

C: P. Arends

T: 0545-250 250

E: info@gemeenteberkelland.nl

Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Aan de gemeenteraad van Berkelland

Zaaknummer : 212985
Onderwerp : Woningmarktmonitor Berkelland 2018
Bijlage(n) : Woningmarktmonitor Berkelland 2018
Verzonden : 18 MEI 2018

Geachte raadsleden,

In deze brief informeren wij u over de woningmarktmonitor Berkelland 2018.

Deze monitor geeft een beeld van de woningmarktcijfers en woningbouwplannen op 1 januari 2018 en een samenvatting van de ontwikkelingen in het woonbeleid.

Elke jaar rond de zomer ontvangt u deze informatie. Deze monitor bevat geen nieuwe beleidsinitiatieven.

Woningmarktmonitor Berkelland 2018

In deze lokale woningmarktmonitor van Berkelland is informatie te vinden over:

- de regionale en Berkellandse woningmarktcijfers op 1 januari 2018 in hoofdstuk 1 t/m 4;
- de woningbouwplannen in Berkelland op 1 januari 2018, in hoofdstuk 5 en 6;
- onderzoeken en ontwikkelingen, in hoofdstuk 7 en 8;
- actualiteiten rondom wonen en zorg, in hoofdstuk 9.

Woningmarktcijfers

In 2017 zet het herstel van de verkoopprijzen stevig door in alle Achterhoekse gemeenten. Berkelland kent hogere verkoopprijzen dan gemiddeld in de regio. De verkooptijd van een woning in Berkelland is gelijk aan het regionale gemiddelde.

In bijna alle gebieden van Berkelland zijn in 2017 de gemiddelde verkoopprijzen gestegen ten opzichte van 2016, uitgezonderd Beltrum, Neede en Geesteren. De stijging van de verkoopprijs doet zich voor bij alle woningtypen in Berkelland. De grote stijging van het aantal woningverkoop doet zich in alle gebieden voor in Berkelland.

Ten opzichte van vorig jaar is de leegstand met 0,1% gedaald naar 3,7%. Alleen in Noordijk, Borculo, Neede en Beltrum is er geen daling van de leegstand te zien. Als we leegstand door sloop en renovatie buiten beschouwing laten is de leegstand 3,5%.

Woningbouwplannen

Er zijn in 2017 meer nieuwe woningen gebouwd en oudere woningen gesloopt dan in 2016. Vorig jaar zijn 120 nieuwe woningen gereed gemeld en ook 71 woningen gesloopt. Samen met enkele andere toevoegingen, samenvoegingen, onttrekkingen en correcties is de woningvoorraad met 40 woningen gegroeid naar 19.484 woningen.

Vorig jaar heeft uw raad in juni de gewenste indicatieve ontwikkeling van de woningvoorraad In Berkelland vastgesteld. Deze trend voorzagt een groei van circa 200 woningen in de periode 2017-2025. Hiervan zijn er vorig jaar 40 woningen van gerealiseerd.

De plancapaciteit van nieuwbouw en sloop van woningen is nog fors hoger en voorziet per 1 januari 2018 in een toename van 621 woningen.

Deze woningbouwplannen zijn in o.a. de structuurvisies wonen van de grote kernen op groen (mee doorgaan) en op rood (niet mee doorgaan) gezet op basis van het stoplichtmodel. Per 1 januari 2018 staan nog 251 woningen op groen en 370 op rood.

In januari 2018 waren er 102 nieuwe woningen in aanbouw.

Onderzoeken en ontwikkelingen

De woonmonitor gaat kort in op de actualiteit of ontwikkelingen rondom onderwerpen die het afgelopen jaar in de raad aan de orde zijn geweest, zoals:

Raad 20 juni 2017: woningmarktmonitor Berkelland 2017 en indicatieve trend woningvoorraad 2017-2025

Raad 19 september 2017: Afronding Pilot Beltrum en vervolg visies op wonen kleine kernen Berkelland

Raad 19 december 2017: vooruitblik demografische verandering met uitvoeringsagenda;

Raad 19 december 2017: regionale woonmonitor 2017;

Raad 18 januari 2018: plan van aanpak wendbaar woonbeleid;

Themavond 16 januari 2018 : wonen en zorg;

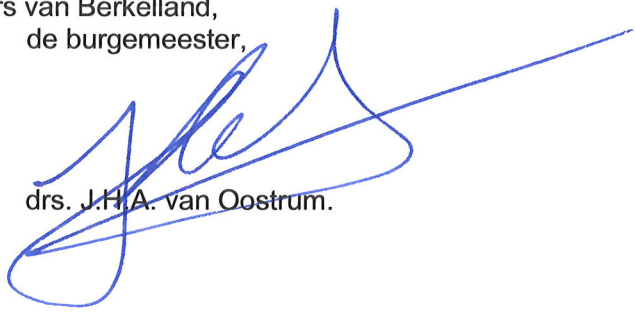
Raadsbrief 29 maart 2018 : de uitkomst van het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO 2017);

Raadsbrief van 29 maart 2018 : het regionale overdrachtsdocument wonen.

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



M.N.J. Broers.



drs. J.H.A. van Oostrum.

Kopie aan:

- Archief
- Gebiedsteam / A. van Maren
- Team Projecten / I. Rensink; R. Luttikholt
- Team bestuursondersteuning / H. Huiskamp

Woningmarktmonitor Berkelland 2018

Een beeld van de woningmarkt op 1 januari 2018 en van de ontwikkelingen in het woonbeleid

Gemeente Berkelland

8 mei 2018

Inleiding

Elk jaar ontvangt de raad (in de zomer) een lokale woonmonitor en (in het najaar) een regionale woonmonitor.

Inhoud monitor

pagina

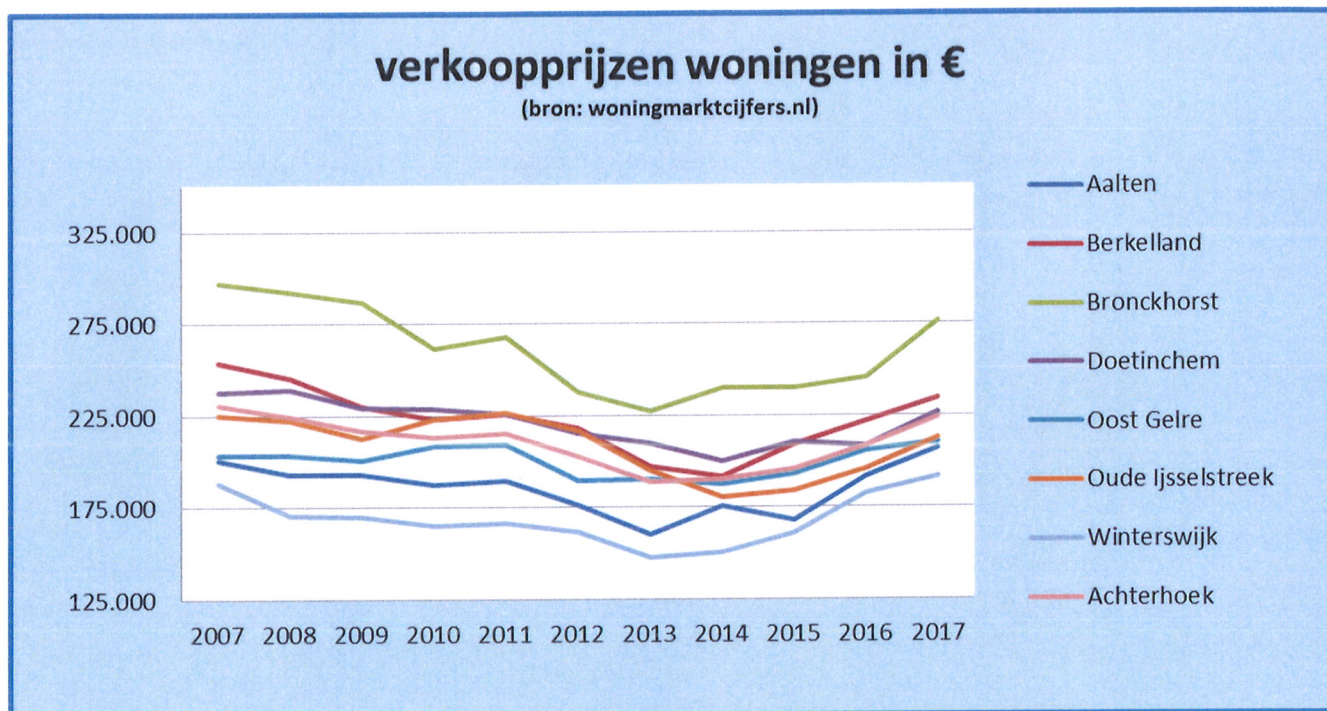
1. Woningverkopen 2017, een beeld van de Achterhoek	3
2. Woningverkopen 2017, een beeld van Berkelland	5
3. Woningleegstand	7
4. Verandering in de woningvoorraad in 2017	9
5. Sloop en nieuwbouw van koopwoningen per gebied vanaf 2010	10
6. Plancapaciteit nieuwbouw en sloop 1 januari 2018	11
7. Achterhoeks woonwensen en leefbaarheidsonderzoek (AWLO 2017)	12
8. Ontwikkelingen in het woonbeleid	14
9. Wonen en zorg	16

