

Startbijeenkomst toekomst wonen Beltrum



Agenda

Opening wethouder Patricia Hoytink

Toelichting Bas Hommelink

KAW Voorstellen

Wat gaan we doen?

Hoe zijn wij bereikbaar?

Vragen?!

Pauze

Het woord aan u!

Wilt u iets inbrengen?

Waar liggen de kansen?

Waar liggen evt. problemen?



Team



KAW: een bijzonder bureau

KAW werkt al 40 jaar aan strategische projecten en aan het daadwerkelijk verbeteren van het wonen.

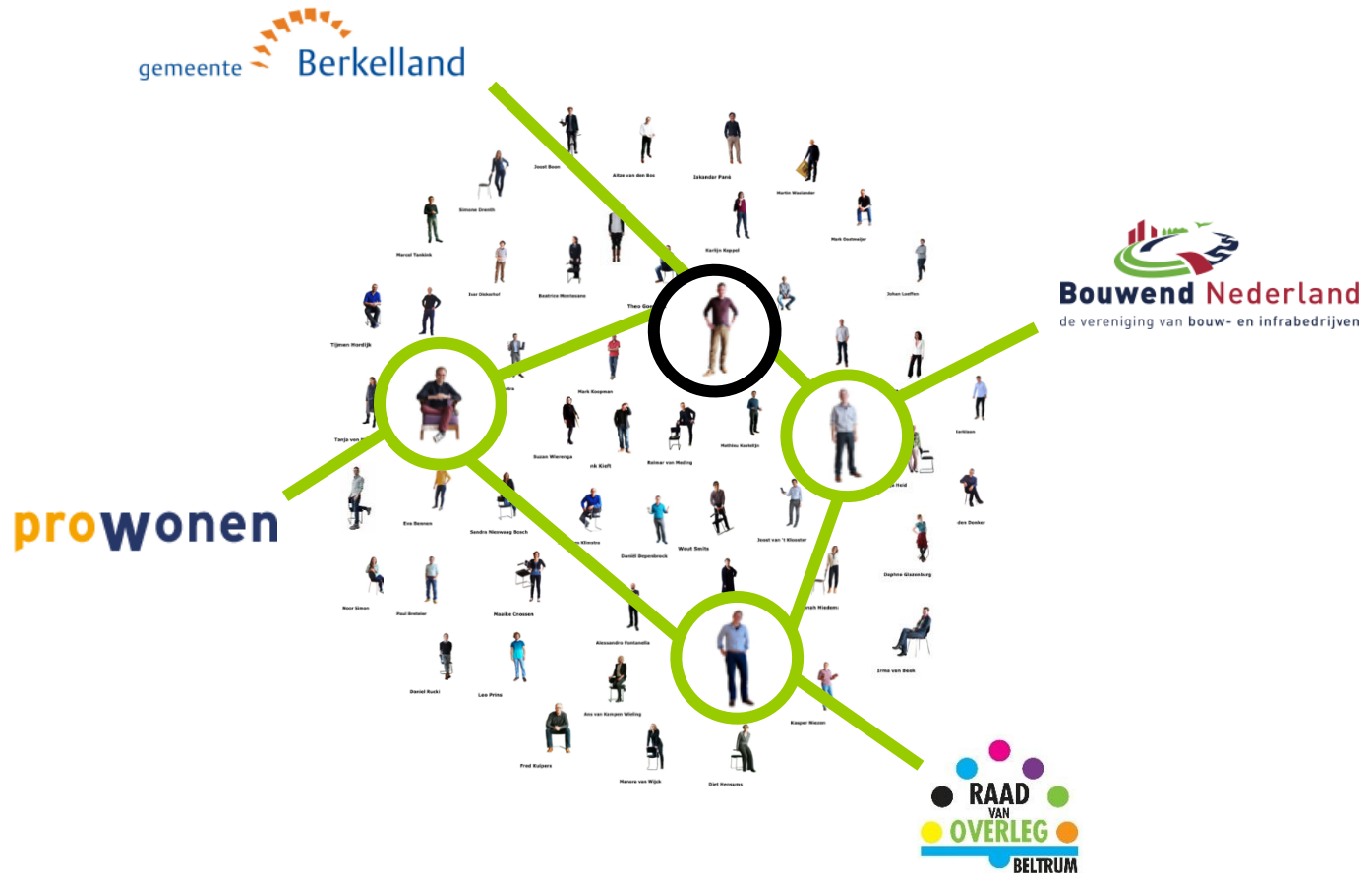
We vinden het belangrijk dat zowel opdrachtgevers als gebruikers tevreden zijn, nu en in de toekomst.

