

Ruimte voor kwaliteit

Onderweg naar wendbaar woonbeleid



Plan van Aanpak 2018

28 november 2017

1. Inhoudsopgave

1. Inhoudsopgave.....	2
2. Inleiding.....	3
3. Analyse migratiestromen inwoners Berkelland.....	4
4. Inspelen op veranderingen	6
5. Op weg naar een wendbaar woonbeleid.....	8
6. Welke stappen hebben we al gezet met het woonbeleid?	10
7. Acties wonen 2018 (en verder...)	12

2. Inleiding

We zitten in een periode van demografische verandering. Het aantal inwoners daalt, onze inwoners worden ouder en er worden minder kinderen geboren. Het is van belang dat we, ondanks deze veranderingen, ervoor zorgen dat inwoners in Berkelland prettig kunnen (blijven) wonen en dat ze de woning kunnen vinden in Berkelland waar zij behoefte aan hebben. Met het plan van aanpak wendbaar woonbeleid willen we ervoor zorgen dat er speelruimte komt om zowel in te spelen op de huishoudensdaling als om transformatie mogelijk te maken. Zo kunnen we zo goed mogelijk inspelen op de woonbehoefte van onze inwoners.

Investeren in kwaliteit en ruimte

Om prettig te kunnen wonen en leven in een dorp of buurt is niet alleen de woning van belang. Er zijn veel factoren die de leefbaarheid van een gebied of dorp (kunnen) beïnvloeden. Denk hierbij aan:

- de kwaliteit van het wonen en de directe woonomgeving;
- het gevoel van veiligheid en de aanwezigheid van sociale cohesie;
- de aanwezigheid en kwaliteit van voorzieningen, zoals scholen, winkels, zorg, bereikbaarheid;
- werkgelegenheid;
- en meer! Voor iedere individu zijn er andere factoren die effect (kunnen) hebben op de leefbaarheid.

Om al deze leefbaarheidsfactoren op peil te houden zal geïnvesteerd moeten worden in kwaliteit en vitaliteit van de dorpen, in de voorzieningen, het verenigingsleven, in woningen en in de openbare ruimte. De Uitvoeringsagenda Demografische Verandering laat een overzicht zien van veel concrete acties waar de gemeente actief mee aan de slag is of gaat. Deze acties hebben als doel investeren in kwaliteit en ruimte om zo de leefbaarheid in onze kernen en het buitengebied ook in de toekomst goed te houden. Een van de leefbaarheidsfactoren is de kwaliteit van wonen.

Wendbaar woonbeleid

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 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.

Indeling

In het volgende hoofdstuk wordt eerst een analyse gegeven van de verhuisstromen van en naar Berkelland van de afgelopen tien jaar. Daarna wordt het wendbaar woonbeleid verder uitgelegd. In de hoofdstukken daarna staan de concrete acties op het gebied van wonen van de afgelopen periode en het komende jaar beschreven. Deze acties zullen bijdragen aan meer wendbaar woonbeleid, waardoor onze inwoners nu en in de toekomst met plezier wonen in Berkelland.

3. Analyse migratiestromen inwoners Berkelland

Het bevolkingsaantal wordt naast geboorte en sterfte ook beïnvloed door migratie. Migratiebewegingen tussen gemeenten zijn overal in Nederland waar te nemen en historisch gezien zijn deze er altijd geweest. Dit is ook in Berkelland het geval.

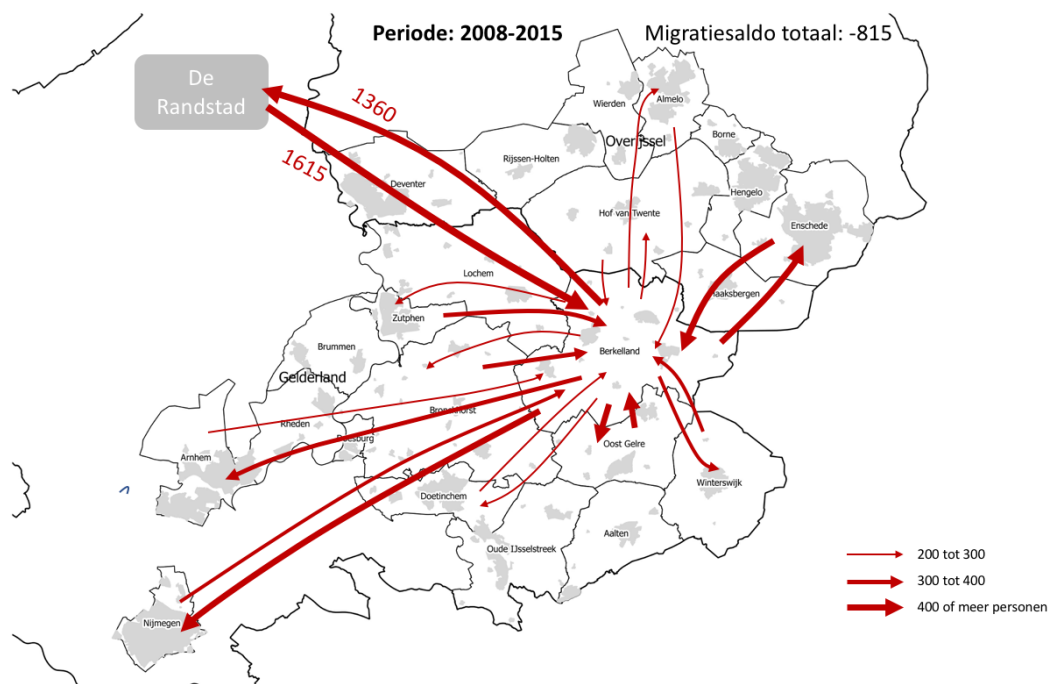
Vertrek versus vestiging afgelopen tien jaar