Gebruikte bronnen

De gemeenten in de regio Achterhoek maken gebruik van www.woningmarktcijfers.nl. Dit biedt een goede basis om onderlinge verkoopgegevens over de woningmarkt te vergelijken. Voor de analyse van de voorraad woningen en leegstand maken we gebruik van de Basisadministratie gebouwen (BAG), de WOZ administratie (waarde ontwikkeling) en bevolkingsadministratie. Daarnaast wordt een uitgebreid overzicht bijgehouden van de woningbouwplanning. Veel gegevens zijn op adresniveau beschikbaar. Deze monitor is hieruit samengesteld.



1. Woningverkoop 2017, een beeld van de Achterhoek

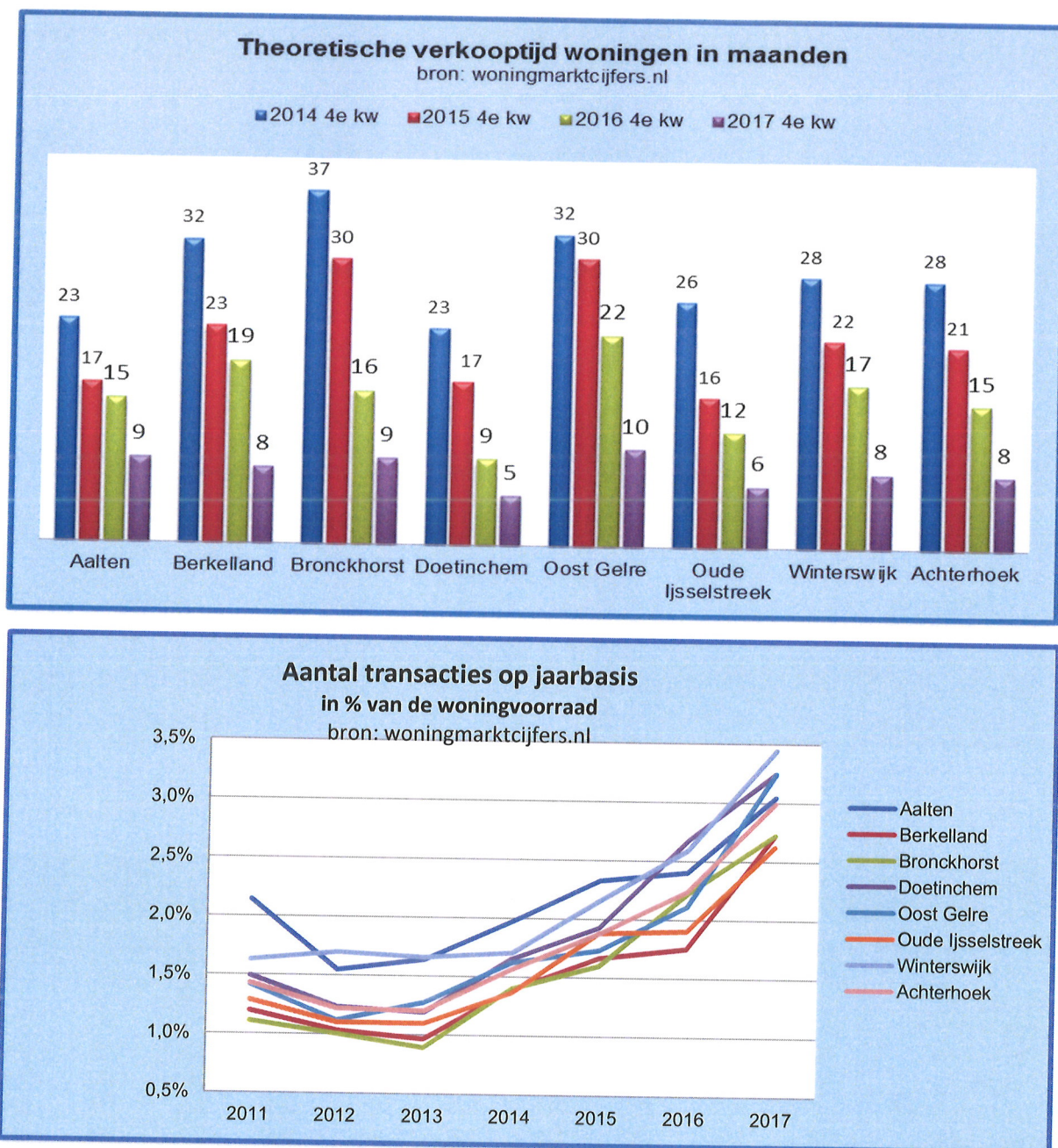


Verkooprijzen woningen in € 1.000	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Aalten	201	193	193	187	189	177	160	175	168	192	207
Berkelland	254	245	230	223	226	218	197	192	209	222	235
Bronckhorst	297	292	287	262	268	238	227	240	240	246	276
Doetinchem	238	239	230	229	226	215	210	200	210	209	227
Oost Gelre	204	203	201	209	209	190	190	187	193	206	210
Oude IJsselstreek	225	223	212	223	226	217	195	181	184	196	213
Winterswijk	188	171	170	165	166	161	148	151	161	183	192
Achterhoek	231	224	217	214	215	203	189	191	196	208	224

Toelichting

In 2017 zet het herstel van de verkoopprijzen stevig door in alle gemeenten.

De gemiddelde prijzen liggen in Winterswijk, Aalten, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk lager dan in de rest van de Achterhoek. De gemeenten Bronckhorst, Berkelland en Doetinchem kennen gemiddeld hogere verkoopprijzen.



Toelichting

Het sterke herstel van de verkoop van woningen is regionaal ook goed zichtbaar in het aantal transacties. Regionaal zijn in 2017 ca. 40% meer woningen verkocht dan in 2016.

De theoretische verkooptijd is in de loop van 2017 in de Achterhoek sterk afgenomen van 15 naar 8 maanden. Deze verkooptijd in Berkelland is gelijk aan het regionale gemiddelde.

