

Ruimte voor extra woningbouw

Op basis van de actuele behoefte per kern 2019

Bijlage bij de kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland



1 Totstandkoming woningbehoefte per kern

In de afgelopen jaren is door monitoring, zowel regionaal als lokaal, inzicht ontstaan in de woonbehoefte in de kernen. In de kleine kernen is het behoefteonderzoek door middel van woonvisies grondig aangepakt. In de grote kernen hebben we nu vooral inzicht op basis van data. Verdieping is noodzakelijk en zal, mede ter voorbereiding voor de Lokale Woonagenda, verder opgepakt worden. Zo zullen we opnieuw gesprekken voeren met marktkenner (corporaties, makelaars en ander stakeholders) en zal vanaf 2020 geleidelijk in de grote kernen gestart worden met woonbehoefteonderzoeken onder inwoners. Dit scherpt het beeld van de mismatch in de grote kernen aan.

Voor de marktverkenning tot nu toe is gebruikt gemaakt van:

- Regionale woningmarktmonitor 2019 en de bestanden die de gemeente Berkelland hiervoor heeft aangeleverd (woningbestand, leegstand, samenstelling en omvang bevolking, zorgvastgoed);
- uitkomsten uit het Achterhoeks Woonwensen en Leefbaarheids Onderzoek.
- woningmarktcijfers.nl (feitelijke transacties koopmarkt);
- actuele informatie op Funda;
- gegevens van het Kadaster over verhuizingen in de koopsector;
- informatie van ProWonen over de sociale huurwoningmarkt;
- Stec-rapporten over de behoeftetoetsen voor Ruurlo;
- uitkomsten van woononderzoeken in de kleine kernen;
- gesprekken met inwoners, makelaars en belangenorganisaties.

Het college wil vaart maken met nieuwe woningbouwplannen om in te spelen op de actuele vraag. Onderzocht is welke mismatch er momenteel nog is tussen vraag en aanbod in de kernen en of de huidige 'groene' plancapaciteit daar op korte termijn in kan voorzien. Op basis hiervan heeft het college een richting vastgesteld voor extra woningbouw in de kernen. Dit geeft houvast bij het herijken van de bestaande 'rode' plannen, bij het eventueel bijstellen van 'groene' plannen en bij het toetsen van nieuwe initiatieven. Zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve aspecten vergen een zorgvuldige afweging van de verschillende plannen per kern. Deze notitie biedt een handvat voor de beoordeling van de behoefte vanuit volkshuisvestelijk oogpunt. Per plan spelen daarnaast ruimtelijke effecten voor de omgeving een rol. Dat vergt een specifieke afweging per locatie en valt buiten de reikwijdte van deze notitie.

Voorrang voor transformatie locaties met leegstaand vastgoed

Conform de Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Berkelland gaat bouwen op locaties met leegstaand vastgoed voor op bouwen op andere locaties binnen de bebouwde kom.

Daarnaast gaat inbreiding voor uitbreiding.

2 Huidige plancapaciteit

Onderstaande tabel bevat een overzicht van woningbouwplannen die per 1 januari 2019 bekend waren. Dit kunnen locaties zijn waarvoor het bestemmingsplan al mogelijkheden biedt voor nieuwbouw van woningen (de zogenaamde harde plancapaciteit), maar ook locaties waarvoor nog een planologische procedure gevolgd moet worden (zachte plannen). Naast het onderscheid van de status in planologisch opzicht, is er soms ook sprake van locaties waar met eigenaren een overeenkomst is gesloten die voorziet in het realiseren van woningen. Daarnaast is er met ProWonen afgesproken dat ze een terugbouwrecht hebben voor gesloopte woningen, eventueel op andere locaties.

Toelichting op de tabel:

- Er waren 63 woningen in aanbouw en 395 woningen staan op 'groen' volgens het stoplichtmodel, hiervan is de bouw nog niet gestart. In totaal dus 458 nieuw te bouwen woningen.
- Er is sloop gepland voor 112 woningen, overwegend van ProWonen en een aantal woningen in het buitengebied die vervangen worden.
- De netto plancapaciteit is daarmee 346 woningen (63-112+395).
- Het aantal 'rode' plannen bedraagt 320. Dit zijn plannen die bij de toets aan het stoplichtmodel onvoldoende voorzagen in de behoefte en/of op grond van ruimtelijke aspecten minder prioriteit kregen.
- Voor de 'rode' plannen in de kernen Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo is via het instrument van de Structuurvisies Wonen ingezet op het terugdringen van plancapaciteit. In het *Plan van aanpak voor de doorvertaling naar bestemmingsplannen* (raad november 2018) is per locatie benoemd welke vervolgstappen gezet worden. Tot het moment dat voor deze locaties een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, bestaat voor eigenaren de mogelijkheid om bestaande planologische ruimte te benutten. Het is daarom niet uitgesloten dat een deel van de 'rode' plannen (toch) gerealiseerd gaat worden.
- In lijn met de vaststelling van de regionale en lokale kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouwplannen zullen de nog aanwezige 'rode' plannen de komende periode opnieuw beoordeeld worden.

Woonplaats	In aanbouw per 31-12-2018	Geplande sloop woningen 2019-2025	Groene plannen start bouw 2019-2025	Rode plannen
BORCULO	3	-2	12	70
EIBERGEN	22	-13	81	30
NEEDE	3	-12	90	14
RUURLO	15	-65	116	195
BELTRUM			37	
GEESTEREN	1		1	
GELSELAAR			14	3
HAARLO			1	5
NOORDIJK			4	
REKKEN			1	1
RIETMOLEN	2	-1	3	2
BUITENGEBIED	17	-19	35	
TOTAAL	63	-112	395	320

Tabel 1: Plancapaciteit Berkelland per 1-1-2019. De grootste 'groene' plannen zijn:

- Eibergen: Op de Bleek; herstructureringslocaties van ProWonen
- Neede: Ruimte voor herontwikkeling Oudestraat en Nieuwstraat; huurwoningen Haaksbergseweg (in aanbouw)
- Ruurlo: Plan Leusinkbrink; herontwikkeling van het terrein De Bundeling door ProWonen
- Terugbouwrecht ProWonen na sloop (overeengekomen in prestatieafspraken, momenteel 50 woningen)

3 Mismatch tussen vraag en aanbod

Kwaliteit

Verschillende doelgroepen kunnen in de huidige woningmarkt van Berkelland niet de woning vinden die ze zoeken. De bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan qua woningtype, prijsklasse en eigendomsverhouding, technische kwaliteit, duurzaamheid, levensloopgeschiktheid, uitstraling en woonmilieu. De opbouw van de woningvoorraad en de woonwensen verschillen per kern. Daarom is gekozen om de actuele aanvullende woningbehoefte per kern vast te stellen. Dit is uiteraard een momentopname. Woonwensenonderzoek geeft richting, maar de woningmarkt is dynamisch. Berkelland wil ruimte hebben om mee te bewegen met de vraagontwikkeling.

Kwantiteit

De netto plancapaciteit (346) in 'groene' plannen is hoger dan de verwachte huishoudensgroei tot 2025 (circa 130 volgens Primos 2019). Door ruimte te geven aan extra woningbouw op basis van de actuele kwalitatieve (en/of kwantitatieve) behoefte in de kernen, zullen we nog meer woningen gaan bouwen dan de verwachte huishoudensgroei. Dit betekent dat in de toekomst de sloopopgave in de bestaande woningvoorraad toeneemt. Niet bouwen voor de actuele vraag is echter ook geen optie als het bestaande aanbod niet voorziet in de behoefte. Daarom onderzoeken we momenteel de mogelijkheid voor het oprichten van een transformatiefonds, gericht op het financieel bijdragen aan sloop/transformatie van de bestaande woningvoorraad.

Huishoudprognoses zijn uiteraard met onzekerheden omgeven, denk aan de mogelijke toename van het aantal arbeidsmigranten. We blijven de huishoudensontwikkeling monitoren om op tijd in te kunnen spelen op de verwachte behoefte.

Bijzondere woonvormen

Naast de opgave per kern zijn er ook bijzondere woonwensen die niet specifiek aan een kern gekoppeld kunnen worden. Denk aan tiny houses of innovatieve woonvormen. Deze zijn in deze notitie niet benoemd. Het zoeken van een locatie is dan maatwerk.

4 Richting per kern voor extra woningbouw (koop en huur, excl. zorgvastgoed)

4.1 Borculo

In Borculo is er zowel kwantitatief als kwalitatief een mismatch tussen vraag en aanbod.