Doordat KAW op strategisch én praktisch niveau opereert, zijn wij in staat analyses te maken die goed door te vertalen zijn naar de praktijk. In ons onderzoekswerk gaan we altijd op zoek naar de échte antwoorden! Daarmee leggen we een goed fundament voor het maken van keuzes.



KAW | Koöperatieve Architecten Werkplaats

Gewend om in netwerk samen te werken



Er is iets aan de hand in de randen van het land

Teveel koffers en te weinig babies



Huishoudensprognose gemeente Berkelland

Hele lichte groei die na 15 jaar omslaat in krimp

Jaar	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Aantal huishoudens	18.358	18.587	18.558	18.339	17.959	17.445
Verschil t.o.v. 5 jaar ervoor		229	-29	-219	-380	-514
procentuele verandering		1%	0%	-1%	-2%	-3%

Veel ouderen huiseigenaren:

- 27% van de huiseigenaren is ouder dan 70 in de kern Beltrum
- 23% van de huiseigenaren is ouder dan 70 in het buitengebied

Dus 241 woningen die tussen nu en 10 tot 15 jaar vrijkomen!!!!!!

Dus daarom het doel van deze pilot

Hele lichte groei die na 15 jaar omslaat in krimp

Een vastgoedstrategie voor de nabije en verdere toekomst (5 -15 jaar) uitwerken en onderzoeken of we deze strategie in een dorpscoöperatie tot ontwikkeling kunnen brengen.

De bestaande woningvoorraad staat centraal. Hoe kunnen we deze bestaande voorraad met gerichte ingrepen blijvend passend houden bij de huidige en toekomstige bewoners van Beltrum?

Wat gaan we doen?

Stappenplan

De vijf stappen:

1. Alle mogelijke data over wonen in Beltrum verzamelen en verwerken in kaarten voor Beltrum
2. Dorpsenquête: wensen bewoners en ondernemers helder krijgen
3. Uitwerken urgentiekaart, vullen gereedschapskist en uitwerken en opstarten concrete projecten
4. Vorm voor zelfregie Beltrum uitwerken
5. Aanpak delen met andere dorpen in de Achterhoek

Stap 1: data verzamelen en verwerken op kaarten

Wat hebben we eraan?

Welke informatie

1. Energieverbruik
2. Eigendomssituatie
3. Leeftijd hoofdbewoner
4. Bouwjaar
5. Woningtype
6. Woonoppervlak
7. WOZ waarde (ontwikkeling)
8. M2 prijs
9. ...



Kaart energieverbruik



Kaart eigendomssituatie

Stap 1: data verzamelen en verwerken op kaarten

Wat hebben we eraan?



Stap 2: dorpsenquête

Wat hebben we eraan?