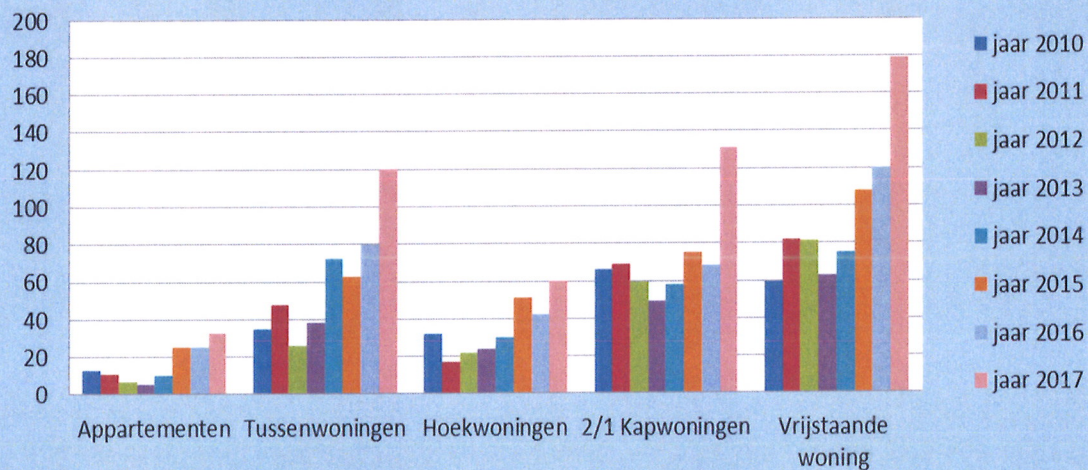
In 2017 is in Berkelland 2,7% van de woningvoorraad verkocht. In de Achterhoek is in 2017 gemiddeld 3,0 % van de woningvoorraad verkocht. In Oude IJsselstreek, Bronckhorst en Berkelland zijn minder woningen verkocht dan gemiddeld in de regio.



2. Woningverkopen 2017, een beeld van Berkelland

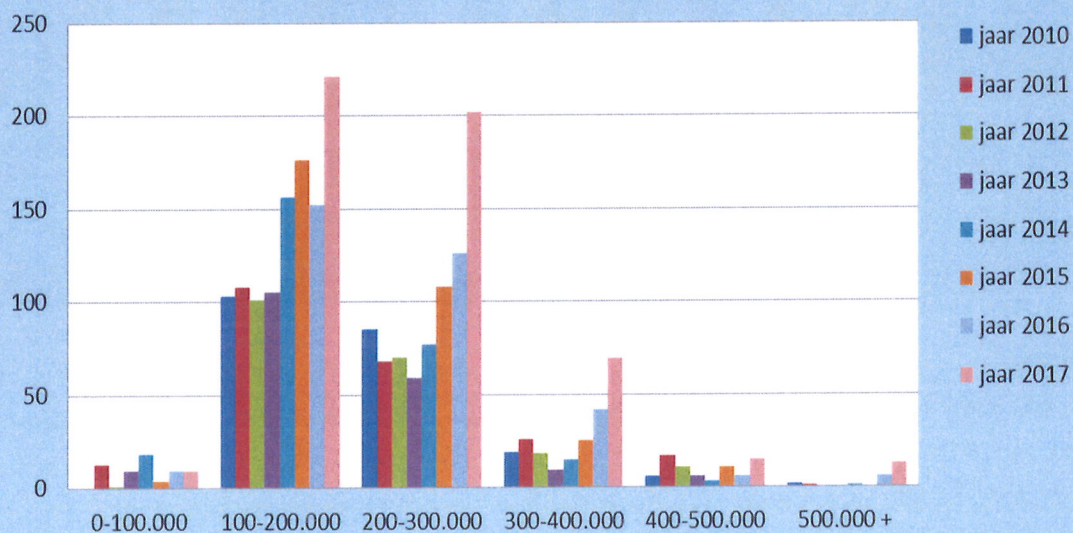
Aantal transacties per woningtype

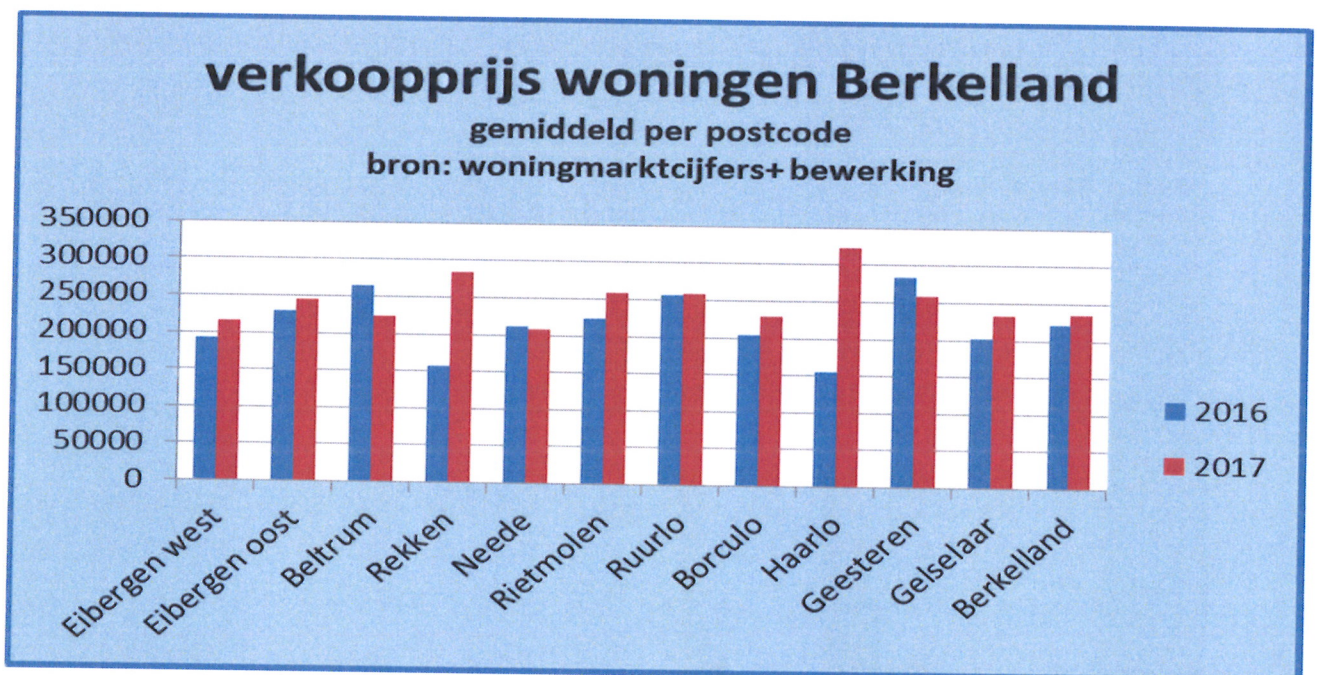
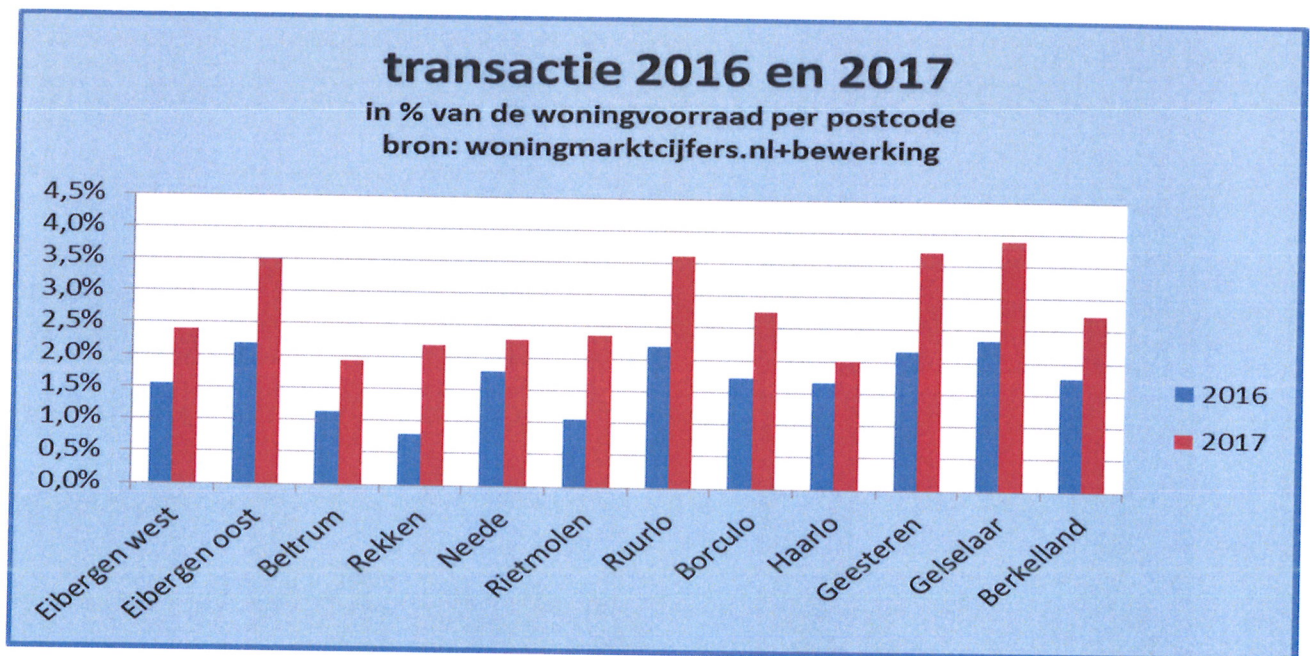
bron : woningmarktcijfers.nl