Als we de afgelopen tien jaar terug kijken zien we dat er in een groot deel van de jaren er meer mensen vertrokken dan zich hier vestigden. Het ene jaar verschilde wel weer met het andere jaar. Kijken we bijvoorbeeld naar het jaar 2015, zijn er meer mensen die zich vestigen in Berkelland. De plus heeft te maken met de grote groep jonge Amersfoorters die zich in deze periode vestigen in Berkelland. Zij vertrokken eind 2016 weer, waardoor deze groep uiteindelijk niet zorgt voor een definitieve plus. We zien als algemene trend dat in Berkelland door de jaren heen meer mensen vertrekken dan vestigen.

Migratie ontwikkeling in Berkelland 2006 t/m aug. 2017	Vestiging totaal	Vertrek totaal	totaal
2006	1399	1610	-211
2007	1405	1535	-130
2008	1393	1475	-82
2009	1307	1503	-196
2010	1227	1386	-159
2011	1351	1317	34
2012	1301	1386	-85
2013	1277	1321	-44
2014	1261	1512	-251
2015	1490	1342	148
2016	1362	1479	-117
t/m aug 2017	972	974	-2

Waar gaan onze inwoners heen?

Als je naar de afgelopen tien jaar kijkt zijn er twee belangrijke typen bewegingen te zien die zich veel voordoen, de trek naar stad en de trek naar buurgemeenten. De cijfers geven een totaal weer van de periode 2008-2015. Jaarlijks is de verhuisstroom (bijvoorbeeld naar de Randstad) daardoor relatief klein. Hieronder ziet u dit in kaart weergegeven:



Jongerentrek naar de steden

Een grote migratiestroom vindt plaats naar steden als Enschede, Nijmegen, Arnhem en Almelo. Hierbij gaat het vooral om jongeren in de leeftijd van 15 tot 25 jaar. In totaal is ook de voornaamste groep vertrekkers naar buiten Berkelland de groep jongeren tussen 15-25 jaar. Onderstaande tabel geeft het saldo vertrek/vestiging weer over de volledige periode van 2008 t/m 2015.

Berkelland 2008-2015	0-15	15-25	25-40	40-65	65-85	85+	eindtotaal
Saldo vertrek/vestiging	365	-1425	110	250	-40	-80	-815

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. Een beperkt deel van deze groep keert vervolgens weer terug naar Berkelland. Bij 25- tot 40-jarigen en 40- tot 65-jarigen, oftewel starters en gezinnen, is er dan ook sprake van een licht positief migratiesaldo.

Trek naar de buurgemeenten

Migratie van en naar de gemeente Berkelland vanuit buurgemeenten vindt in kleine aantallen per jaar plaats. Het grootste aantal vertrekkers zijn toch de jongeren die naar de grote stad vertrekken. Ten opzichte van de buurgemeenten is het migratiesaldo deels negatief (meer vertrekkers dan vestigers), zoals bij Oost Gelre en Haaksbergen, en deels positief, zoals bij Bronckhorst en Lochem. Een deel van deze bewegingen hebben verband met een voorziening die net over de grens ligt, zoals het verpleeghuis in Groenlo. Dit zie je in onderstaande tabel. Een grote groep vertrekkers zit in de leeftijdscategorie 65-85 en 85+.

Berkelland 2008-2015	0-15	15-25	25-40	40-65	65-85	85+	eindtotaal
Buurgemeenten saldo	65	-120	-25	5	-100	-85	-240

Berkellanders verhuizen maar relatief weinig naar gemeenten in de regio Achterhoek, maar wat meer dan gemiddeld naar gemeenten buiten de Achterhoek, dit ligt ook aan onze ligging.