Welke informatie

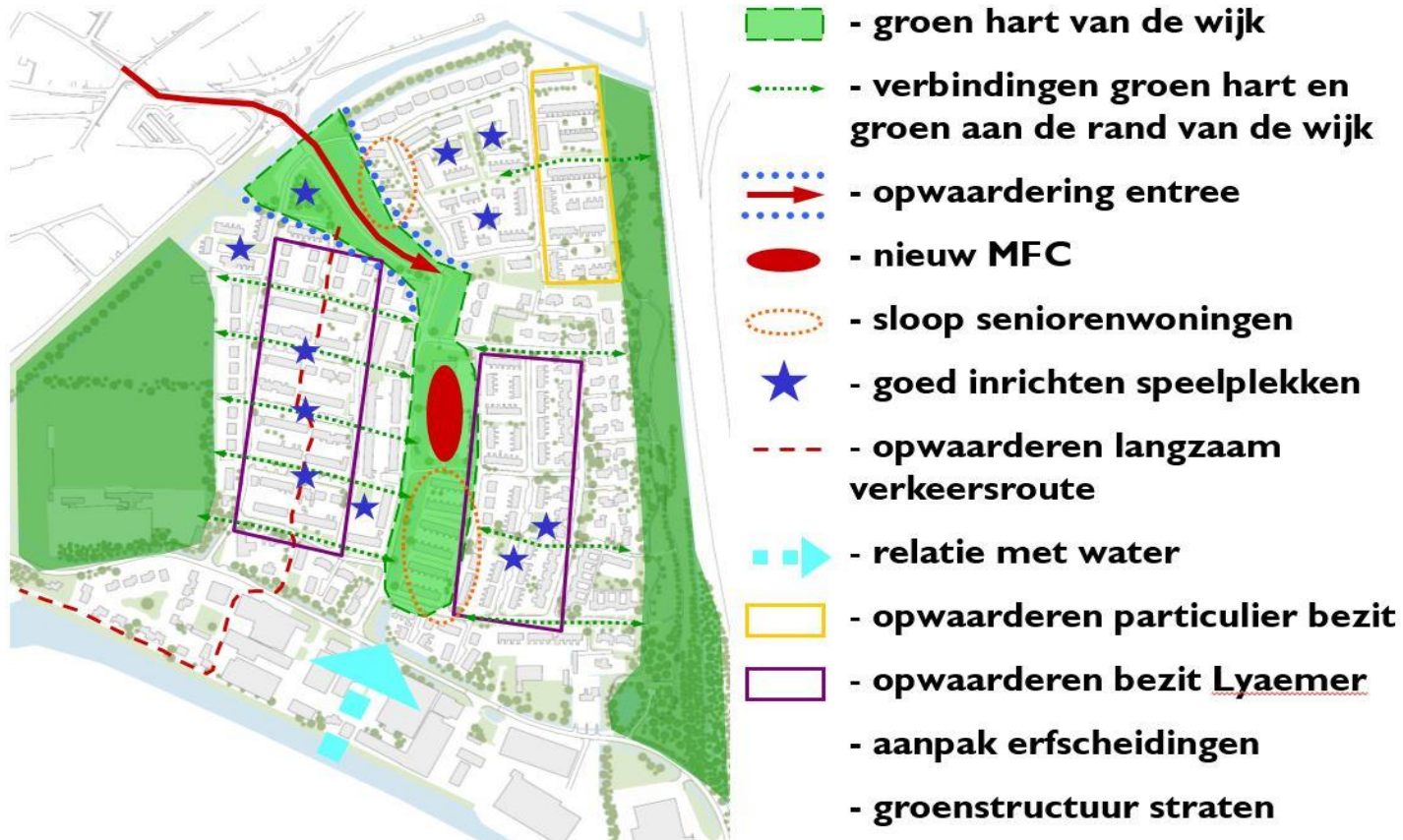
- Helder krijgen wat de woonwensen van de bewoners zijn voor nu en de nabije toekomst
- Data checken en eventueel uitbreiden
- Inzicht in allerlei andere wensen op het gebied van leefbaarheid in Beltrum

Hoe?

- Een digitale enquête waar het hele dorp per brief de link van krijgt om de enquête in te vullen
- Actief langs de deuren om de mensen die de enquête nog niet hebben ingevuld hierbij te helpen
- Doel: >70% respons zodat we echt goede resultaten hebben waar we op kunnen bouwen

We zijn nog op zoek naar bewoners die ons kunnen helpen de enquêtes af te nemen!

Stap 3: uitwerken urgentiekaart, vullen gereedheidskist, opstarten concrete projecten





Gronings Gereedschap

Experimentenjaar 2014
Particuliere Woningvoorraad
in Groningse Krimpregio's

Gereedschapskist vullen

Project Deel & Ulrum lijkt heel erg op pilot in Beltrum

DEEL&Ulrum

Ulrum is een dorp in de gemeente De Marne waar demografische veranderingen duidelijk voelbaar en ook zichtbaar zijn. Bewoners gaan zelf aan de slag om van Ulrum een toekomstbestendig dorp te maken.