Aantal transacties per koopsomklasse

bron : woningmarktcijfers.nl





Toelichting

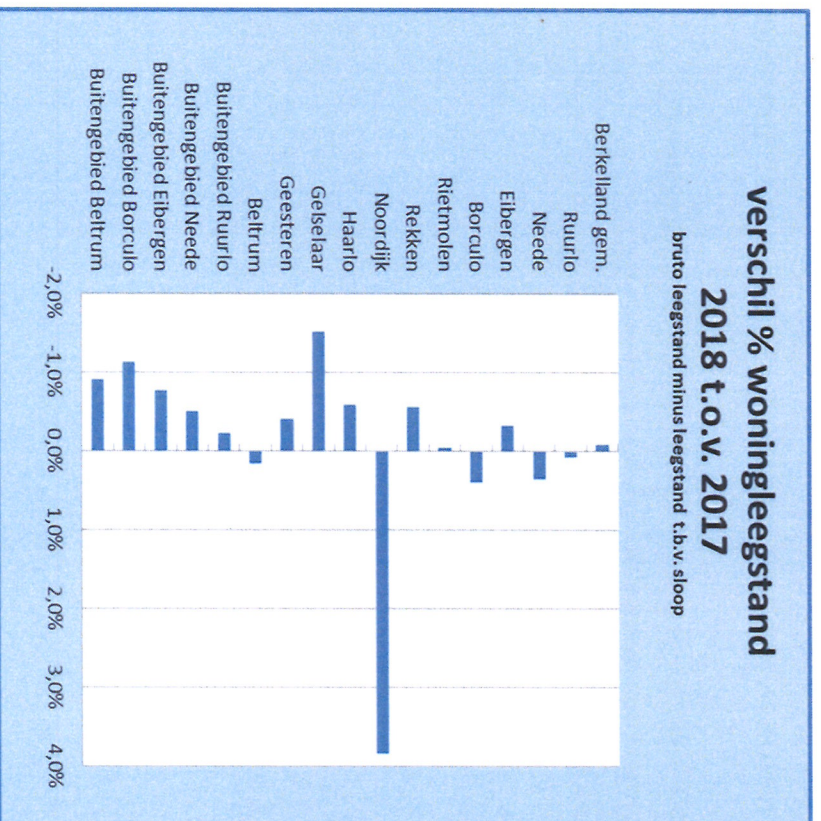
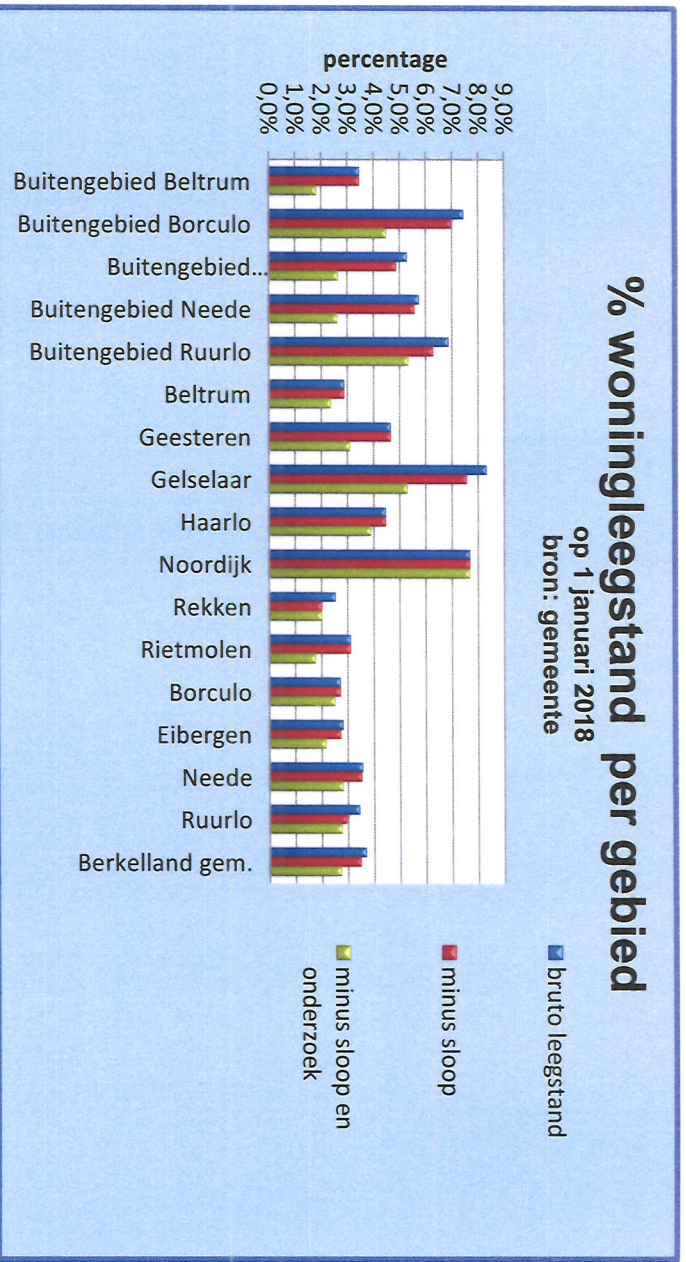
In bijna alle gebieden van Berkelland zijn in 2017 de gemiddelde verkoopprijzen gestegen ten opzichte van 2016, uitgezonderd Beltrum, Neede en Geesteren. De stijging van de verkoopprijs doet zich voor bij alle woningtypen in Berkelland. De grote stijging van het aantal woningverkoppen doet zich in alle gebieden voor in Berkelland. Het postcodegebied is de kern met het aangrenzende buitengebied.