Verhuizingen	Eigen gemeente	Regio Achterhoek	Buiten regio Achterhoek
Aalten	60%	17%	23%
Doetinchem	58%	13%	29%
Winterswijk	61%	10%	29%
Oude IJsselstreek	60%	18%*	23%
Oost Gelre	56%	15%	29%
Berkelland	59%	9%	33%
Bronckhorst	49%	17%*	34%
Regio Achterhoek	58%	13%	29%

Verder onderzoek

Er zal in de eerste helft van 2018 verder onderzoek plaatsvinden om te kijken wat de daadwerkelijke reden is van inwoners om te verhuizen vanuit en naar Berkelland. Dit zal uitgevoerd worden door middel van onder meer een enquête onder de verhuizers. Het kadaster is hiervoor gevraagd om dit onderzoek te begeleiden.

4. Inspelen op veranderingen

Berkelland wil op tijd inspelen op de demografische veranderingen.

De Vooruitblik demografische verandering geeft aan welke opgaven de komende jaren op ons afkomen. Deze kernopgaven hebben een onderlinge samenhang en gaan over:

1. Goede zorg voor onze ouderen
2. Een toekomstige voorzieningenstructuur en aantrekkelijke dorpscentra
3. Een duurzame woningvoorraad afgestemd op de vraag van de toekomst
4. Aantrekkelijk landelijk gebied met goed evenwicht tussen natuur, landbouw en recreatie.
5. Een actieve en toekomstbestendige verenigingsstructuur.
6. Aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en afstemming onderwijs op de toekomstige arbeidsvraag

In de Uitvoeringsagenda staan concrete acties om de effecten die de demografische verandering met zich meebrengt zo positief en optimaal mogelijk te begeleiden.

Een duurzame woningvoorraad afgestemd op de vraag van de toekomst

Deze opgave is in de Lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020 ook voor een groot deel uitgewerkt voor nieuwbouw, bestaande woningvoorraad, betaalbaar en beschikbaar, wonen en zorg, huisvesting met aandacht, en energie en klimaat.

De lokale Woonagenda Berkelland 2016-2020

De raad van Berkelland heeft de regionale woonagenda vertaald in de Lokale Woonagenda 2016-2020. Aanleiding hiervoor was de nieuwe Woningwet 2015. Deze wet bepaalde dat prestatieafspraken tussen corporaties, gemeente en huurders alleen mogelijk zijn als er een door de gemeenteraad vastgesteld actueel beleidsdocument is over de volkshuisvestelijke opgaven in de komende jaren. In deze lokale woonagenda staat wat we willen bereiken en wat we daarvoor gaan doen. In bijlage 1 staat wat hierover is afgesproken voor het verminderen van het teveel aan nieuwbouw, de vernieuwing van de woningvoorraad en transitie van vastgoed.

Provincie stelt de koers wonen in Gelderland vast: Ruimte voor goed wonen.

De provincie Gelderland heeft met de notitie 'Ruimte voor goed wonen' de koers in november 2017 voor Wonen vastgesteld. De vastgestelde koers is niet nieuw, het is een doorontwikkeling van een al ingeslagen weg.

Samen behoeften in beeld brengen

De opgave staat centraal: een goede plek om te wonen, voor iedereen, nu en in de toekomst. De afspraken die daaruit voortkomen, bijvoorbeeld over nieuwbouwaantallen zijn slechts een middel en geen doel op zichzelf.

De provincie constateert dat in alle andere regio's de vraag naar nieuwe woningen zo groot is dat er huizen bijgebouwd zullen worden. De Achterhoek is hierbij de uitzondering. Daar wordt vooral ingezet op verduurzaming en aanpassingen van bestaande woningen en zullen sporadisch nog nieuwe woningen worden toegevoegd.

Regionaal maatwerk en flexibiliteit

Gemeenten zijn als eerste aan zet om aan de slag te gaan. De woningmarkt is vooral lokaal en gemeenten hebben het beste zicht op de opgave en de andere samenwerkingspartijen. Regionale samenwerking heeft meerwaarde. Gemeenten hebben een vergelijkbare opgave en concurrentie is daarom ongewenst. De rol van de provincie blijft nadrukkelijk liggen op deze regionale schaal. De provincie blijft sturen op afspraken tussen gemeenten over omgaan met projecten en ontwikkelingen op de woningmarkt die een regionale impact hebben. De afgelopen jaren is met Regionale Woonagenda's invulling gegeven aan samenwerking in de Gelderse regio's.

Andere samenwerkingsverbanden

Regionale samenwerking betekent niet dat er strikt aan de regiogrenzen moet worden vastgehouden, ook andere samenwerkingsverbanden zijn mogelijk. Berkelland zal daarom de gevolgen van de aanleg van de nieuwe N18 voor haar woningmarkt en werkgelegenheid blijven monitoren.

5. Onderweg naar wendbaar woonbeleid

Voor een goed woonbeleid in Berkelland is het van belang om gelijktijdig in te blijven zetten op verminderen van de overtollige plancapaciteit en op transformatie naar de goede woningen. Zowel vermindering als transformatie van de woningvoorraad zijn even belangrijk om in te spelen op de woningvraag van nu en de toekomst en het benutten van kansen voor Berkelland. Zodat inwoners nu en in de toekomst goed kunnen wonen in Berkelland.

