

C: J.A. Vreemann

T: 0545-250 222

E: info@gemeenteberkelland.nl

Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Gemeenteraad gemeente Berkelland

Zaaknummer : 260037
Onderwerp : Woningmarktmonitor 2019 Achterhoek (ter kennisname)
Bijlagen : Woningmarktmonitor 2019 Achterhoek
Verzonden : 14 OKT. 2019

Geachte leden van de raad,

In de Regionale Woonagenda 2015-2025 is afgesproken dat jaarlijks een woonmonitor wordt uitgebracht. De bijgevoegde Woningmarktmonitor 2019 Achterhoek blikt terug op het jaar 2018. Het rapport bevat een samenvatting. In deze brief geven we op enkele onderwerpen een nadere toelichting.

Totstandkoming en format Regionale Woonmonitor

De basisgegevens zijn verzameld door de gemeenten, corporaties, Provincie Gelderland, AGEM en Companen. De bevindingen uit deze woonmonitor zijn input voor herziening van het regionale en lokale woonbeleid.

De Thematafel Wonen en Vastgoed heeft opdracht gegeven tot het evalueren en vernieuwen van de woonmonitor. De volgende monitor over het jaar 2019 krijgt een ander format. Vooruitlopend daarop zijn factsheets per kern toegevoegd (excel-bestand). Deze bevat de beschikbare (woningmarkt)informatie over alle woonkernen met meer dan 300 inwoners op 1-1-2019.

Beeld van de woningmarkt

De spanning op de woningmarkt is toegenomen. Het beschikbare aanbod waaruit consumenten kunnen kiezen daalt. In sommige kernen zijn tekenen van een (over)verhitte woningmarkt. In de koopsector stegen de koopprijzen, daalde de verkooptijd en nam het aanbod af. In de huursector duurt het langer voor woningzoekenden een woning hebben gevonden.

In alle kleine kernen zijn in 2018/2019 woononderzoeken uitgevoerd en zijn de opgaven vastgesteld. Voor de grotere kernen hebben we op basis van data, informatie van marktkenner en woningvragers een beeld van de woningmarktsituatie. Bij de Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland (in de raad in november) gaan we hier verder op in.

Leegstand (paragraaf 2.6, pagina 24)

Een leegstaande woning is gedefinieerd als "een 'verblijfsobject met een woonfunctie' (begrip uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, de BAG), waar niemand staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP)". Per 1 januari 2019 stonden 695 woningen leeg, 3,6% van de woningvoorraad. Een jaar eerder was de leegstand 3,7%.

In de Regionale Woonagenda is als norm opgenomen dat maximaal 1% van de huurwoningen leeg mag staan en maximaal 3% van de koopwoningen. De leegstand in Berkelland is daarmee hoger dan gewenst. De leegstand is nader onderzocht. Hieruit blijkt dat een deel van de woningen bewust leeg staat of op een andere manier in gebruik is. Deze woningen zijn niet beschikbaar voor de woningmarkt. De échte leegstand bedraagt maximaal 2,5% en is daarmee binnen de norm.

leegstandsreden	Frictieleegstand	Onbekend	Niet beschikbaar voor woningmarkt	Totaal
tweede woning			28	28
bewust leeg ivm sloop/renovatie			45	45
bewust leeg overige redenen			48	48
zorgwoning/appartement			51	51
arbeidsmigranten			8	8
ander gebruik			24	24
minder dan 1 jaar leeg (per 1-1-2019)	317			317
te huur/mutatiefase	1			1
te koop/mutatiefase	57			57
leeg ivm overlijden, vertrek	15			15
bewoond; vervolgonderzoek		17		17
onbekend waarom leeg		84		84
Eindtotaal	390	101	204	695
In % van 19.497 woningen	2,0%	0,5%	1,1%	3,6%

De gepubliceerde leegstandscijfers geven daarmee een ander beeld dan de werkelijkheid. We onderzoeken momenteel de 24 woningen die anders in gebruik zijn en de 84 woningen waarvan onbekend is waarom ze leeg staan. De leegstand in zorgvastgoed heeft vooral te maken met de registratie in het BRP wanneer de bewoner de post ontvangt bij familie. We kijken of hier een oplossing voor is te vinden, zodat deze zorgwoningen buiten de officiële leegstandscijfers blijven.

Sloop en nieuwbouw (paragraaf 2.9)

In 2018 zijn 105 woningen gebouwd en 94 woningen gesloopt. Per saldo een toename van 11 woningen. Nieuwbouw vond vooral plaats in Eibergen (Op den Bleek) en in Beltrum (CPO-project ABCTA-terrein). ProWonen sloopte 24 duplexwoningen in Eibergen en 19 voormalige aanleunwoningen in Neede.