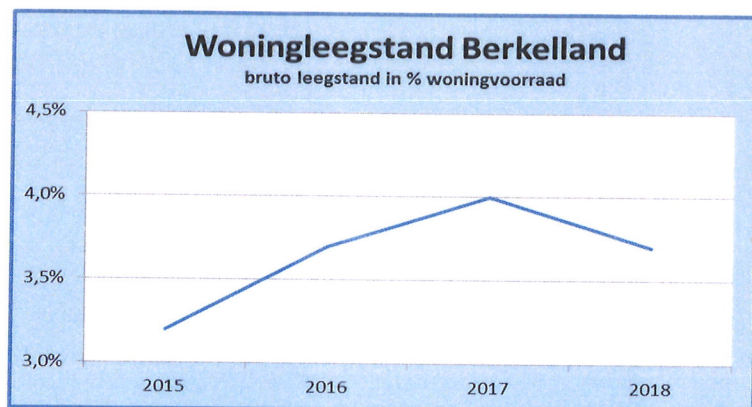
Als we kijken naar het aantal woningverkoppen in verhouding tot de woningvoorraad per postcodegebied zien we binnen Berkelland wel verschillen.

In Gelselaar, Geesteren, Ruurlo en Eibergen-oost is 3,9% tot 3,5% verkocht.

In Neede, Rekken, Haarlo en Beltrum is 2,3% tot 1,9% verkocht.

3. Woningleegstand





Toelichting

Ten opzichte van vorig jaar is de leegstand met 0,1% gedaald naar 3,7 %¹

Alleen in Noordijk, Borculo, Neede en Beltrum is er een stijging van de leegstand te zien. De procentuele toename in Noordijk valt extra op door het gering aantal woningen in deze kleine kern.

Als we leegstand door sloop en renovatie buiten beschouwing laten is de leegstand 3,5%.

Er zijn nog steeds een aantal (ca. 150) onduidelijke leegstandssituaties die momenteel worden onderzocht. Voorbeelden hiervan zijn: bij bezoek blijkt het adres bewoond, ander (tijdelijk) gebruik, administratieve leegstand in verzorgingshuizen. Dit onderzoek wordt in 2018 afgerond.

In de regionale woonagenda is 1% leegstand voor huurwoningen en 3% leegstand voor koopwoningen opgenomen als maximaal wenselijk.

¹ Deze cijfers zijn gebaseerd op een koppeling van de bestanden uit de Basisadministratie gebouwen, WOZ administratie en de gemeentelijke bevolkingsadministratie.

4. Verandering in de woningvoorraad in 2017

woningvoorraad	2016	2017	2018
Borculo	3326	3308	3339
Eibergen	4399	4416	4458
Neede	3774	3789	3753
Ruurlo	2662	2669	2668
Grote kernen	14165	14182	14218
Kleinere kernen	1662	1670	1681
Buitengebied	3614	3596	3585
Totaal generaal	19441	19448	19484

Toelichting

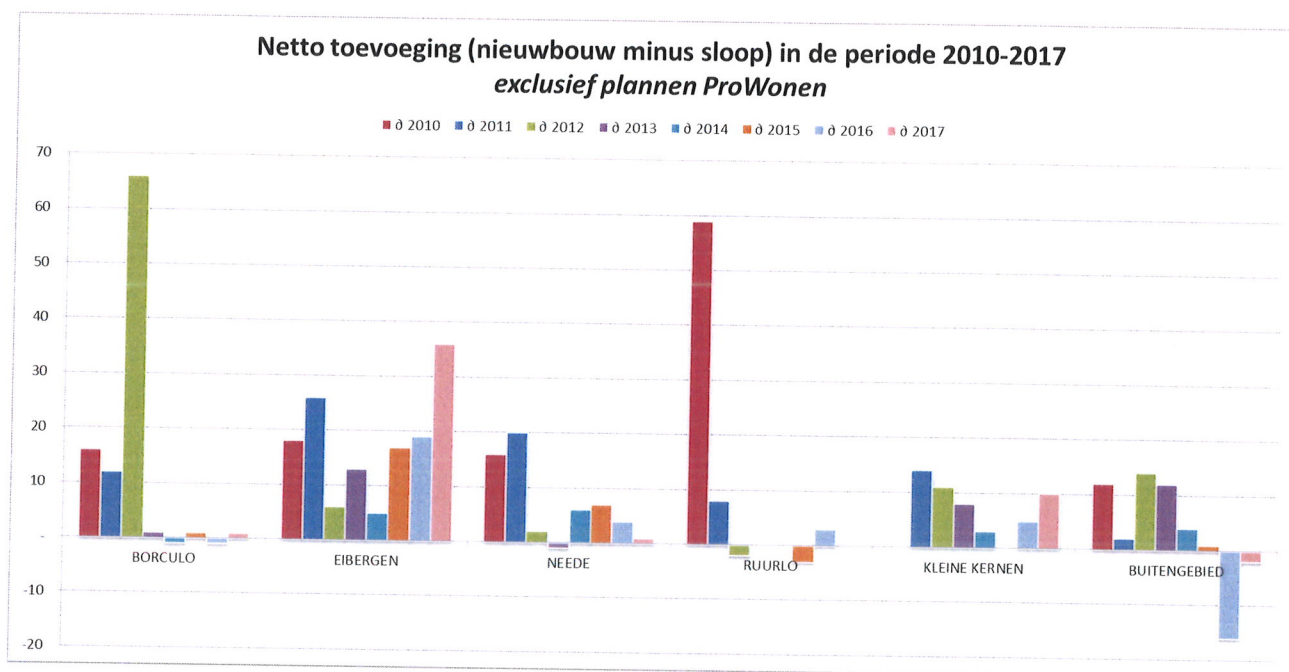
Er zijn in 2017 meer nieuwe woningen gebouwd en oudere woningen gesloopt dan in 2016. Vorig jaar zijn 120 nieuwe woningen gereed gemeld en ook 71 woningen gesloopt.

Samen met enkele andere toevoegingen, samenvoegingen, onttrekkingen en administratieve correcties is de woningvoorraad met 40 woningen gegroeid naar 19.484 woningen.

De huurvoorraad bedraagt ruim een kwart van de totale voorraad. Verreweg het overgrote deel van deze voorraad wordt beheerd en verhuurd door woningbouwcorporatie ProWonen.

5. Sloop en nieuwbouw van koopwoningen per gebied vanaf 2010

Ruim 73% van de woningvoorraad is koop. Om beter zicht te krijgen op de sloop en nieuwbouw van de koopwoningsector, zijn in onderstaand overzicht de woningbouwplannen van ProWonen er uit gefilterd.



Wat opvalt is dat er binnen Berkelland relatief grote verschillen zijn in de gerealiseerde netto toevoeging van (hoofdzakelijk) koopwoningen in de afgelopen jaren.

De nieuwbouw binnen de grote kernen is afgelopen jaren vooral in Eibergen gerealiseerd. In de periode 2010 tot en met 2017 zijn 152 woningen gebouwd, waarvan 120 binnen het plan Op de Bleek. In dat plan zijn in 2017 34 woningen opgeleverd. In Borculo is de nieuwbouw beperkt toegenomen ten opzichte van 2016. Deze toename is hoofdzakelijk in het plan Schollenkamp gerealiseerd. In Neede is in beperkte mate sprake van nieuwbouw in enkele individuele, vaak kleinschalige woningbouwplannen.

Opvallend is verder dat in Ruurlo de woningbouw, ondanks de enigszins aantrekkende markt, flink achterblijft bij de verwachtingen. Het nieuwbouwplan Leusinkbrink, waarbinnen met name mogelijkheden bestaan voor de bouw van tweekappers en vrijstaande woningen, voorziet blijkbaar niet optimaal in de actuele behoefte.

