

Zaaknummer : 206830

**Raadsvergadering** : 23 januari 2018

**Onderwerp** : Plan van aanpak wendbaar woonbeleid

Collegevergadering : 5 december 2017

Portefeuillehouder : R.P. Hoytink-Roubos

Steller : H. Huiskamp en P. Arends

tel: : 0545-250 328

**Te nemen besluit:**

1. Het plan van aanpak "Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar wendbaar woonbeleid" vaststellen.
2. Voor het plan van aanpak regionaal draagvlak zoeken.

**Waarom dit voorstel en wat is het effect**

De raad heeft 27 juni 2017 motie M17-06 aangenomen over het woningbeleid.

In de motie vraagt de raad om met een plan van aanpak (en analyse) te maken, om de trek naar buurgemeenten zoveel mogelijk te voorkomen. En met het voorstel hiervoor naar de raad te komen voor 1 januari 2018.

Er moet ruimte blijven voor de goede woningbouwplannen. Voor Berkelland betekent dit nu dat extra woningbouw, die ondanks de verminderopgave ontstaat, niet leidt tot een directe verminderopgave in woningbouw(plannen) op een andere plek in het dorp. De extra woningbouw zal daardoor gaan leiden tot een extra sloopopgave van woningen in de toekomst, wanneer er vraaguitval zichtbaar wordt in delen van de kern.

Hiermee kan worden voorkomen dat tegenvallers bij de verminderopgave nu geen invloed hebben op de transformatieopgave van bestaande woningen, leegstaande winkelcentra en belangrijke vastgoed in de komende periode.

**Argumentatie:**

- 1.1 Er zijn de afgelopen 10 jaar twee belangrijke verhuisbewegingen te onderscheiden. Allereerst vooral een trek van jongeren naar de stad en daarnaast een kleinere trek van inwoners van en naar de buurgemeenten. De trend van deze verhuisbewegingen vinden wij niet verontrustend. Het is wel aanleiding voor verder onderzoek in 2018 naar de reden van verhuizing van en naar Berkelland.
- 1.2 We zijn continue bezig ons woonbeleid door te ontwikkelen. Het plan van aanpak "Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar wendbaar woonbeleid" is daarin de volgende stap die rekening houdt met de motie M17-06. Essentie is dat er gelijktijdig in gezet wordt op 'verminderen' en 'transformatie'. Ze gaan hand in hand. Zonder vermindering van de verouderde woningbouwplannen is er geen ruimte voor de transformatieopgave van bestaande woningen, leegstaande winkelcentra en belangrijke vastgoed in de komende periode.
2. Het wendbaar woonbeleid is een verdere doorontwikkeling van het lokale en regionale woonbeleid. Hierover zal in regionaal verband in 2018 nadere uitwerking en afstemming moeten gaan plaats vinden.

**Kanttelingen en risico's**

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:

0 hamerstuk

0 besprekstuk

0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming

0 met algemene stemmen

0 stemmen voor, stemmen tegen

0 aangenomen

0 verworpen

0

Niet van toepassing.

### **Financiën**

In de begroting 2018 is voor het jaar 2018 €50.000,- en voor 2019 €100.000,- gereserveerd om acties die in het plan van aanpak staan uit te voeren.

### **Communicatie**

De portefeuillehouder zal het voorstel toelichten tijdens een persgesprek.

### **Initiatief, participatie en rol gemeente**

We zijn constant bezig ons woonbeleid door te ontwikkelen zoals via de pilot Beltrum en de vervolgaanpak voor de woonvisies voor de kleine kernen. Het plan van aanpak “Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar wendbaar woonbeleid” is daarin de volgende stap.

### **Planning en evaluatie**

De raad zal in het komende jaar op de hoogte gehouden worden van de acties die vermeld staan in het plan aanpak. Zo zal de raad onder meer actief op de hoogte gesteld worden van de uitkomsten van het verhuisonderzoek dat in het eerste helft van 2018 zal plaatsvinden.

We blijven daarnaast de ontwikkelingen op de woningmarkt constant monitoren. Dit doen we door onder meer de regionale en lokale woonmonitor en dit jaar door het verhuisonderzoek. Mochten hierdoor nieuwe inzichten ontstaan, zal de raad hier actief over worden geraadpleegd, om te kijken of plannen bijgesteld moeten worden

Burgemeester en wethouders van Berkelland,  
de secretaris,                      de burgemeester,

M.N.J. Broers.                      drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 23 januari 2018

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 december 2017;

b e s l u i t :

1. het plan van aanpak “Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar wendbaar woonbeleid”, die onderdeel uitmaakt van dit besluit, vast te stellen;
2. voor het plan van aanpak regionaal draagvlak te zoeken.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van  
23 januari 2018

de griffier,

de voorzitter,

## **Toelichting raadsvoorstel**

**Onderwerp** : Plan van aanpak wendbaar woonbeleid

### **Verhuisbewegingen**

Als je naar de afgelopen tien jaar kijkt zijn er twee belangrijke typen bewegingen te zien: de trek naar stad en de trek naar buurgemeenten. Jaarlijks trekken ongeveer 100 jongeren naar steden als Enschede, Nijmegen, Arnhem en Almelo. Hierbij gaat het vooral om jongeren in de leeftijd van 15 tot 25 jaar. Deze migratie hangt samen met logische stappen passend bij de levensfase: het volgen van een (vervolg)opleiding en/of de wens om in een stad te wonen en te werken. Het vertrek van jongeren is door een landelijke gemeente als Berkelland (bijna) niet te beïnvloeden.

Naar omliggende gemeenten en de Achterhoek vertrokken ongeveer 30 inwoners per jaar. Dit verschilt per gemeente. Vanuit Lochem en Bronckhorst kwamen meer inwoners naar Berkelland. Vanuit Berkelland gingen meer (vooral oudere) inwoners naar Oost Gelre en Haaksbergen. Een deel van deze bewegingen hebben verband met een voorziening die net over de grens ligt, zoals het verpleeghuis in Groenlo.

### **De contouren van wendbaar woonbeleid zijn:**

We blijven inzetten op:

- vermindering van verouderde woningbouwplannen door middel van structuurvisies wonen. Daarnaast zetten we verder in op de transformatieopgave van onder meer het woonzorgvastgoed, vernieuwing van huur- en of koopwoningen, behoud van aantrekkelijk winkelgebied en beeldbepalend vastgoed bijvoorbeeld door tijdelijke woningbouw.
- regionaal woningbeleid. In 2018 de regionale woonagenda evalueren op basis van de uitkomsten van het AWLO 2017, nieuwe bevolkingsprognoses en de regionale woonmonitor. Op basis van een regionale evaluatie in 2018 de huidige woningbouwafspraken zo nodig bijstellen.

Nieuw is:

- er mogen geringe verschillen gaan ontstaan tussen voornemen en beoogde realiteit in het woningbouwprogramma. Deze verschillen monitoren we en benoemen we als toekomstig sloopopgaven voor langere termijn. We denken daarbij aan een periode van 10-20 jaar. De sloopopgave voor de toekomst wordt hiermee ook voor de provinciale en landelijke overheid steeds duidelijker.
- de mogelijkheden voor een fonds voor mede financiering van de toekomstige sloopopgave van koopwoningen onderzoeken. Gelet op de relatief hoge marktwaarde van de woningen in de Achterhoek is het aan te bevelen hiervoor een regionaal aanpak te overwegen. En hiervoor financiële steun te zoeken bij de provincie en het Rijk.

Zie ook de bijlage 'plan van aanpak wendbaar woonbeleid'