwoning buitengebied

- Probleem scherp in beeld krijgen
- Mogelijke oplossingsrichtingen uitwerken
- Oplossingen uit andere gebieden verzamelen
- Komen tot de “voorkeursoplossing”

Trekkers / deelnemers:

- Paulien Boverhof trekker
- Ronald Klein Zevert (deelnemer)
- Medewerker ruimtelijke procedures / bestemmingsplannen gemeente Berkelland
- Medewerker woonbeleid gemeente Berkelland
- 1-3 mensen die er concreet mee te maken hebben
- Financieel adviseur
- Jurist / notaris

Project goed wonen ouderen

Hoort bij de uitdaging:

- kritische babyboomgeneratie
- geen doorstroming
- investeren in de bestaande woningvoorraad

Bestaat uit 3 deelprojecten:

- D. Het begint met contact en vertrouwen
 - Alle ouderen bezoeken met informatie over langer huis wonen, ondersteuning Meldpunt, blijverslening, VoorMekaarTeam, Zlimthuiswonen, enz.
 - Gesprek heeft tot doel om in contact te komen, af te tasten wat mensen nodig hebben en te informeren

- Bij wensen leggen we contact met de organisatie of instelling die de gewenste dienst of dienstverlening kan aanbieden of we verzamelen wensen waar nog geen dienstverlening voor is en ontwikkelen deze als hier meer behoefte aan is
- E. Maximale doorstroming naar een geschikte woning
- Als verhuizing naar een geschikte woning een goede (preventieve) oplossing lijkt voor de situatie dan brengen we de mogelijkheden voor de mensen in beeld
 - Via het woonplein kunnen we mensen op de wachtlijst zetten voor een huurwoning, die we maximaal laagdrempelig proberen aan te bieden
 - Ook kunnen we met onze groep jongeren voorbereiden dat als de verhuizing naar een huurwoning gerealiseerd kan worden er al een potentiële koper is voor de woning
 - Ook doorstroming naar een geschikte koopwoning wordt maximaal gestimuleerd door het aanbod heel goed te kennen en mensen maximaal te ondersteunen bij de verhuizing en alles regelen.
- F. Eigen woning geschikt(er) maken
- Hierbij is het vaak zo dat mensen op zich wel wat willen, maar niet goed weten wat er allemaal mogelijk is, wat de beste keus is en hoe dit te regelen.
 - Mensen maximaal stimuleren te gaan investeren in de eigen woning. Een combinatie van verduurzaming en levensloopgeschikt maken heeft de voorkeur. Hierbij is het weghalen van drempels, wc boven en een traplift een soort minimale variant, maar wel een hele haalbare. Meest optimaal is om een slaapkamer en badkamer beneden te realiseren. Verduurzaming kan de woonlasten structureel naar beneden brengen waardoor de investering zich ook (deels) kan terugbetalen.
 - Met aanbieders (aannemers) pakketten uitwerken voor woningaanpassing
 - Voorbeelden van mantelzorgunits verzamelen en onder de aandacht brengen
 - Ook allerlei vormen van domotica kunnen interessant zijn om toe te passen

Trekkers / deelnemers:

- Trekker: ???? (dit is een groot project, waar een goede trekker op moet voor alle 3 deelprojecten)

Deelproject A:

- Medewerker WMO gemeente Berkelland
- VoorMekaarTeam
- Meldpunt
- Generatiemakelaar Antonie Klein
- Zlimthuiswonen

Deelproject B:

- Woonregisseur Woonplein
- ProWonen / Alinkstichting / ander huuraanbod
- Meldpunt

Deelproject C:

- Zlimthuiswonen
- Generatiemakelaar Antonie Klein
- Lokale aannemers die woningverbeteringsaanbod willen creëren
- Duurzaam Beltrum

Project wonen met zorg

Hoort bij de uitdaging:

- Doorstroming
- Kritische babyboomgeneratie

Een belangrijke conclusie uit de 1^e fase van de pilot toekomst wonen in Beltrum is dat ouderen praktisch niet verhuizen en dit eerder nog verder afneemt dan toeneemt in de toekomst. Ouderen worden oud in hun vertrouwde woning en gaan hier pas weg als het echt niet anders kan of bij overlijden. Veel ouderen slaan de stap “verhuizen naar een geschikte woning” over. Dit blijkt ook uit veel landelijk onderzoek. Anderzijds is het zo dat vanuit het wonen met zorg (intramuraal) de rem er flink op zit en mensen een steeds zwaardere indicatie moeten hebben om toegelaten te kunnen worden in een instelling bij psychogeriatrische of somatische klachten. Kortom Beltrummenaren willen en moeten steeds langer thuis blijven wonen in de vertrouwde woning waar ze vaak al heel lang wonen. Er liggen kansen om dit langer thuis blijven wonen vroegtijdig te ondersteunen en vanuit een “preventieve” gedachte zo lang mogelijk goed te laten verlopen. Dit project zou tot doel moeten hebben: het moment dat gedwongen verhuizen vanwege een zorgvraag nodig is uitstellen.