In de kleine kernen is afgelopen jaren sprake van een geringe groei van de woningvoorraad. In 2017 zijn bijvoorbeeld enkele woningen opgeleverd in het plan ABCTA te Beltrum (2x), aan de Lindevoort in Rekken (4x) en op twee locaties in Rietmolen (4x).

Ook in het buitengebied worden nog nieuwe woningen gebouwd. Vaak ter vervanging van bestaande woningen, bijvoorbeeld als gevolg van de N18. In 2017 zijn 19 woningen gerealiseerd en 21 woningen gesloopt.



6. Plancapaciteit nieuwbouw en sloop 1 januari 2018

Programma per 1-1-2018		bruto	sloop	netto
Totale omvang woningbouwplannen				
Plannen per eind 2010		2.607	611	1.996
Bijstellingen 2011 t/m 2017		-745	212	-957
Plannen per eind 2017	A	1.862	823	1.039
Gerealiseerde nieuwbouw en sloop				
2010		266	124	142
2011		118	47	71
2012		227	179	48
2013		84	35	49
2014		79	114	-35
2015		134	33	101
2016		65	63	2
2017		123	83	40
Totaal realisatie 2010 t/m 2017	B	1.096	678	418
Restant aan plannen per 2018				
Plannen minus realisatie	A-B	766	145	621

Toelichting

Per begin 2010 kende Berkelland plannen voor de toevoeging van bijna 2.000 woningen. Het aantal overtollige woningbouwplannen is de afgelopen jaren al fors naar beneden gebracht, waardoor het totale aantal mogelijke toevoegingen per eind 2017 nog 1.039 bedraagt. Hiervan zijn in de periode 2010-2017 totaal 418 toevoegingen gerealiseerd. Het aantal woningen dat per eind 2017 nog in de diverse harde en zachte plannen resteert is 621 (1.039 minus 418).

Per 1 januari 2017 was er op basis van de regionale woningbouwafspraken nog ruimte voor het toevoegen van 192 woningen aan de woningvoorraad in Berkelland. Door de aantrekkende markt is in 2017 meer nieuw gebouwd dan in de afgelopen jaren, vooral in de kern Eibergen. In 2017 zijn in Berkelland per saldo 40 woningen toegevoegd. Per 1 januari 2018 blijft er dan ruimte voor een groei met circa 152 woningen. Daarbij merken we op dat er begin 2018 al 102 woningen in aanbouw zijn.

De plancapaciteit van nieuwbouw en sloop van woningen is nog fors hoger en voorziet per 1 januari 2018 is een toename van 621 woningen. Deze woningbouwplannen zijn in o.a. de structuurvisies wonen van de grote kernen op groen (mee doorgaan) en op rood (niet mee

doorgaan) gezet op basis van het stoplichtmodel. Voor de kleine kernen willen we met de bewoners en betrokken partijen de lokale woningmarkt beter in beeld brengen. Daarmee krijgen we meer zicht op de concrete markt van vraag en aanbod en de toekomstige behoefte. De uitkomsten betrekken we ook bij het maken van afwegingen rond het terugdringen van de overcapaciteit.

Per 1 januari 2018 staan nog 251 woningen op groen en 370 op rood. Daarvan is het volgende overzicht te geven:

2018	LICHT OP GROEN			TE VERMINDEREN		
	BRUTO	SLOOP	NETTO	BRUTO	SLOOP	NETTO
BORCULO	15	4	11	61	0	61
EIBERGEN	123	27	96	72	1	71
NEEDE	61	26	35	16	0	16
RUURLO	102	65	37	200	0	200
GROTE KERNEN	301	122	179	349	1	348
BELTRUM	13	0	13	0	0	0
GEESTEREN	3	0	3	1	0	1
GELSELAAR	8	1	7	13	0	13
HAARLO	4	0	4	5	0	5
NOORDIJK	4	0	4	0	0	0
REKKEN	1	0	1	1	0	1
RIETMOLEN	7	1	6	2	0	2
KLEINE KERNEN	40	2	38	22	0	22
BUITENGEBIED	54	20	34	0	0	0
TOTAAL	395	144	251	371	1	370

Het aantal groene plannen ligt daarmee nog boven de ruimte die het contingent biedt (152). Deze overschrijding is te verklaren doordat in het plan Op de Bleek in Eibergen uiteindelijk 91 meer woningen worden gerealiseerd dan ten tijde van de vaststelling van de structuurvisie begin 2016 was voorzien. Deze extra woningbouw in Eibergen leidt niet tot het verder terugdringen van plannen in de andere kernen omdat we blijven streven naar een gebiedsgerichte aanpak.

We blijven ons inzetten voor het verminderen van woningbouwplannen die niet in de actuele of toekomstige behoefte meer voorzien. Veel van de oudere bouwplannen voorzien nog steeds in toename van vrijstaande en twee onder een kapwoningen.



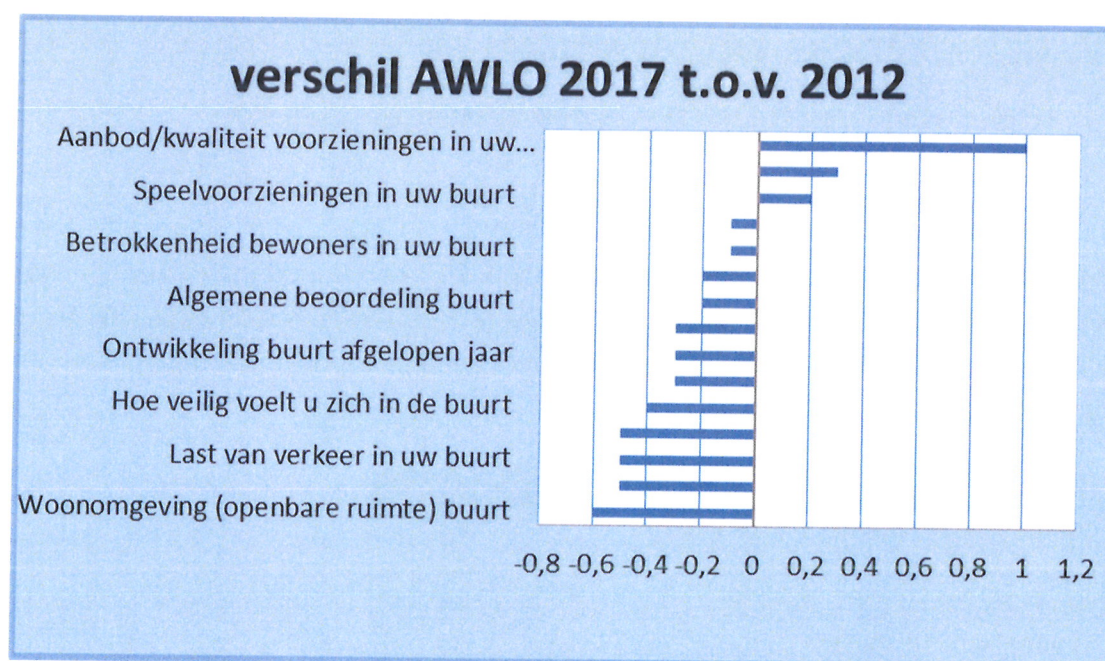
7. Achterhoeks woonwensen en leefbaarheidsonderzoek (AWLO 2017)

Ca 1.500 inwoners uit Berkelland hebben in de zomer van 2017 aan dit onderzoek meegedaan en een rapportcijfer² gegeven over de leefbaarheid. Een aantal uitkomsten kunnen we vergelijken met hetzelfde onderzoek uit 2012. De gemeenteraad is eind maart dit jaar per brief geïnformeerd de uitkomst van dit onderzoek. Het volledige rapport met de bijlagen is te raadplegen op www.awlo.nl.

rapportcijfer van ca. 1450 inwoners	AWLO 2017
Overlast van activiteiten in uw buurt	8,4
Last van stankoverlast in uw buurt	8,2
Hoe veilig voelt u zich in de buurt	8,1
Kwaliteit eigen woning	8
Algemene beoordeling buurt	7,9
Last van criminaliteit in uw buurt	7,9
beoordeling buurt algemeen	7,9
Kwaliteit woningen in de buurt	7,6
Overlast (van gedrag van) anderen in de buurt	7,5
Last van vervuiling in uw buurt	7,3
Aanbod/kwaliteit voorzieningen in uw buurt	7,1
Betrokkenheid bewoners in uw buurt	7,1
Last van verkeer in uw buurt	7
Woonomgeving (openbare ruimte) buurt	7
Onderlinge omgang bewoners	7
Groenvoorzieningen in uw buurt	6,8
Ontwikkeling buurt afgelopen jaar	6,3
Speelvoorzieningen in uw buurt	6,2

² 1 = negatief (zeer onveilig, sterk achteruit, ernstige last, zeer slecht e.d.)