Van de vier grote kernen in Berkelland is de schaarste aan woningen het grootst in Borculo. Er is weinig aanbod aan koopwoningen, de wachttijden voor een huurwoning lopen op en is er nauwelijks 'groene', snel beschikbare plancapaciteit.

Kwalitatief is er in de koopsector teveel aanbod van vrijstaande koopwoningen en woningen in de prijsklasse boven € 300.000. Er is te weinig aanbod in rijwoningen, 2¹ kapwoningen en kavels voor zelfbouw. De huursector is relatief groot, met veel eengezinswoningen en appartementen, maar met weinig eengezins-nultrede woningen voor ouderen. De doorstroming stagneert, met als gevolg dat jongeren moeite ervaren met het vinden van een huurwoning.

We koersen op bouwen voor diverse doelgroepen, met als indirect effect dat er ook doorstroming gaat plaatsvinden. We zoeken, naast de bestaande 'groene' plancapaciteit naar locaties voor:

- Circa 40 tot 50 woningen
- Richting voor de koopsector:
 - o 10-15 woningen voor jongeren (rijwoningen, 2¹ kapwoningen),
 - o 10-15 levensloopgeschikt (voorkeur eengezins-nultredewoningen; de vraag naar koopappartementen vraagt verder onderzoek bij de doelgroep),
 - o Circa 10 kavels voor zelfbouw.
- Richting voor de huursector:
 - o 10-15 sociale huurwoningen voor ouderen (eengezins-nultredewoningen), gericht op doorstroming,
 - o Eventueel enkele betaalbare huurwoningen voor jongeren (bij voorkeur prijspeil tot € 607,-, de 1^e aftopgrens uit de huurtoeslagregeling).

4.2 Eibergen

De wijk Op de Bleek wordt momenteel afgebouwd. Hier is een mix van rijwoningen, 2¹ kapwoningen, vrijstaande woningen, semibungalows en appartementen gebouwd. Dit heeft druk van de woningmarkt gehaald. Dit geeft tijd om ons nu te richten op transformatielocaties. De mismatch zal zich de komende jaren weer opbouwen. In alle segmenten zal behoefte zijn aan een nieuwe kwaliteit woningen. Richting voor het programma:

- Circa 30-40 woningen, gericht op toevoegen van nieuwe kwaliteit aan de woningvoorraad,
- Richting voor de koopsector:
 - o 10-15 woningen voor jongeren (rijwoningen, 2¹ kapwoningen),
 - o 10-15 levensloopgeschikt (voorkeur eengezins-nultredewoningen nabij het centrum),
 - o Circa 5-10 kavels voor zelfbouw.
- Richting voor de huursector:
 - o De bestaande plancapaciteit geeft voldoende ruimte (herstructureringsplannen, terugbouwrecht van ProWonen, transformatieruimte in het centrum). Geen aanvullende opgave.

4.3 Neede

De mismatch in Neede zit niet in het aantal woningen, maar in de kwaliteit. De bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan bij de vraag. De koopwoningvoorraad is relatief oud. In de afgelopen jaren zijn er weinig koopwoningen gebouwd in vergelijking met de andere drie grote kernen. Oudere eigenaar-bewoners wonen relatief vaak in een vrijstaande woning of in een 2^{de} kapwoning. Zij ervaren te weinig mogelijkheden om door te stromen. Het vrijkomende aanbod is vaak gedateerd en sluit niet aan bij de wensen van de jongere huishoudens.

De 'groene' plancapaciteit is relatief groot, maar bestaat voor een groot deel uit huurwoningen (22 woningen Haaksbergseweg e.o. zijn in aanbouw) en herstructureringsruimte in het centrum. Voor mensen die een moderne koopwoning zoeken is er te weinig zicht op concrete plancapaciteit. Dilemma blijft dat het toevoegen van woningen waar vraag naar is, effect heeft op de verkoopbaarheid en waarde van de bestaande woningvoorraad. Ook in de huursector is een kwaliteitsslag nodig, hier gaat het vooral om een vervangingsopgave. De bestaande plancapaciteit geeft ruimschoots mogelijkheden voor huurwoningen.

De opgave voor Neede bestaat nu uit het zoeken naar extra plancapaciteit waar snel op de kwaliteitsvraag in de koopsector ingespeeld kan worden.

- Circa 30-40 koopwoningen, richting:
 - o 10-20 woningen voor jongeren (rijwoningen, 2^{de} kapwoningen),
 - o 10-15 levensloopgeschikt (voorkeur eengezins-nultredewoningen nabij het centrum, wellicht enkele luxe appartementen in overleg met de doelgroep),
 - o 10 kavels voor zelfbouw.