Doel wendbaar woonbeleid

Er moet ruimte zijn voor de goede woningbouwplannen. Voor Berkelland betekent dit dat de verminderopgave van het teveel aan oude nieuwbouwplannen de noodzakelijke transformatieopgave van de bestaande woningvoorraad niet mag hinderen. Deze transformatie is gericht op het aanpassen en toevoegen van de goede woningen. Het is daarom wenselijk het woonbeleid voor de komende periode meer wendbaar te maken. Hierdoor kan beter worden ingespeeld op transformatie in leegstaande winkelcentra, de mogelijke effecten van de nieuwe N18 en economische kansen om zo de leefbaarheid in de kernen ook in toekomst goed te houden.

Verminderopgave

De gemeente zet actief in om oude plannen (soms al 10 – 15 jaar oud) vaak in uitleglocaties te verminderen door middel van vaststelling van de structuurvisies wonen per kern. Veel van deze woningbouwplannen passen niet meer bij toekomstige woningbehoefte.

Na vaststelling van de structuurvisies wonen hebben woningbouwers nog een periode van minimaal 1 jaar (tot vaststelling van een voorbereidingsbesluit of nieuw ontwerp bestemmingsplan) om hun woningbouwplannen te realiseren op locaties die de gemeente, gezien de ontwikkelingen in die grootte, onwenselijk vindt. Hierdoor kunnen uiteindelijk meer woningen worden gebouwd, dan is voorzien in de indicatieve trend 2017-2025. Deze indicatieve trend is de basis voor de ontwikkeling van de woningvoorraad per gebied.

In Eibergen zien we dat de woningbouwers actief gebruik van deze periode van 1 jaar om nog woningbouwplannen te realiseren, gesteund door de aantrekkende economie. Daardoor worden in Eibergen meer woningen gebouwd dan is voorzien in de structuurvisie wonen. Zoals aangegeven is de essentie van het wendbaar woonbeleid dat deze extra woningbouw nu niet leidt tot een directe verminderopgave op een andere plek in het dorp. De extra woningbouw zal daardoor gaan leiden tot een verhoogde sloopopgave van woningen in de toekomst, wanneer er vraaguital in andere delen van Eibergen zichtbaar gaat worden. Hiermee kan worden voorkomen dat tegenvallers bij de verminderopgave een ongewenst effect hebben op de transformatieopgave van bestaande woningen en belangrijk vastgoed in de komende periode.

Transformatieopgave vraagt om bewegingsruimte

Juist deze transformatieopgave van woonzorgvastgoed, vernieuwing van huur- of koopwoningen, behoud van aantrekkelijke winkelcentra en beeldbepalend vastgoed is belangrijk voor het behoud van leefbare kernen en het benutten van kansen.

Deze transformatieopgave vraagt, soms tijdelijk, om bewegingsruimte binnen het woningbouwprogramma. Bewegingsruimte die er momenteel binnen de huidige gebiedsgerichte woningbouwafspraken in nog te beperkte mate is, maar wel noodzakelijk is onderweg naar wendbaar woonbeleid. Om dit toch te bereiken kan, net als bij de verminderopgave, mogelijk tijdelijk meer transformatie naar woningen toegestaan worden, mocht hier duidelijke behoefte (aantoonbaar onderzocht) naar zijn. Deze extra woningbouw zal mogelijk leiden tot een extra sloopopgave in de toekomst in dezelfde kern.

Onderweg naar wendbaar woonbeleid in de regio

Belangrijk is dat de focus in het woningbeleid wordt doorontwikkeld. Een woningbeleid dat binnen duidelijke kaders meer wendbaar kan zijn. Hierover zal nadrukkelijk in regionaal verband afstemming moeten gaan plaats vinden.

Wat kunnen de contouren zijn voor meer wendbaar woningbeleid:

- Blijven inzetten op regionale woonbeleid. Samen de behoefte in beeld brengen. En met de woonpartners in de regio vervolgens afspraken blijven maken, bijvoorbeeld over verduurzaming, nieuwbouw en transformatie van de bestaande woningvoorraad.
- 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 herijken.
- Blijven inzetten op lokaal woonbeleid gericht op het gelijktijdig verminderen en transformeren van de bestaande woningvoorraad.
- Berkelland blijft zich inzetten voor het actief verminderen van het teveel aan woningbouwplannen, om zo ruimte te maken voor andere vraaggerichte woningen.
- In het beoogde nieuwe woningbeleid mogen er geringe verschillen gaan ontstaan tussen voornemen en beoogde realiteit in het woningbouwprogramma's. Deze verschillen mogen ontstaan door tijdelijke woonvormen, tegenvallers bij het verminderen, transformatie van woonzorg, transformatie van huur- en koopwoningen en verbetering van leegstaande winkelcentra.
- Deze verschillen monitoren we en benoemen we als toekomstige sloopopgaven (per gemeente) voor de lange termijn. We denken daarbij aan een periode van 10-20 jaar. De sloopopgaven voor de toekomst wordt hiermee ook voor de provinciale en landelijke overheid steeds duidelijker.
- We onderzoeken de mogelijkheden voor een fonds voor mede financiering van de toekomstige sloopopgave van koopwoningen. Waarbij de insteek is dat wanneer er per nieuwe woning die wordt toegevoegd door transformatie er een bijdrage wordt betaald in het fonds. In de bestemmingsreserve herstructurering is "herstructurering als verdunningsopgave" een van de acht criteria op grond waarvan een investeringsbijdrage mogelijk is.
- We kijken daarnaast ook naar eventuele verlaging van de Berkellandse grondprijzen, zodat deze marktconform zijn in verhouding tot omliggende gemeenten.
- Naar aanleiding van de inzichten van de Pilot Beltrum, blijven we actief doorgaan om samen met inwoners en andere partijen in de kern of een wijk op zoek te gaan naar de concrete woonbehoefte voor jong en oud passend bij de toekomst.

6. Welke stappen hebben we gezet?

De afgelopen jaren zijn we regionaal en lokaal actief aan de slag geweest met het woonbeleid. Dit is ook te vinden in de door de raad in december 2016 vastgestelde Lokale Woonagenda 2016-2020. In het afgelopen (half) jaar hebben we een aantal belangrijke vervolgstappen gezet om meer wendbaar woonbeleid te krijgen en in te spelen op de woonbehoefte van onze inwoners.

1. Vooruitblik demografische verandering met een uitvoeringsagenda

In het afgelopen half jaar is hard gewerkt aan de Vooruitblik demografische verandering. Hierin staan zes kernopgaven (inclusief aanbevelingen) benoemd die de belangrijkste kansen en uitdagingen weergeven die voortkomen uit de demografische verandering. Bij de Vooruitblik demografische verandering is een uitvoeringsagenda toegevoegd. De Uitvoeringsagenda geeft een overzicht van veel concrete acties waar de gemeente actief mee aan de slag is of gaat om de effecten die de demografische verandering met zich meebrengt zo positief en optimaal mogelijk te begeleiden. Met als belangrijkste doel investeren in kwaliteit en ruimte om zo de leefbaarheid in onze kernen en het buitengebied in de toekomst goed te houden. De kernopgave wonen is een belangrijk onderdeel van die vooruitblik. *Analyse migratiestromen*: Als onderdeel van de Vooruitblik is een analyse van de migratiestromen uitgevoerd.

2. Regietafel wonen en zorg

Het afgelopen jaar heeft de Regietafel Wonen en Zorg (een samenwerking tussen gemeente, zorgaanbieders en vastgoedeigenaren) grote stappen gezet. Doel van de Regietafel is om in alle grote kernen voldoende kwalitatief passend aanbod te behouden en te versterken. Centraal staat het wonen van die inwoners die niet langer zonder ondersteuning thuis kunnen blijven wonen of aangewezen zijn op een nieuw thuis: intramurale of geclusterde woonzorg woningen. Om dit doel te bereiken heeft de Regietafel afgelopen periode samen een ontwikkelperspectief wonen-zorg per kern geschreven. Dit ontwikkelperspectief geeft voor de Regietafel richting aan de samenwerking en de keuzes, het dient als gezamenlijk vertrekpunt. Het document is dynamisch en wordt afhankelijk van afspraken en aanpak per kern en nieuwe (landelijke) ontwikkelingen steeds herijkt. Komende jaar zal het ontwikkelperspectief door de regietafel voorzien worden van een uitvoeringsagenda. Zowel voor het (boven-)gemeentelijk niveau als op het niveau van de kernen.

3. Opstarten vervolg Pilot Beltrum: visies op wonen voor alle kleine kernen

Vorig jaar november is de Pilot Beltrum gestart met als doel goed wonen nu en in de toekomst in Beltrum. Hiermee is een visie op wonen voor Beltrum opgesteld. Dit is gebeurd door het ophalen van de specifieke woonbehoefte en de opgaven die er mogelijk liggen. Gezamenlijk met inwoners is gezocht naar passende oplossingen hiervoor. De Pilot is succesvol afgerond. Deze leverde veel waardevolle informatie en ideeën op om het wonen in Beltrum goed te houden. Naar aanleiding van dit succes is in september door de gemeenteraad besloten om ook voor de zes andere kleine kernen een zelfde proces aan te bieden om te komen tot een visie op wonen. In november zijn Geesteren en Rekken gestart en in 2018 zullen alle vier andere kleine kernen meedoen.