10 = positief (zeer veilig, sterk vooruit, geen last, zeer goed e.d.)



Leefbaarheid nog steeds goed

De conclusie is dat het nog steeds goed wonen is in de Achterhoek. In de meeste gevallen geven de inwoners een rapportcijfer dat boven het landelijk gemiddelde ligt. Regionaal is men ook positiever over het aanbod, de kwaliteit en de bereikbaarheid van de voorzieningen (een 7,2 tegen een 6,7 in 2012). De beoordeling van de woonomgeving (7) valt echter lager uit dan tijdens het vorige onderzoek in 2012 (7,6).

Verschillen met hetzelfde onderzoek van vijf jaar geleden

Opvallend in de gemeente Berkelland is de beoordeling voor aanbod/kwaliteit van de voorzieningen in de buurt die stijgt met 1 punt (van 6,1 naar 7,1). Groenvoorzieningen in de buurt scoren echter 0,5 punt lager (van 7,3 naar 6,8). Men vindt dat de eigen buurt in de afgelopen jaren iets achteruit is gegaan (van 6,6 naar 6,3). Dit zit vooral in overlast van anderen en last van vervuiling en verkeer.

Verschillen in de regio

Het moment waarop het aantal huishoudens gaat dalen, verschilt sterk per gemeente en zelfs per kern. Het onderzoek bevestigt verder dat het aantal jongeren afneemt en het aantal ouderen groeit. Dit heeft gevolgen voor de werkgelegenheid, de (basis)scholen en de zorg. Er zijn in de komende jaren nog wat extra woningen nodig om vooral jongeren en starters goed te kunnen bedienen. Na (gemiddeld) 2028 zijn er echter minder huizen nodig. Huizen, die leegkomen door overlijden, worden dan niet altijd meer bewoond. In tien jaar tijd ontstaat er naar verwachting zo een overschot van ongeveer 2.000 huizen.

Ontwikkelingen voor Berkelland

In Berkelland (en Winterswijk) is de eerste jaren al een behoorlijke ontgroening van de huishoudens te zien. Op basis van deze cijfers is Berkelland rond 2022 de eerste Achterhoekse gemeente waar groei in de woningbehoefte kan omslaan. Vanaf dan zal naar verwachting het aantal huishoudens in Berkelland jaarlijks dalen. Het aantal inwoners in Berkelland daalt al sinds 2007 (met in 2012 en 2016 een incidentele lichte stijging).

Mismatch tussen vraag en aanbod in de regio

De grootste opgave ligt echter niet bij de nieuwbouw, maar bij de bestaande woningen. Veel van de vrijkomende woningen (bij verhuizing en overlijden) sluiten niet aan bij de wensen van de woningzoekenden. De meeste woningen die in 2050 in de Achterhoek staan, zijn er nu al. Uit het onderzoek blijkt dat niet alle inwonersgroepen in voldoende mate investeren in hun woning, terwijl de woningen wel steeds ouder worden. De onderzoekers geven aan dat investeren noodzakelijk is om geen achterstanden op te lopen in het onderhoud en verbeteren van de bestaande woningen.

Uitkomsten gebruiken bij beleidsaanpassingen

De uitkomsten van het AWLO 2017 worden komende periode gebruikt bij het aanpassen van het toekomstig beleid op het gebied van wonen en leefbaarheid. Wij houden u op de hoogte van de ontwikkelingen hierover.

8. Ontwikkelingen in het woonbeleid

Indicatieve trend woningbouw per gebied 2017-2025: nog steeds actueel

De raad heeft de woningbehoefte voor Berkelland in mei 2015 bij het vaststellen van de regionale woonagenda bijgesteld van 635 naar 570 extra woningen in de periode tot 2025. De raad heeft juni vorig jaar een indicatie van de kwantitatieve woningtrend per kern of gebied in Berkelland vastgesteld. Deze trend voorzagt per 1 januari 2017 in een toename van de woningvoorraad in Berkelland tot 2025 van ca. 200 woningen. Deze trend is nog steeds actueel als we kijken naar de kwantitatieve uitkomsten van het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO 2017). Per 1 januari 2018 voorziet deze trend nog in een toename van ca. 160 woningen. We hebben (bijna) voldoende woningen in aantallen om te voorzien in de vraag. Onderzoek toont aan dat er wel sprake is een verschil (mismatch) tussen de woningvraag en het woningaanbod. Dit verschil verminderen is de opgave voor de komende tijd.

Structuurvisies wonen voor de vier hoofdkernen Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo

Deze structuurvisies wonen geven richting aan het ruimtelijk handelen van de gemeente voor de woningbouwlocaties die er in zijn opgenomen. Het aspect volkshuisvesting vormt een belangrijke reden om deze structuurvisie vast te stellen. We bouwen voor de voorspelde woningbehoefte tot 2025 zoals deze is verwoord in de indicatieve trend woningbouw.

Resultaten van de pilot Toekomst Wonen Beltrum.

In november 2016 is de Pilot Toekomst Wonen Beltrum gestart. Samen met bewoners van Beltrum, Pro Wonen en gemeente Berkelland is onder begeleiding van adviesbureau KAW een intensief en inspirerend proces doorlopen op te komen toe een woonvisie voor Beltrum. Goed wonen nu en in de toekomst was het doel hiervan.

De pilot in Beltrum is klaar, maar het proces is nog niet afgelopen. De pilot is zo ingericht dat het dorp nu verder aan zet is en ook kan. De pilot heeft hiermee het volgende opgeleverd voor het dorp:

1. Problemen/uitdagingen voor het dorp in kaart gebracht en helder geformuleerd.
2. Exacte woonbehoefte: vraag en aanbod van bewoners opgehaald en vertaald naar projecten.
3. Ontwikkelkader opgesteld met de gemeente, zodat wat er nu bedacht/ontwikkelt wordt bijdraagt aan het goed wonen nu, maar vooral ook in de toekomst

Hoe gaat het met de ontwikkeling van de woonvisies in de kleine kernen

In navolging op Beltrum is vanaf december 2017 ook gestart met het maken van een woonvisie in de andere kleine kernen in gemeente Berkelland. In sommige kernen wordt, als het dorp dat wil, tijdens het interactieve proces met inwoners ook uitdagingen op het gebied van leefbaarheid geïnventariseerd.

Om te komen tot een woonvisie worden een aantal processtappen doorlopen. Na een startbijeenkomst wordt een enquête gehouden en verdiepende gesprekken gevoerd.

Vervolgens worden op basis van de woonuitdagingen de projecten opgestart. Totale benodigde doorlooptijd bedraagt gemiddeld 6 maanden tot opstarten projecten.