Welke partijen spelen hier een rol bij:

- Huisarts
- Huisartsondersteuner
- Thuiszorg
- Marga Klompe
- VoorMekaar team
- Wijkverpleegkundige

Marga Klompe heeft aangegeven graag op deze vernieuwende manier naar Beltrum te willen kijken. Samen met deze partijen kan een goed plan van aanpak uitgewerkt worden.

- Onderzoek en overleg wat de plannen zijn van Stichting Marga Klompe met de Hassinkhof
- Onderzoeken welke deel van de mensen in Beltrum naar de Hassinkhof gaan en welk deel noodgedwongen het dorp uit moet op het moment dat zorg echt nodig is.
- Onderzoeken in hoeverre de Hassinkhof meer in beeld kan komen bij de mensen thuis in Beltrum zodat mensen langer thuis kunnen blijven wonen met hulp en er extra draagvlak ontstaat voor het zorgaanbod van Hassinkhof en de Hassinkhof voor mensen eerder in beeld is en doorstroming dus gemakkelijker wordt doordat er meer zicht is op wie er aan toe is of snel aan toe is.
- Doel moet eigenlijk zijn om iedereen die oud is en zorg nodig heeft in Beltrum te kunnen laten wonen in Hassinkhof of aanpalende aanleunwoningen. Eventueel kan er extra (tijdelijke) capaciteit gecreëerd worden als blijkt dat er ouderen noodgedwongen het dorp uit moeten omdat het Hassinkhof te weinig capaciteit heeft.

Trekker / deelnemers:

- Trekker: ????
- Hassinkhof
- Medewerker WMO gemeente Berkelland

Bijlage 5 Het ontwikkelkader

Spelregels: Nieuwe ontwikkelingen Beltrum

"Dat wat nieuw wordt toegevoegd is tijdelijk (10-15 jaar)"
en/of

"Dat wat wordt toegevoegd draagt bij aan het onttrekken van woningen op termijn"

1.) NIET NEE, MAAR "JA, MITS..."



2.) BIJ NIEUWE TOEVOEGINGEN:

→ Zelf na 15 jaar op te ruimen/ weg te halen.

OF

→ Bijdragen aan lokaal (sloop-) krimpfonds (van, voor en door Beltrum).

3.) MAXIMAAL INZETTEN OP INVESTEREN IN BESTAANDE WONINGVOORRAAD

Met de pijlers:

- A. **Bewustwording en bekendheid** met het aanbod in Beltrum.
- B. **Vorm een collectief**: met elkaar sta je sterker en weet je meer.
- C. **Productontwikkeling**: niet iedereen hoeft het wiel voor zichzelf uit te vinden. Wat bij de één werkt kan voor de andere ook interessant zijn.
- D. **Subsidies**: probeer met elkaar te kijken naar de doelstelling achter de lening zodat belemmerende regeltjes bespreekbaar gemaakt kunnen worden.



4.) Proces

- A. Bewoner/klant als trekker van nieuwe ontwikkelingen of bewoner vroegtijdig betrekken bij nieuwe ontwikkelingen.
- B. De wens van de bewoners/klant staat centraal.

Toelichting spelregels: Nieuwe ontwikkelingen Beltrum

INKRIMPEN, UITDAGING!

Een evenwichtige en passende woningvoorraad voor nu en in de toekomst.

WAAROM?

Door de daling in het aantal huishoudens en de bevolkingsontwikkeling zijn er in:

2030: 22 woningen over

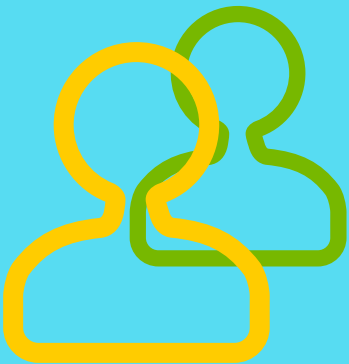
2040: 45 woningen over

Het is de uitdaging om de periode tot 2030 van te weinig woningen naar te veel woningen te overbruggen.



"BIJ IEDERE NIEUWE ONTWIKKELING KRIMP ACCOMMODEREN / VOORSORTEREN OP KRIMP"

bij alle nieuwe ontwikkelingen wordt het probleem niet groter gemaakt, maar wordt ingespeeld op een lokale, actuele behoefte **EN** wordt rekening gehouden met krimp.



INKRIMPEN, WIE?