4. Structuurvisies

In oktober 2017 heeft de gemeenteraad de structuurvisies van de kernen Neede, Borculo en Ruurlo vastgesteld. Deze procedure is een volgende stap in het langlopend proces van het terugdringen van de overcapaciteit aan verouderde woningbouwplannen. Daarnaast is er in elke kern ruimte gecreëerd voor nieuwe woningen in het centrum.

5. Blijvers-, starters- en duurzaamheidsleningen beschikbaar voor inwoners

De blijverslening hebben we beschikbaar voor particulieren, zodat zij hiermee ingrijpende verbouwingen/aanpassingen aan de eigen woning kunnen financieren om de woning levensloopbestendig te maken. De starterslening helpt starters om op de woningmarkt de overbrugging tussen de koopprijs en de maximale hypotheek bij banken te overbruggen. Er is

een duurzaamheidslening voor inwoners om hun huis verder te verduurzamen en hiermee toekomstbestendig te maken.

6. Onderzoek grondprijsverlaging

Het onderzoek naar de mogelijkheid voor eventuele verlaging van de Berkellandse grondprijzen zal eind 2017 afgerond worden. Daarbij beoordelen we of onze prijzen marktconform zijn door deze te vergelijken met actuele prijzen die partijen in omliggende gemeenten hanteren. Het overzicht van grondprijzen per aanbieder (gemeente of ontwikkelaar) en woningtype kan aanleiding geven om de huidige prijzen te verlagen. Dit zal effect hebben op de begroting van de betreffende grondexploitaties. Een mogelijk verlies zullen we via de jaarrekening 2017 verwerken.

7. Achterhoeks woonwensen- en leefbaarheidsonderzoek 2017

Berkelland heeft meegedaan met het Achterhoekse woonwensen en leefbaarheidsonderzoek. Waarin veel inwoners van onze gemeente een enquête hebben thuisgestuurd gekregen met vragen over hun woonwensen en hun leefbaarheidsgevoel. In Januari 2018 komen de resultaten hierover naar buiten. Door dit onderzoek krijgen we weer meer inzicht in de woonbehoeften van Berkellandse inwoners. Het onderzoek kan ook aanleiding zijn voor wijziging van beleid, zowel op regionaal als lokaal niveau.

8. Meerjarige woningbouwafspraken met ProWonen voor de periode 2018-2024.

Gezamenlijk doel voor de woningbouwafspraken is het zorgen van evenwicht in de vraag en het aanbod van huur- en koopwoningen en woonzorgadressen in een kern. Het huidige woonbeleid blijft uitgangspunt. In de komende jaren mogen er tijdelijk verschillen gaan ontstaan tussen voornemen en realiteit in de woningbouwprogramma's door tijdelijke woonvormen, tegenvallers bij het verminderen, transformatie van bestaande woningen en verbeteringen in leegstaande winkelgebieden. De gemeente monitort deze verschillen. De gemeente en ProWonen wensen een proces van vernieuwing van de bestaande woningvoorraad op gang te brengen. De woningvoorraad van ProWonen blijft tot 2025 in Berkelland gelijk.

7. Acties wonen 2018 (en verder...)

We staan niet stil, een aantal belangrijke acties die we gaan in zetten op het gebied van wonen kunt u ook vinden in de vooruitblik met daarbij meer informatie over bestuurlijk trekker, tijdsplanning en kosten. Hier zullen we ze nogmaals kort aangeven. Alle acties dragen bij aan het verder vormgeven van wendbaar woonbeleid en het beter inspelen op de woonbehoeftes van onze inwoners. Dit met uiteindelijk doel dat het behoud van de kwaliteit van wonen bijdraagt aan inwoners die nu en in de toekomst met plezier wonen, leven en werken in Berkelland.

Opgave Wonen:

Acties uit de Uitvoeringsagenda:

1. Aan de slag met de transformatie opgave

Vraaggericht bouwen (voor senioren en starters) en daarbij inzetten op het ruimtelijk versterken van dorpen. Denk hierbij aan transformatie van woonzorgvastgoed, behoud aantrekkelijke winkelcentra en beeldbepalend vastgoed.

2. Verhuisonderzoek

Een verhuisonderzoek houden welke mensen uit Berkelland vertrekken en in Berkelland komen wonen. Hier lering uit trekken en waar nodig en mogelijk, actief op de uitkomsten inzetten. Dit onderzoek vindt plaats in de eerste helft van 2018.

3. Toekomst visie op wonen kleine kernen

Alle kleine kernen gaan hetzelfde proces lopen als de Pilot Beltrum, zodat ze een visie op wonen kunnen ontwikkelen voor hun eigen kern. Geesteren en Rekken zijn in november 2017 gestart en de andere kleine kernen zullen in de loop van 2018 gaan volgen. De gemeente zal de projecten die er uitkomen blijven begeleiden. Insteek is om daarna te kijken hoe we, als hier behoefte aan is, dit proces ook kunnen volgen in wijken van grote kernen.