Aan de slag met concrete plannen en locaties met gezamenlijke doelen:

- Functieverandering
- Opplussen
- Ruilverkaveling

Al doende een aanpak ontwikkelen die door, van en voor het dorp is om een prettige, leefbare omgeving te houden en creëren.



Gereedschapskist vullen

Project WOG

Waardebehoud onroerend goed in Oost-Groningen

"Letterlijk in gesprek aan de keukentafel: bijzondere eigenaren, bijzondere mensen, bijzondere situaties."

- verkoop, onderhoud en sloopbemiddeling;
- opknappen, samen met de eigenaar en een klusteam;
- opkopen en slopen (na sloop is het de bedoeling dat de bouwbestemming van de grond af gaat);
- woningruil.



Het belang van een evenwichtige woningmarkt

Ervaringscijfers uit het project WOG

Gegevens

Aankoopprijs: 1999: €106.638

Aankoopprijs 2014: €36.000

Ingrep: verkoopbemiddeling (gereed)

Investering

-



Voor

Taxatie: €65.000

Waardedaling op omgeving: €37.500

Na

Taxatie: €110.000

Waardedaling op omgeving: €0

Het belang van een evenwichtige woningmarkt

Ervaringscijfers uit het project WOG

Algemeen (gemiddelden):

- | | |
|------------------------------|-------------|
| - hypotheek | € 147.000,- |
| - aankoopprijs | € 112.000,- |
| - taxatiewaarde voor ingreep | € 78.000,- |

REIMARKT

Gereedschapskist vullen

Reimarkt winkel voor verduurzaming



Gereedschapskist vullen

(Huur)woningen nieuwe “jas” geven waardoor ze veel energiezuiniger worden



Gereedschapskist vullen

Complete (tijdelijke) unit met slaapkamer en badkamer toevoegen daar waar nodig



Stap 4: zelfregie Beltrum

Een vorm die past bij de wensen en de projecten van Beltrum



Jullie zijn krimpdenkerderwijs goed bezig!!!

Unieke pilot

- Beltrum is een prachtig dorp. Onvergelijkbaar met de situatie in Oost Groningen
- Jullie starten een heel bijzonder project dat behoorlijk uniek is in Nederland
- Er komt een periode aan waarin de Achterhoek en ook Beltrum gaat krimpen = teveel panden voor te weinig mensen
- Dit betekent NIET dat er nu niks meer kan of moet gebeuren. Juist (woon)kwaliteit toevoegen houdt je aantrekkelijk
- Dit betekent WEL dat je nu geen dingen moet doen waar je later spijt van krijgt
- Jullie zijn er op tijd bij!

← Zieuwent 9
Groenlo 5

Wij kunnen het niet alleen

Kom langs en doe mee!

Projectbureau “Toekomst wonen Beltrum” in het Kulturhus

- Vanaf 29 november elke dinsdag van 10.00 uur tot 15.30 uur aan het werk in het projectbureau “Toekomst wonen in Beltrum”
- Desgewenst ook aan het einde van de middag na kantoortijd (liefst op afspraak)
- Ook bereikbaar via Skype
- Vanavond met de mensen die dat willen afspraken maken voor individuele gesprekken



Theo Adema

T 06 54661413

E t.adema@kaw.nl

Skypenaam: theo.adema

Marissa Dik

T 06 15 61 0333

E m.dik@kaw.nl

U aan het woord!

Welke kansen ziet u?

Waar ontstaan problemen?

Wat moeten we zeker vragen in de
enquête?



projectnaam

Pilot Portefeuillestrategie Beltrum

opdrachtgever

Gemeente Berkelland

projectteam

Theo Adema

Marissa Dik

datum

28 november 2016

KAW Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

KAW Rotterdam Pelgrimsstraat 1 2426 3029 BH ROTTERDAM

KAW Eindhoven Rechtestraat 59 C – 4e verd. | 5611 GN EINDHOVEN

+31 (0) 88 529 00 00 info@kaw.nl www.kaw.nl