4.4 Ruurlo

De mismatch in Ruurlo bestaat vooral uit een te groot aanbod aan vrijstaande koopwoningen en kavels. Er is te weinig betaalbaar koopaanbod (m.n. rijwoningen) en te weinig appartementen. De huursector is klein. In Ruurlo wonen relatief veel ouderen in grote koopwoningen. Onder hen is behoefte om te verhuizen naar een levensloopgeschikte woning. De vrijkomende woningen zijn veelal te duur voor jongeren.

In Ruurlo is in de laatste decennia veel nieuwbouw geweest, zowel in de koop als in de huur. De wijk Leusinkbrink bevat alleen koopwoningen. In het luxere koopsegment is een overmaat aan plancapaciteit. In 2019 heeft de Stec groep een Laddertoets uitgevoerd voor het Zoomgebied Leusinkbrink. Tekorten zijn er vooral in het levensloopbestendige segment (appartementen en eengezinsnultredewoningen, in de huur en in de koop). Het Zoomgebied Leusinkbrink is vanwege de afstand tot centrumvoorzieningen minder geschikt voor appartementen. Voor patiobungalows is deze wijk wel geschikt (te maken).

Daarnaast zien we kansen in betaalbare rijkoopwoningen voor jongere huishoudens. In Ruurlo is er in de bestaande woningvoorraad en in de nieuwbouw geen goedkoop koopaanbod (tot € 175.000) en ook weinig aanbod in het segment tussen € 175.000 en € 250.000. Bouwen voor de doorstroming van senioren zorgt indirect voor aanbod voor jongeren. Dit gaat echter lang duren, daarom is het wenselijk om op korte termijn ook woonmogelijkheden voor jongeren te hebben.

Gewenst is om circa 30-40 woningen te realiseren binnen de bestaande plancapaciteit (groen en rood), specifiek gericht op betaalbare woningen voor jongeren (circa 20-30) en levensloopgeschikte koopwoningen voor ouderen (circa 10-20). Daarnaast is aanvullend onderzoek gewenst of er behoefte is aan koopappartementen voor ouderen nabij het centrum.

Ruurlo is van oudsher een dorp met weinig sociale huurwoningen. In dit segment is enige ruimte, gericht op jongeren en ouderen. We gaan in overleg met ProWonen om dit tekort nader te onderzoeken.

4.5 Beltrum

In Beltrum is sprake van een grote mismatch op de woningmarkt. De bevolking van Beltrum is relatief jong. Er is te weinig doorstroming. Het aantal startende huishoudens is de komende 5 tot 10 jaar groter dan het aantal huishoudens dat een koopwoning verlaat. Beltrum heeft veel woningen uit de periode 1950-1979. Vrijkomende woningen zijn relatief oud en gedateerd, maar wel duur vanwege het beperkte aanbod. Veel jongeren trokken de afgelopen jaren naar Groenlo. Echt betaalbare en opgeknapte eengezinswoningen (tot € 175.000) zijn er niet in Beltrum, wel in Groenlo. Er zullen daarom altijd jongeren zijn die naar Groenlo vertrekken.

Het college heeft naar aanleiding van deze mismatch medio juli 2019 besloten om extra plancapaciteit beschikbaar te stellen. De plancapaciteit geeft ruimte aan 37 koopwoningen. Dit is voor nu voldoende om in de behoefte te voorzien. Samen met de bewoners wordt gezocht naar een invulling. Richting voor de kwaliteitsverdeling:

- 10-15 woningen voor ouderen (eengezins-nultredewoningen)
- 15-20 woningen voor jongeren (rijwoningen en 2^e kapwoningen)
- Circa 5 kavels (vrije sector)

4.6 Geesteren

In Geesteren is veel aanbod aan vrijstaande en dure woningen, en nagenoeg geen aanbod voor starters en aan levensloopgeschikte woningen voor ouderen. Er is nagenoeg geen plancapaciteit meer. Als vervolg op het woononderzoek in Geesteren is een CPO-groep gestart, met diverse leeftijdsgroepen en woonwensen. Er staan nu 20-25 mensen op de lijst die in Geesteren niet de woning kunnen vinden die ze zoeken. De lijst is nog dynamisch. In de kleine kernen hanteren we het principe van 'naam en rugnummer' voor het bepalen van de behoefte. Samen met deze mensen bepalen we het woonprogramma, waarbij we ook kijken naar de effecten op het vrijkomend aanbod. Richting voor het programma voor de kortere termijn:

- 10 tot 20/25 woningen, afhankelijk van behoefte:
 - o 10-15/20 koopwoningen in een mix van eengezins-nultredewoningen, betaalbare woningen voor jongeren en enkele kavels voor doorstromers.
 - o Maximaal 5 huurwoningen.