Voor alle inwoners van Beltrum. Inkrimpen op termijn wel een te grote opgave voor Beltrum op zich, maar ook een regionale opgave met meerdere belanghebbenden:

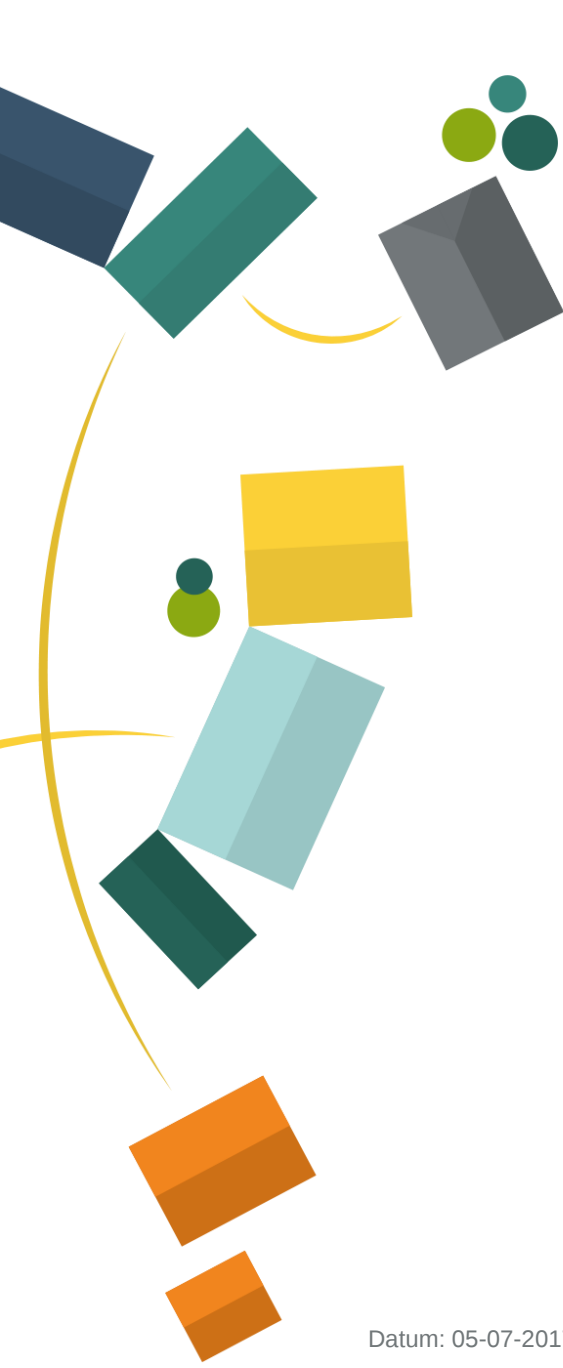
- banken;
- woningcorporaties;
- gemeenten;
- projectontwikkelaars.

TIPS!

- A. Doe een check: kunnen we deze wens bedienen in de huidige woningvoorraad of moeten we iets toevoegen dat ons dorp versterkt?
- B. Zorg bij toevoeging ervoor dat het optimaal aansluit bij de wensen van doelgroep en een proces waarbij de doelgroep zo vroeg mogelijk betrokken wordt om ontwikkelrisico's te beperken en de wens van de doelgroep optimaal meegenomen kan worden.



Bijlage 6 En hoe nu verder



En hoe nu verder?!