4. Structuurvisies Wonen vertalen in nieuwe bestemmingsplannen

De structuurvisies Wonen voor de 4 grote kernen vertalen in nieuwe bestemmingsplannen, om zo de overcapaciteit van verouderde woningbouwplannen weg te halen, zodat er ruimte komt voor nieuwe initiatieven en nieuwe locaties. Dit gebeurt minimaal een jaar na in werkingtreding van de structuurvisies wonen.

5. Monitoren van de toekomstige sloopopgave

Er kunnen in komende jaren tijdelijk verschillen ontstaan tussen het voornemen en de beoogde realiteit in de woningbouwprogramma's per gebied. Als er meer wordt gebouwd leidt dit in de toekomst tot een verhoogde sloopopgave. De verschillen tussen voornemens en beoogde woningbouwprogramma's permanent monitoren, is nodig om de extra sloopgave in beeld te houden.

6. Onderzoek naar sloopfonds

We onderzoeken de mogelijkheden voor een fonds voor mede financiering van de toekomstige sloopopgave van koopwoningen. Waarbij de insteek is dat wanneer er per nieuwe woning die wordt toegevoegd door transformatie er een bijdrage wordt betaald in het fonds. In de bestemmingsreserve herstructurering is "herstructurering als verdunningsopgave" een van de acht criteria op grond waarvan een investeringsbijdrage vanuit de gemeente mogelijk is. Kosten van het slopen van woningen is door de waarde die de woningen hebben nog erg hoog, voor ongeveer 6 woningen sloop ben je nu 1 miljoen euro kwijt.

7. Campagne lang zal ze wonen

Bewustwording woningeigenaren over de aanpassingsopgave die voortkomt uit het langer thuis blijven wonen. Hierbij gaat het om levensloopbestendigheid, veiligheid en duurzaamheid van een woning. Campagne wordt samen met Kruiswerk, Prowonen en het Energieloket uitgevoerd.

8. Stimulering verduurzaming particuliere woningen

Verdere stimulering van particuliere woningeigenaren om de woning te verduurzamen. Dit doen we onder meer door:

- Jaarlijkse overeenkomst met het Verduursaam Energieloket (het pluspakket), hierin zit onder meer aanpak van wijken en individuele adviezen en toeleiding naar offertes via Susteen.
- Maken van een stimuleringsregeling asbest in gespikkeld bezit, waarbij asbestverwijdering gecombineerd wordt met dakisolatie
- In het EUP 2019-2022 worden voor de langere termijn ook acties benoemd voor verdere stimulering voor opwekkingsinstallaties in de woonomgeving.

Extra acties:

1. Toekomst visie op wonen kleine kernen

Alle kleine kernen gaan hetzelfde proces lopen als de Pilot Beltrum, zodat ze allen hun eigen visie op wonen kunnen ontwikkelen voor hun eigen kern. Geesteren en Rekken zijn in november 2017 gestart en de andere kleine kernen zullen in de loop van 2018 gaan volgen. De gemeente zal de projecten die er uitkomen blijven begeleiden. Insteek is om daarna te kijken hoe we, als hier behoefte aan is, dit proces ook kunnen volgen in wijken van grote kernen.

2. Evaluatie Regionaal Woonbeleid

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

Opgave: Wonen en Zorg

Actie Uitvoeringsagenda Demografische verandering:

1. Regietafel Wonen en Zorg voortzetten

De Regietafel zal verder voortgezet worden. De zorgpartijen, corporaties en gemeente werken aan kennisdeling, gezamenlijke inzicht in de gewenste richting en verdergaande samenwerking. Doel is om de groeiende vraag naar woon en zorg op te vangen en met behoud van voldoende passend aanbod in de grote kernen met behoud van de voorzieningen. Hieraan wordt een uitvoeringsagenda verbonden, waarin de deelnemende partijen ieder hun eigen bijdrage leveren

Opgave: Integrale gebiedsgerichte leegstandsaanpak (transformatie)

Acties Uitvoeringsagenda Demografische verandering:

1. Pilots integrale gebiedsgerichte leegstandsaanpak

Inzet van breed scala aan instrumenten om leegstand tegen te gaan. Deels bestaande (excessenregeling, Welstand, sloopregeling) en deels nieuwe instrumenten, bv leegstandsverordening en herstructureringsfonds. De structuurvisies wonen en de ontwikkelagenda zijn hierbij het uitgangspunt. Voor het oplossen van knelpunten is transformatieruimte opgenomen.

2. Pilot Oudestraat Neede

Er wordt een integrale lange termijnvisie ontwikkeld voor de transformatie van de Oudestraat in Neede (2030 en verder). Integraal betekent in dit geval dat rekening wordt gehouden met diverse beleidsterreinen en functies als wonen, werken, winkelen, openbare ruimte, parkeren en onderwijs. De visie moet duidelijkheid verschaffen over de gewenste ontwikkeling in de Oudestraat zodat vastgoedondernemers, bewoners en winkeliers weten wat de toekomstmogelijkheden (en onmogelijkheden) zijn. De pilot in Neede kan dienen als voorbeeld voor de leegstandsaanpak in andere kernen.