	Nieuwbouw	Sloop	Ontwikkeling woningvoorraad
	2018	2018	2018
Borculo	4	4	-
Eibergen	44	30	14
Neede	6	26	-20
Ruurlo	7	2	5
Subtotaal grote kernen	61	62	-1
Beltrum	11	-	11
Geesteren	1	-	1
Gelselaar	-	1	-1
Haarlo	3	1	2
Noordijk	-	-	-
Rekken	-	-	-
Rietmolen	2	-	2
Subtotaal kleine kernen	17	2	15
Buitengebied	27	30	-3
Totaal Berkelland	105	94	11

Plan capaciteit Berkelland – correctie tabel 2.16

In tabel 2.16 staan onjuiste getallen bij de gemeente Berkelland. Het gaat hier over de bestaande plan capaciteit, zoals deze via het stoplichtmodel is getoetst. We hebben geen oranje plannen meer. Alle plannen zijn uitgesplitst naar groen of rood. Hieronder de juiste getallen.

Per 1-1-2019 heeft Berkelland nog 778 woningbouwplannen en plannen voor 112 sloop. Per saldo 666 toevoegingen. Hiervan zijn via het stoplichtmodel 346 op 'groen' gezet en 320 op 'rood'.

2019 - 2025	LICHT OP GROEN			TE VERMINDEREN		
	BRUTO	SLOOP	NETTO	BRUTO	SLOOP	NETTO
BORCULO	15	2	13	70	0	70
EIBERGEN	103	13	90	30	0	30
NEEDE	93	12	81	14	0	14
RUURLO	131	65	66	195	0	195
GROTE KERNEN	342	92	250	309	0	309
BELTRUM	37	0	37	0	0	0
GEESTEREN	2	0	2	0	0	0
GELSELAAR	14	0	14	3	0	3
HAARLO	1	0	1	5	0	5
NOORDIJK	4	0	4	0	0	0
REKKEN	1	0	1	1	0	1
RIETMOLEN	5	1	4	2	0	2
KLEINE KERNEN	64	1	63	11	0	11
BUITENGEBIED	52	19	33	0	0	0
TOTAAL	458	112	346	320	0	320

In het voorstel *Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland* is opgenomen dat de 'rode' plannen opnieuw worden beoordeeld en waar mogelijk in overeenstemming worden gebracht met de nieuwe toetsingscriteria. Als dit niet lukt, wordt alsnog uitvoering gegeven aan het door de raad vastgestelde *Plan van aanpak voor de doorvertaling naar bestemmingsplannen* (gemeenteraad november 2018).

Huisvesting vergunninghouders

In 2018 was er een taakstelling van 37 te huisvesten vergunninghouders. De feitelijke achterstand per 1-1-2019 is 4 (i.p.v. 12). De plaatsing van een gezin van 8 personen in december 2018 is door COA pas begin 2019 administratief verwerkt. Het COA koppelt vergunninghouders aan de gemeenten. De koppelingen lopen achter bij de taakstelling, er staan dan te weinig mensen op de wachtlijst om tijdig de taakstelling te halen. Dit komt ook omdat het steeds vaker nareizende (grote) gezinnen zijn; het is niet gemakkelijk om daar passende huisvesting voor te vinden.

Factsheets per gemeente en per kern

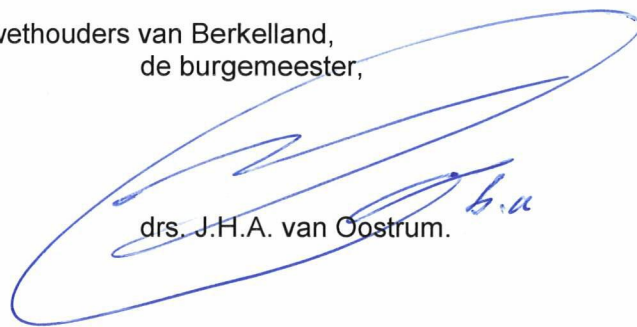
Nieuw zijn dit jaar de factsheets voor de kernen met meer dan 300 inwoners. Dit zijn Excelbestanden waarbij de gemeenten en de kernen aangeklikt kunnen worden. Op een tablet/IPad zijn ze niet goed te lezen, wel op een desktopcomputer/laptop met Excel. De verschillen in de woningvoorraad per kern en in de opbouw van de bevolking bevestigen dat het formuleren van marktopgaven per kern nodig is.

Met vriendelijke groet,

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



M.N.J. Broers.



drs. J.H.A. van Oostrum.

Kopie aan:

- Archief
- Team Projecten / I. Rensink; R. Luttikholt
- Team Gebied/ A. van Maren
- Team Opdrachtgeverschap / J.A. Vreemann/ R. Wiersum/ N. Notten
- Team Bestuursondersteuning / H. Huiskamp