Datum: 05-07-2017 | Door: Theo Adema en Marissa Dik

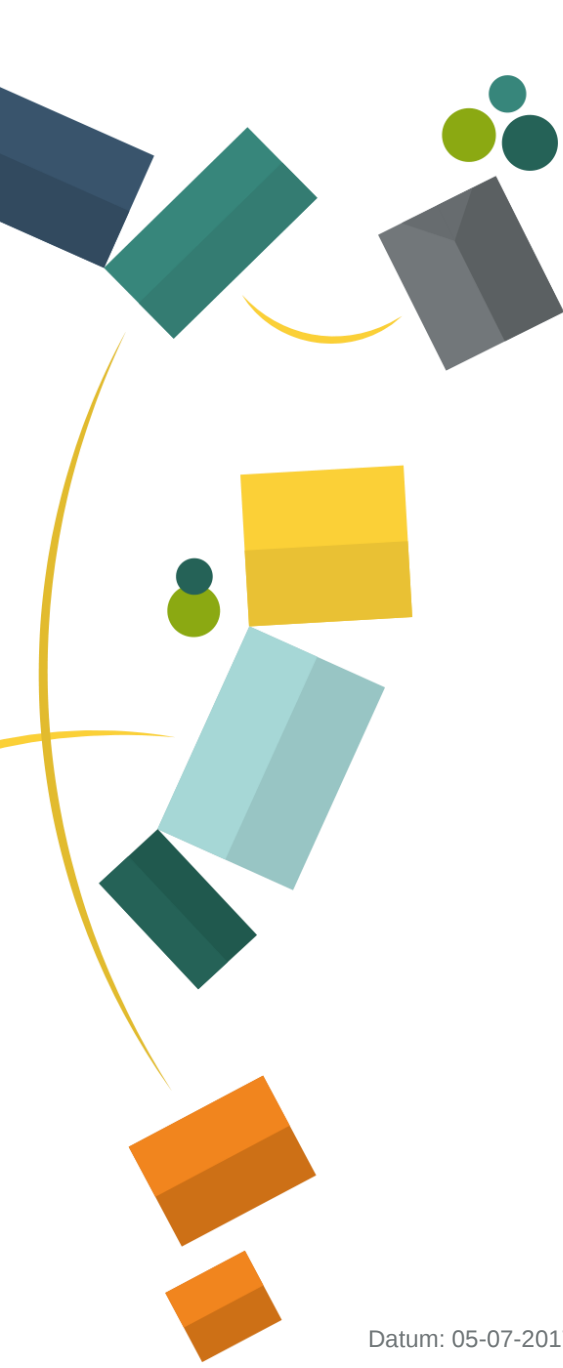


TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**



Programma van de avond

- Opening wethouder Patricia Hoytink-Roubos
- Inleiding Theo Adema
- Resultaten tot nu toe
- En hoe nu verder?!
 - ↳ “De projecten presenteren zich!”
- Vervolg projecten



Inleiding

Datum: 05-07-2017 | Door: Theo Adema en Marissa Dik

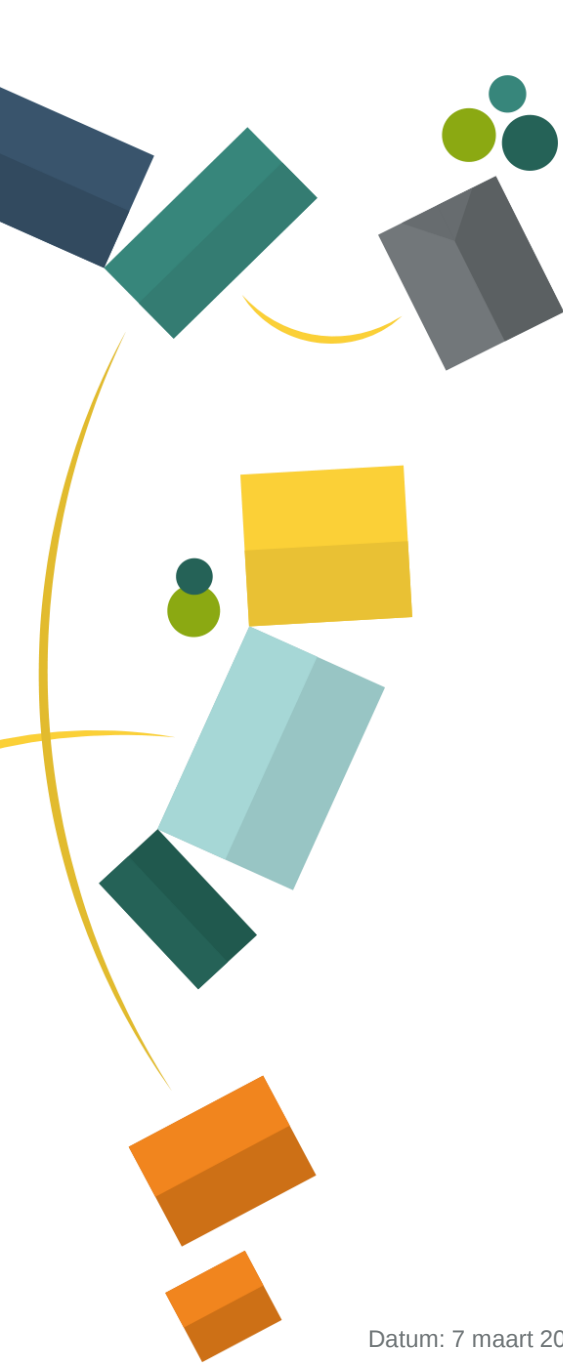


TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

Hoofddoel: goed wonen nu en in de toekomst

Subdoelen:

- A. Evenwichtige woningmarkt (voldoende en passende woningen) = waardebehoud
- 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