Kern	Fase in proces	Woonprojecten in uitvoering
Beltrum	Uitvoering projecten	1. Verduurzamen en verbeteren woningen 2. Jongeren woonperspectief bieden 3. Inwoning buitengebied 4. Goed wonen voor ouderen & wonen met zorg 5. Doorstroming woningmarkt
Rekken	Opstarten projecten mei 2014	Behoud op innovatieve manier starters in Rekken Aantrekkelijk oud worden in Rekken
Geesteren	Opstarten projecten mei 2014	Passende vervolgstap in woon carrière Mooi oud worden in Geesteren
Haarlo	Startbijeenkomst juni 2018	
Gelselaar	Startbijeenkomst juni 2018	
Rietmolen	Startbijeenkomst september 2018	
Noordijk	Startbijeenkomst september 2018	

Wendbaar woonbeleid

In januari 2018 heeft de raad ingestemd met het plan van aanpak voor wendbaar woonbeleid. Er moet ruimte blijven voor de goede woningbouwplannen waaraan behoefte is. Voor Berkelland betekent dit nu dat extra woningbouw, die echt (tijdelijk) nodig is of 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 slooelopgave 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.

Onderzoek naar sloopfonds

We onderzoeken de mogelijkheden voor een fonds voor mede financiering van de toekomstige sloopopgave van koopwoningen in de komende 10-20 jaar. Waarbij de insteek is dat er per nieuwe woning die wordt toegevoegd door transformatie een bijdrage wordt gedaan 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.”

Regionaal overdrachtsdocument wonen: boodschap voor de nieuwe colleges

De raad is eind maart van dit jaar geïnformeerd over het overdrachtsdocument wonen van de Stuurgroep Regiovisie Wonen. Dit overdrachtsdocument verwoordt de koers voor het Achterhoekse woonbeleid in de komende jaren en decennia. Op basis van het overdrachtsdocument kunnen de nieuwe colleges aan de slag met het ontwikkelen van een vernieuwde regionale woonagenda.

Ten opzichte van de Regionale Woonagenda uit 2015 is er behoefte ontstaan aan een flexibeler woonbeleid, gericht op het oplossen van lokale knelpunten. In de nieuwe koers willen we ruimte geven aan goede plannen. Dit vraagt om flexibiliteit in de regionale en gemeentelijke woningbouwplanning en –programmering. Vernieuwing van de regionale samenwerking betekent ook dat gemeenten, provincie, corporaties en betrokken regionale woningmarktpartijen (zoals bouwers, beleggers, banken en inwoners) gezamenlijk optrekken als het gaat om de probleemverkenning, het in beeld brengen van oplossingsrichtingen en het uitwerken en uitvoeren van concrete uitvoeringsstrategieën.

Onderzoek aanpassen toekomstig beleid op het gebied van wonen en leefbaarheid

De raad is eind maart van dit jaar per brief geïnformeerd over de uitkomsten van het AWLO 2017. In de brief staat dat wij de potentiële mismatch nader gaan bestuderen. We zijn daar met het proces ‘visie op wonen’ momenteel in een aantal kleine kernen al mee gestart.

De uitkomsten van het AWLO 2017 worden komende periode gebruikt bij het aanpassen van het toekomstig beleid op het gebied van wonen en leefbaarheid. Wij houden u op de hoogte van ontwikkelingen hierover.

9. Wonen en zorg

Door de vergrijzing stijgt de vraag naar verschillende vormen van zorg, naar woonzorgvoorzieningen en naar Wmo-ondersteuning. De opgave is om te zorgen dat er voldoende en passende (woon)zorg kan worden geboden bij de stijgende vraag. Dit vraagt om actie van de verschillende betrokken partijen.

Regietafel wonen en zorg in Berkelland

In de regietafel Wonen en Zorg Berkelland monitort de gemeente samen met de zorgpartijen de vraag en het aanbod in de woonzorg. Met als doel om in de kernen voldoende en 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.

In 2017 heeft de regietafel een Ontwikkelperspectief voor de kernen opgesteld. Parallel daaraan is in de regio Achterhoek de vraag en het aanbod van wonen met zorg in beeld gebracht.

Ontwikkelperspectief en uitvoeringsagenda per kern

Op basis van deze analyses hebben de betrokken zorgpartijen per kern een uitvoeringsagenda opgesteld. Zij hebben deze gepresenteerd tijdens de Thema Avond voor de raad op 16 januari 2018:

Ontwikkelperspectief voor Ruurlo

ProWonen en Sensire hebben plannen voor de modernisering en sloop- nieuwbouw van De Bundeling in Ruurlo. Door flexibel appartementen kan afhankelijk van de vraag geschoven worden in de verhoudingen tussen intensievere (dementiezorg) en minder intensieve zorg (woonzorg).

Naast De Bundeling heeft ProWonen een aantal voor ouderen geschikte appartementencomplexen in en rond het centrum. Het gaat onder andere om De Hemminkhof en de nieuwere levensloopbestendige eengezinswoningen achter De Bundeling. Hiermee kan op de langere termijn een groeiende vraag naar Woonzorg opgevangen worden.

Ontwikkelperspectief voor Neede inclusief Noordijk en Rietmolen

Het aanbod in Neede is erg gefragmenteerd. Ouderenzorg wordt geleverd in De Werf, Kleinschalig wonen Troelstrastraat en De Bloesem. Neede kent maar liefst negen locaties voor bewoners in de gehandicaptenzorg en één locatie voor geestelijke gezondheidszorg (d'n Aoverstep). Omdat de locaties klein zijn en gespreid over Neede liggen is samenwerking nodig voor de continuïteit (betaalbaarheid) en kwaliteit van de 24 uren zorg een aandachtspunt.

Ontwikkelperspectief voor Eibergen en Rekken

Het aanbod Woonzorg in De Meergaarden ligt momenteel hoger dan de berekende vraag in Eibergen. De Meergaarden heeft (in de huidige vorm) door de kleine appartementen voor

Woonzorg geen goede concurrentiepositie. Het woningaanbod van ProWonen aan bijvoorbeeld de Bartelinksgang en Wemerdijk hebben daarin een sterkere positie.

Habion wil in 2018 in overleg met Livio en betrokken partijen en burgers een visie ontwikkelen voor transformatie van De Meergaarden in Eibergen. De vraag naar PG/ Dementie kan met het aanbod in en om de Meergaarden worden opgevangen.

Ontwikkelperspectief voor Borculo inclusief Geesteren, Gelselaar en Haarlo

Het aanbod intramurale PG/Dementie in Borculo blijft nog achterblijft bij de vraag. Getalsmatig zijn er voldoende voor ouderen geschikte appartementen rond het JW Andriessenhuis, maar er zijn afspraken tussen de partijen nodig om tot een goede zorgexploitatie te kunnen komen.

Careaz gaat in 2018 in gesprek met Habion en ProWonen hoe het aanbod PG/Dementie nu en in de komende jaren uitgebreid kan worden.

Ontwikkelperspectief voor Beltrum

Het gezamenlijke aanbod voor PG/ Dementie en Woonzorg in De Hassinkhof is groter dan de nu berekende vraag. Met een flexibele inzet van het zorgvastgoed van De Hassinkhof kan het aantal plekken PG Dementie in de komende jaren stapsgewijs wel uitgebreid worden.

Motie 18-08 woonzorg experimenten (raad 13 maart 2018)

Deze motie vraagt het college om met een voorstel naar de raad te komen waarin experimenteerruimte wordt gecreëerd voor woonzorg experimenten. In dat voorstel dient een kader opgenomen te worden waaraan projecten worden getoetst om in aanmerking te komen voor experimenteerruimte en een overzicht van de huidige projecten die in aanvraag zijn.