4.7 Gelselaar

In Gelselaar is vooral duur en vrijstaand aanbod. Er is plancapaciteit voor woningen, maar dit komt slecht van de grond. Het woononderzoek in Gelselaar is uitgevoerd. Er lijkt vooral behoefte van jongeren aan betaalbare woningen. In de kleine kernen hanteren we het principe van 'naam en rugnummer' voor het bepalen van de behoefte. Dit vraagt in Gelselaar nog om verdere verkenning.

We denken nu aan een behoefte voor circa 10 woningen, vooral betaalbaar in de huur en in de koop, zo mogelijk binnen de bestaande plancapaciteit. De gewenste betaalbaarheid is een uitdaging. Wellicht is er een kans voor innovatieve bouwoplossingen of tijdelijke verhuur van leegstaand vastgoed.

4.8 Haarlo

Het woononderzoek in Haarlo is uitgevoerd. Daaruit kwam geen concrete woonbehoefte of mismatch tussen vraag en aanbod. Op de Garver is nog een kavel beschikbaar en er is nog kavelruimte die voorlopig op rood is gezet. Wellicht is hier een ander woonprogramma op gewenst, in overleg met eventuele woningvragers. Voor nu kunnen we geen actuele behoefte formuleren.

4.9 Noordijk

Het woononderzoek in Noordijk is uitgevoerd. Daar is tot nu toe geen concrete woonbehoefte uitgekomen of mismatch uitgekomen. Beeld is dat er weinig mogelijkheden in het betaalbare segment zijn en voor jongeren. De groene plancapaciteit bestaat uit 4 bouwkavels, die ook om te vormen zijn voor kavels voor 2^e kapwoningen. Hier was de afgelopen jaren geen concrete belangstelling voor. Voor nu kunnen we geen actuele behoefte formuleren.

4.10 Rekken

Het woononderzoek in Rekken heeft in eerste instantie weinig concrete vraag opgeleverd. In mei is een nieuwe verkenning gestart. Er is nu een lijst met potentieel geïnteresseerden in nieuwbouw, zij zijn bezig om hun woonwensen concreter te maken. De mogelijkheden voor starters zijn beperkt in Rekken. Voor ouderen weegt de afstand tot voorzieningen sterk mee bij de verhuisafweging. Er loopt een initiatief voor een nieuw woon(zorg)concept met collectieve voorzieningen.

We willen ruimte geven aan het dorp als hier concreet behoefte blijkt te zijn voor:

- Circa 10 koopwoningen (nader in te vullen in overleg met de woningvragers),
- Verdere verkenning naar het innovatieve woonzorgconcept, bij voorkeur te realiseren in de kern zodat de inwoners van Rekken kunnen meeprofiteren.

4.11 Rietmolen

De mismatch in Rietmolen is zowel kwantitatief als kwalitatief. De groep jongeren is relatief groot, het aantal ouderen dat een woning verlaat is klein. Het aantal startende huishoudens is de komende 5 tot 10 jaar groter dan het aantal huishoudens dat een koopwoning verlaat. Daardoor is er geen doorstroming. Het vrijkomende aanbod is relatief groot en duur, veelal onbereikbaar voor jongeren. Op korte termijn zijn extra woningen nodig. De woningbehoefte is in beeld gebracht via het woononderzoek (T)huis in Rietmolen. Er is nu concrete vraag naar 23 starterswoningen, 7 duurdere woningen tussen de 250.000 en 400.000 euro en 4 senioren/levensloopbestendige woningen/appartementen.

Op basis hiervan heeft het college in juli 2019 het principebesluit genomen om op drie locaties aan de slag te gaan. Na de afwikkeling van de betreffende 3 locaties gaan we opnieuw gaan kijken naar de concrete behoefte en dan eventueel nieuwe locaties kunnen ontwikkelen. Dit doen we samen met de woningvragers ('naam en rugnummer').