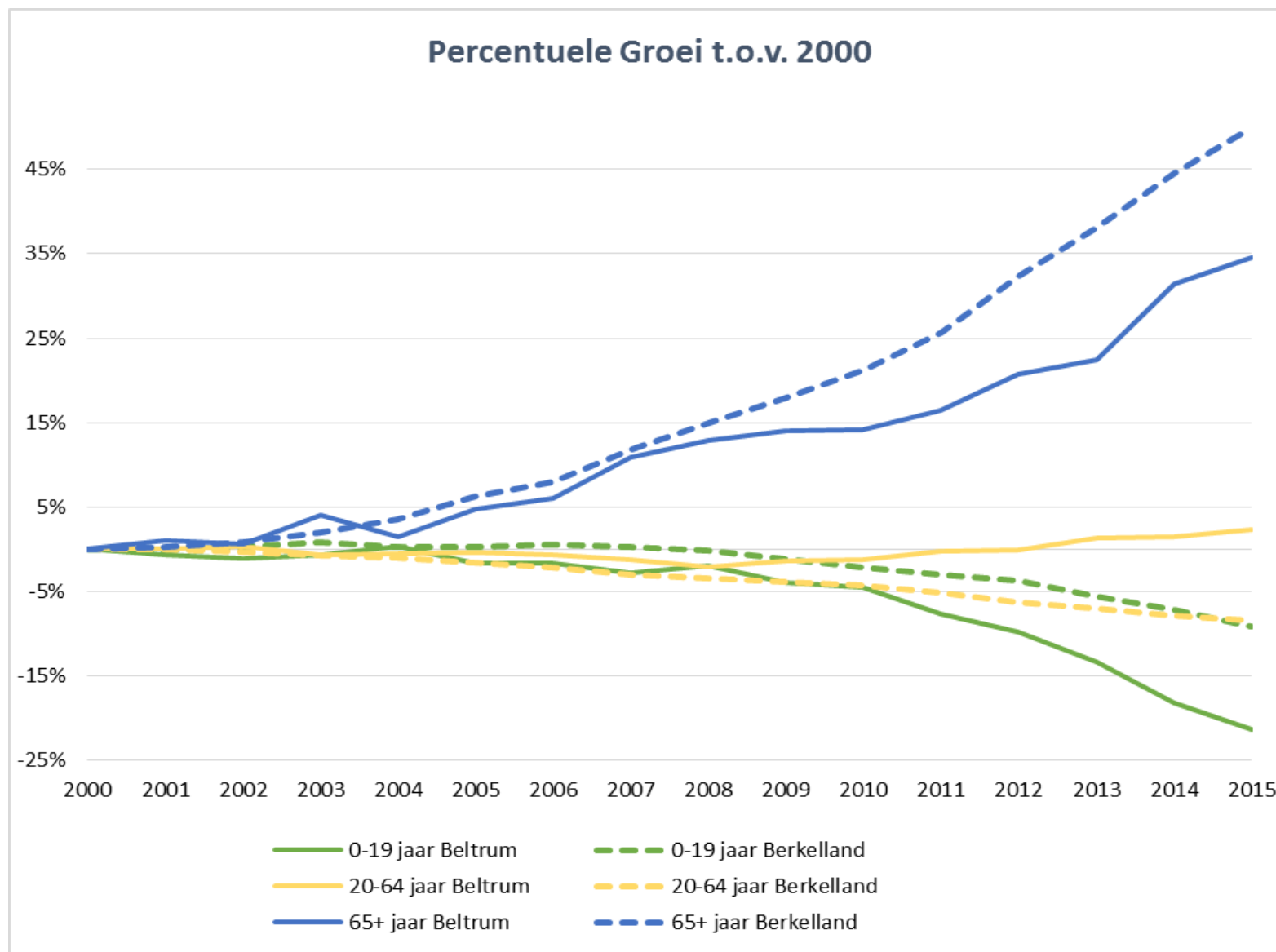
Wat was ook alweer het probleem?!

Datum: 7 maart 2017 | Door: Theo Adema en Marissa Dik



TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

Samenvatting bevolkingsontwikkeling



Samenvatting huishoudensontwikkeling

10 jaar terugkijken gemeente Berkelland:

- Het aantal huishoudens nam toe met 5%
- Het aantal jongeren nam af en het aantal ouderen groeide flink
- Groep 85+ groeide het snelst met +50%
- Groep 25-40 jaar daalde het snelst met -42%

Vooruit kijken gemeente Berkelland:

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

Zijn er voldoende koopwoningen?

NEE

voor de 56 mensen die een
koopwoning willen, komen de
komende 2 jaar maximaal 20
beschikbaar (10 per jaar)

Zijn er voldoende betaalbare koopwoningen?

Hoe verhoudt de huidige wens zich tot het huidige aanbod en het aanbod komende 5 jaar (o.b.v. 5 jaar terugkijken)?