3. Revitalisering winkelcentra in Berkelland

Met de ondernemers wordt in diverse overleggroepen en Taskforces overleg gevoerd over de revitalisering en het compact maken van onze centra. Dit is een continue proces. Voor Borculo staat momenteel de afronding van het centrumplan op de agenda. Revitalisering van het

centrum in Eibergen is in volle gang. In Neede is deze zo goed als afgerond en in Ruurlo wordt volop gekeken met ondernemers met ontwikkelingen richting Museum More.

Bijlage 1 Lokale Woonagenda 2016-2020

De Lokale woonagenda Berkelland 2016-2020

De raad van Berkelland heeft de regionale woonagenda vertaald in de Lokale Woonagenda 2016-2020. Aanleiding hiervoor was de nieuwe Woningwet 2015. Deze wet bepaalt dat prestatieafspraken tussen corporaties, gemeente en huurders alleen mogelijk zijn als er een door de gemeenteraad vastgesteld actueel beleidsdocument is over de volkshuisvestelijke opgaven in de komende jaren.

Wat staat er in deze belangrijke lokale woonagenda over het verminderen van de nieuwbouw als wel de vernieuwing van de woningvoorraad en transitie van vastgoed? Hier volgt een korte samenvatting.

Wat speelt er?

De verandering van de bevolkingssamenstelling heeft zeker zo veel impact als de gevolgen van de bevolkingskrimp (leegstand van woningen en ander vastgoed). Dit betekent dat het niet alleen gaat om sloop en minder nieuwe toevoegingen aan de woningvoorraad dan gepland. Het gaat zeker ook om een transitieopgave die niet-courante woningen uit de markt neemt en nieuwe woningen toevoegt door verbouw van leegstaand vastgoed en (soms) nieuwbouw.

Regionaal en lokaal wordt onderkend dat er capaciteit nodig is om bestaand vastgoed te transformeren tot woningen. Daarmee wordt ongewenste leegstand, die tot verpaupering kan leiden, voorkomen. Vooral in de centra van de kernen kan transformatie naar de functie wonen vanuit de gewenste stedenbouwkundige kwaliteit en goede ruimtelijke ordening een verantwoorde keuze zijn.

Wat willen we bereiken?

De overcapaciteit aan plannen is teruggebracht naar 0.

Wat gaan we ervoor doen?

Het aantal van 231 "groene" plannen ligt hoger dan het afgesproken contingent (het aantal nieuwe woningen). Dit contingent biedt uitgaande van de vraag, zoals hiervoor vermeld, ruimte voor 185 nieuwe woningen. Een verdere afweging en prioritering van de plannen op kernniveau is dus noodzakelijk. Via de op te stellen structuurvisies wonen per kern zullen de mogelijke woningbouwlocaties door de gemeenteraad vastgesteld worden. Daarmee biedt de structuurvisie Wonen een basis voor vermindering van de overvloedige capaciteit in de huidige bestemmingsplannen.

Wat willen we bereiken?

Het op gang brengen van een proces van vernieuwing van de woningvoorraad.

Wat gaan we ervoor doen?

- 1. Wij willen als gemeente een ruil- en doorschuifproces faciliteren door een tafel te bieden voor stedelijke herverkaveling.*
- 2. Wij kunnen uit onze bestemmingsreserve herstructurering op basis van concrete projectvoorstellen bijdragen aan een samen met marktpartijen op te richten vernieuwingsfonds voor het (co-) financieren van aankoop, sloop, proceskosten van stedelijk herverkavelen en dekking van een negatief resultaat bij stedelijke herverkaveling.*
- 3. Naast onze eigen rol als facilitator en (co-) financier, zien wij een bijzondere rol van de corporatie bij het ruil- en schuif proces van stedelijk herverkavelen gezien bovengenoemd potentieel van vervangende huisvesting, overname en verbouw van leeg vastgoed. Wij willen hierover graag samen denken en -werken met ProWonen.*

Wat willen we bereiken?

Het veranderen van gebouwen woningen vult de bestaande voorraad zo goed mogelijk aan en past bij de behoefte in de kern

Wat gaan we hiervoor doen?

- 1. In het overzicht van woningbouwplannen en de op te stellen structuurvisies Wonen per kern reserveren we met ingang van 2015 plancapaciteit voor beperkte transformatie naar wonen in de centra van de kernen.*
- 2. Initiatiefnemers die nieuwe woonvormen willen realiseren behandelen we op dezelfde manier als andere marktpartijen.*
- 3. Wij ondersteunen en verbreden het initiatief in Beltrum voor het realiseren van huisvesting voor jongeren en starters.*
- 4. De Leegstandsmonitor brengt alleen echte leegstand in beeld van zowel woningen als ander vastgoed.*