WENS NU		AANBOD NU		AANBOD AFGELOPEN 5 JAAR	
Prijsklasse	Aantal	Funda febr. 2017	Tekort	Afgelopen 5 jaar verkocht	% van huidige wens in 5 jaar vervuld
< €175.000	20	2	-18	13	65%
€175.000 - €250.000	54	6	-48	24	44%
€250.000 - €325.000	25	3	-22	13	52%
€325.000 - €400.000	9	2	-7	4	44%
> €400.000	3	2	-1	1	33%

“Het Frank Orriens effect”

Koopwoningen Beltrum: €175.000 - €185.000



Koopwoning Groenlo €167.500

“Het Frank Orriens effect”



“Het kritische babyboomer effect”

Wie zijn dit?

- Stellen tussen de 65 en 75
- Beginnen na te denken over de toekomst
- Hebben het prima voor elkaar
- Vaak financieel zaken ook goed voor elkaar
- Verhuizen alleen als aanbod perfect aansluit bij hun wensen!

Denken wel na, maar handelen bijna niet voordat het ECHT nodig is

Kwalitatieve mismatch



Kwalitatieve mismatch



Probleem tijdelijk???

Kern Beltrum:

90 huishoudens tussen 75-85

55 huishoudens ouder dan 85

Totaal 145 75+

Buitengebied:

50 huishoudens tussen 75-85

30 huishoudens ouder dan 85

Totaal 80 75+

Totaal 225 75+

Totaal 85 85+

De woonuitdagingen van Beltrum

Tijdelijk behoefte aan meer woningen, na 10 jaar juist behoefte aan minder woningen



Te weinig passende koopwoningen beschikbaar voor de huidige vraag en Doorstroming naar huurwoningen lastig



Frank Orriens effect: Beltrumse woningvoorraad niet concurrerend



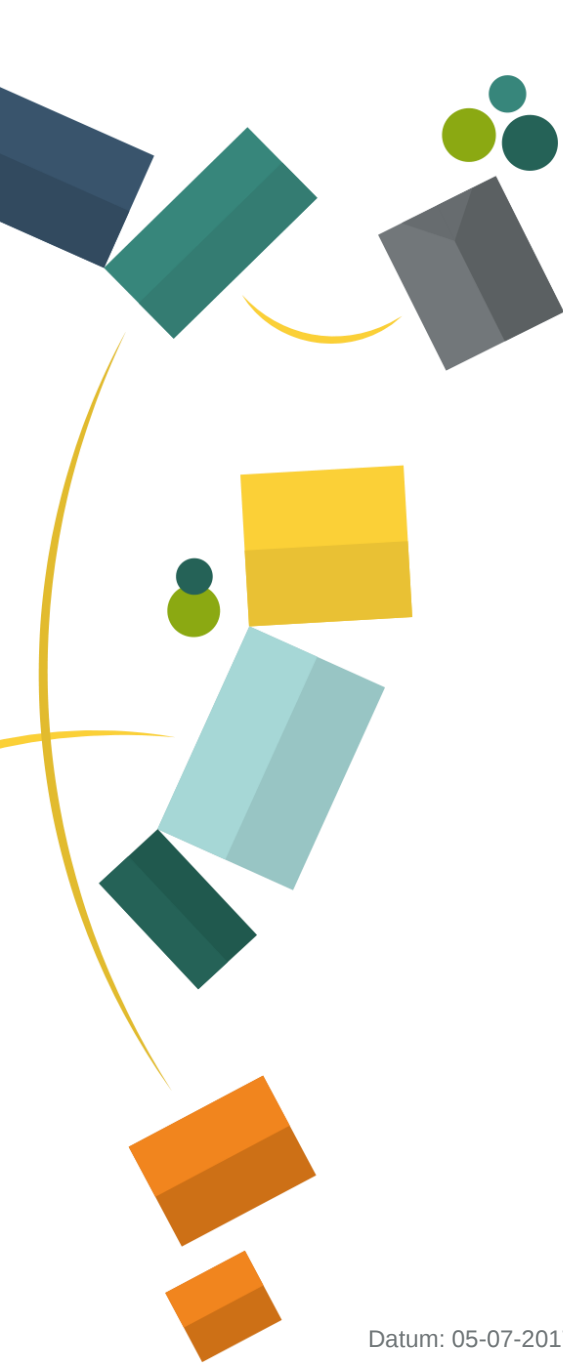
Kritische babyboomeffect: geen urgentie = geen verhuizing



Financiering van inwoning in het buitengebied



Investeren in de bestaande woningvoorraad



Resultaten tot nu toe

Datum: 05-07-2017 | Door: Theo Adema en Marissa Dik



TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

Nieuw lokaal verkoopproces



SORRY
VERKOCHT

ProWonen ontdekt Beltrum!



Bijzonderheden



Deze woning valt in de pilot 'Toekomst wonen in Beltrum'. Inwoners uit Beltrum hebben voorrang. De positie bij 'mijn reacties' is daarom niet doorslaggevend.

Slimme verbindingen leggen op dorpsniveau: woonplein Beltrum



ONTWIKKELKADER TOEKOMST WONEN IN BELTRUM

Spelregels:

Nieuwe ontwikkelingen Beltrum

"Dat wat nieuw wordt toegevoegd is tijdelijk (10-15 jaar)"
en/of

"Dat wat wordt toegevoegd draagt bij aan het onttrekken van woningen op termijn"

1.) NIET NEE, MAAR "JA, MITS..."



Vier spelregels:

Bij nieuwe ontwikkelingen krimp accommoderen en daarop voorsorteren.

Uitgangspunt:

“Dat wat nieuw wordt toegevoegd is tijdelijk (10-15 jaar)”

en/of

“Dat wat wordt toegevoegd draagt bij aan het onttrekken van woningen op termijn.”

NU EN IN DE TOEKOMST WONEN IN BELTRUM

WAT IS ER AAN DE HAND IN BELTRUM?

De woningvoorraad is de komende 15 jaar niet passend.
Hoe komt dat? En wat gaan we er aan doen?
We beginnen ons verhaal in 2017 gaan naar 2030-2040 toe.

Huidige woningvoorraad:
Totaal: 1150
Kern: 585
Buitengebied: 565

Mensen met een verhuisswens:
131 personen: 35%

Hoe zit het?

2017

2017

Dat betekent:
NU! te weinig woningen
te lage kwaliteit in verhouding met de prijs;
jongeren trekken weg,
ouderen blijven zitten.

2017 - 2030

En daarna?

Daling aantal huishoudens
Gevolg: overschot aan woningen:
2030: 22 woningen
2040: 45 woningen

2017 - 2030

Dat betekent:
TOEKOMST! te veel woningen
leegstand en bewoning ongeschikte woningen
UITDAGING! Voorbereiden op 2017-2030: van te
weinig naar te veel woningen.
Hoe? Zie andere zijde

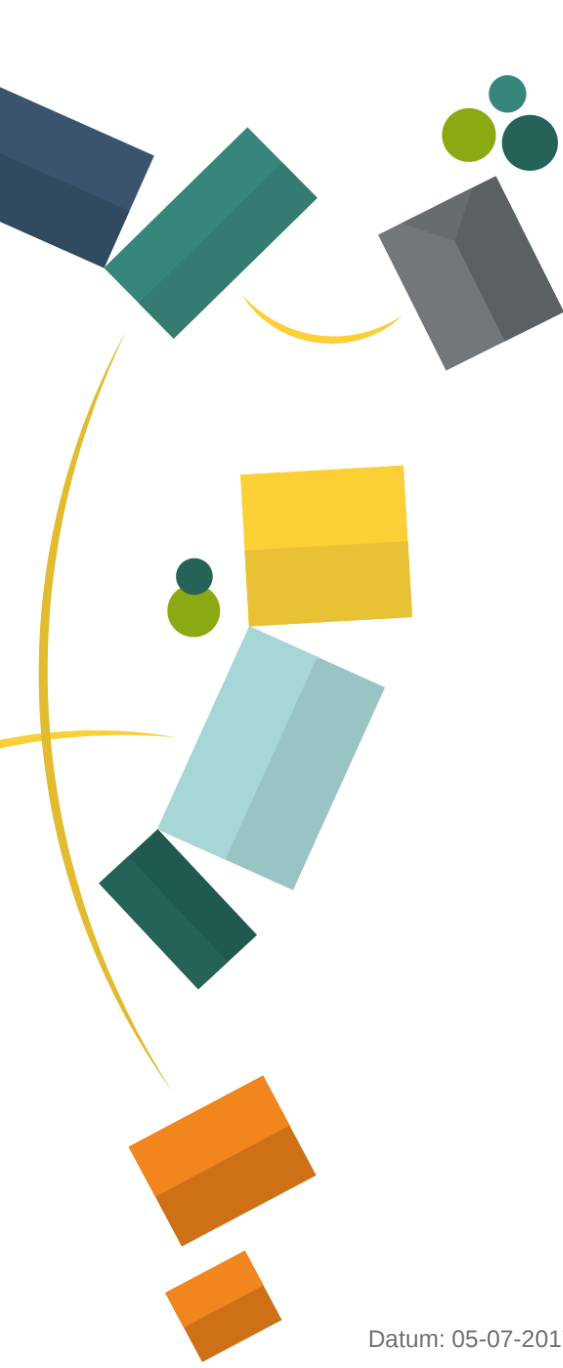
2030 - 2040
Evenwichtige en geschikte woningvoorraad!

Bewustwording en perspectief

Uitdaging voor Beltrum:
Vorbereiden op periode 2017-2030
van te weinig naar te veel woningen!

Dit is iets om rekening mee te
houden, maar absoluut geen reden
om niks te gaan doen!!!!

Een goede woontoeekomst blijft
vernieuwing vragen



En hoe nu verder?! “Projecten presenteren zich”

Datum: 05-07-2017 | Door: Theo Adema en Marissa Dik



TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

De projecten:

- goed wonen voor ouderen
- wonen en zorg
- doorstroming op de woningmarkt
- woonperspectief bieden aan jongeren
- financiering inwoning buitengebied

Doel project:

- Aanpassen bestaande woningvoorraad
- Meedenken optimaliseren huurwoningen
- Toevoegen nieuwe woningen

Doel project:

Prettig en veilig wonen met een zorgvraag nu en in de toekomst.

Doorstroming woningmarkt



Doel project:

Beeld van vraag en aanbod en efficiënte doorstroming door woonplein en woonregisseur.

Jongeren woonperspectief bieden



Doel project:

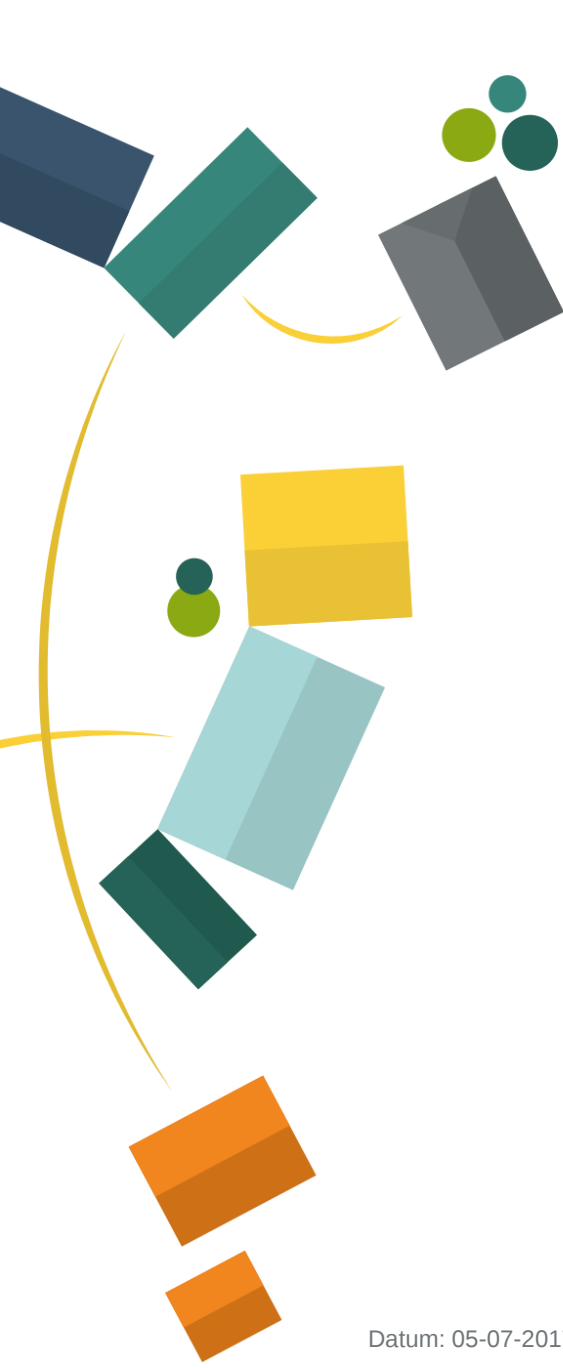
- Overbruggen periode van kwantitatieve en kwalitatieve mismatch.
- Realiseren tijdelijke woonvormen.

Financiering inwoning buitengebied



Doel project:

Inzicht in situatie en mogelijke oplossingen voor financiering.



Vervolg projecten

- Projecten gaan aan de slag liefst met zoveel mogelijk hulp uit Beltrum
- Aanstellen van een woonregisseur
- Bieden van ondersteuning aan de lokale trekkers
- Doorontwikkeling van het woonplein





KAW is een bijzonder bureau. Onze ambitie is ruimtelijke, sociale en economische vernieuwing vooruit helpen. Wij doen dat vanuit een perspectief van demografische en ruimtelijke transitie. Met inspirerende ontwerpen, realistisch onderzoek, werkzame adviezen, duurzame techniek en resultaatgericht projectmanagement. Wij werken met onze teams vanuit Groningen, Rotterdam en Eindhoven. www.kaw.nl