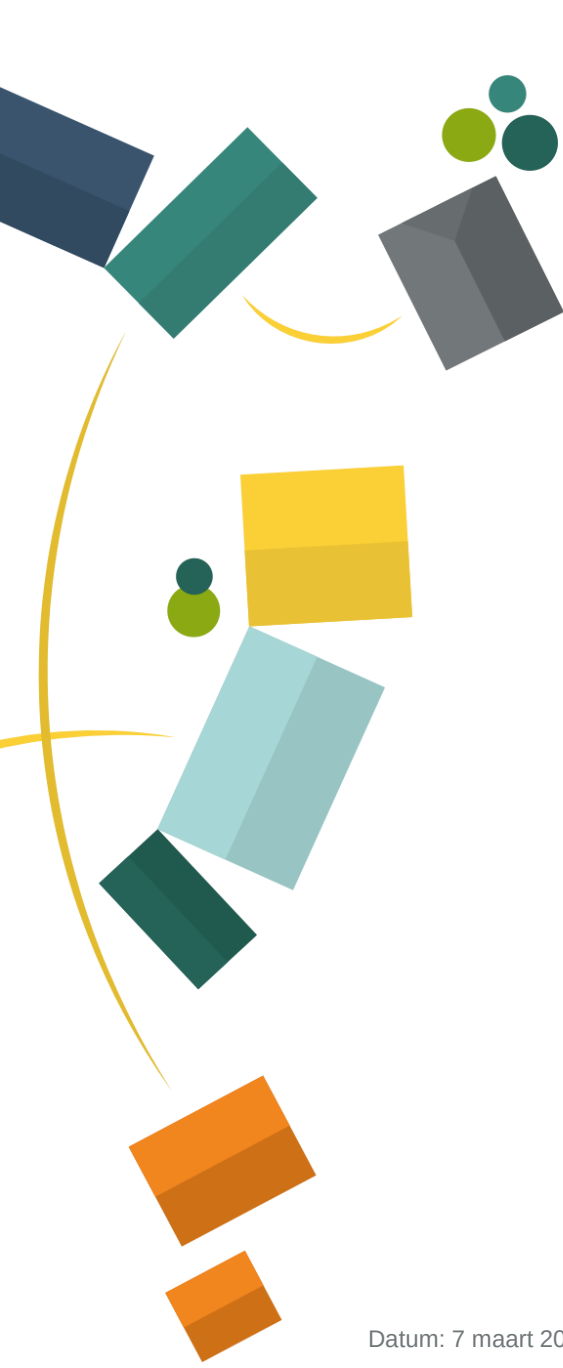




Wat is nu eigenlijk het probleem?!

Datum: 7 maart 2017 | Door: Theo Adema en Marissa Dik



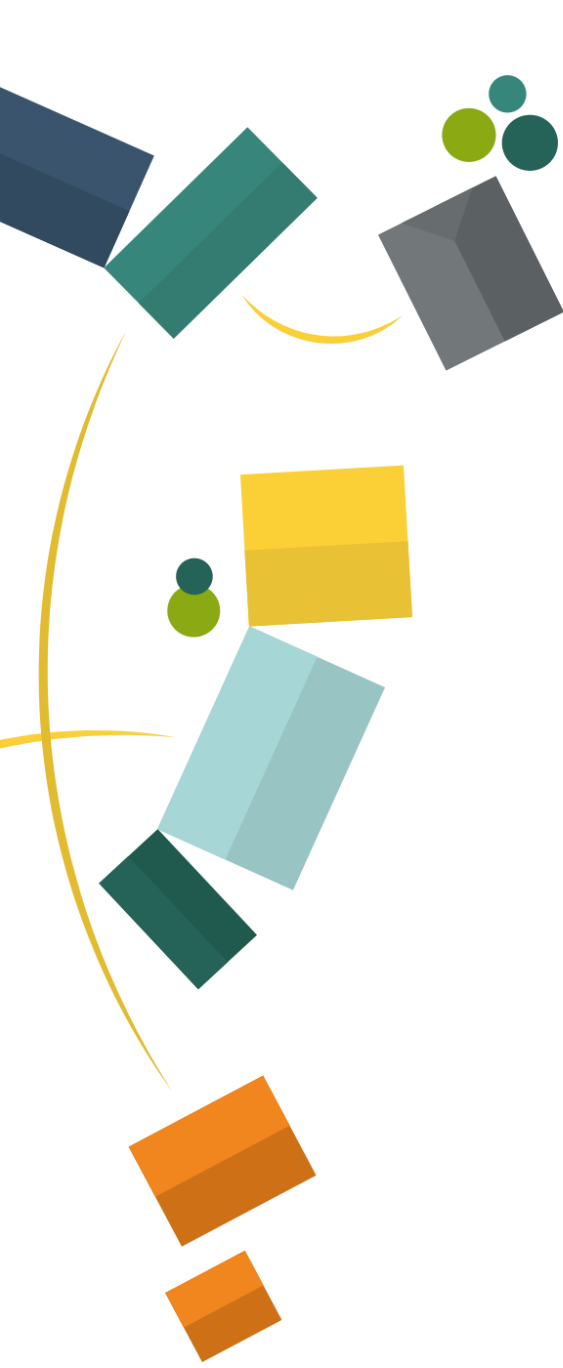
TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

Programma van de avond

- Opening wethouder Patricia Hoytink-Roubos
- Inleiding Bas Hommelink
- Wat is nu eigenlijk het probleem?!
- Vervolg

PAUZE

Met het verzamelen van ideeën en tips voor de “woonmarkt” in april



De doelstelling van de pilot

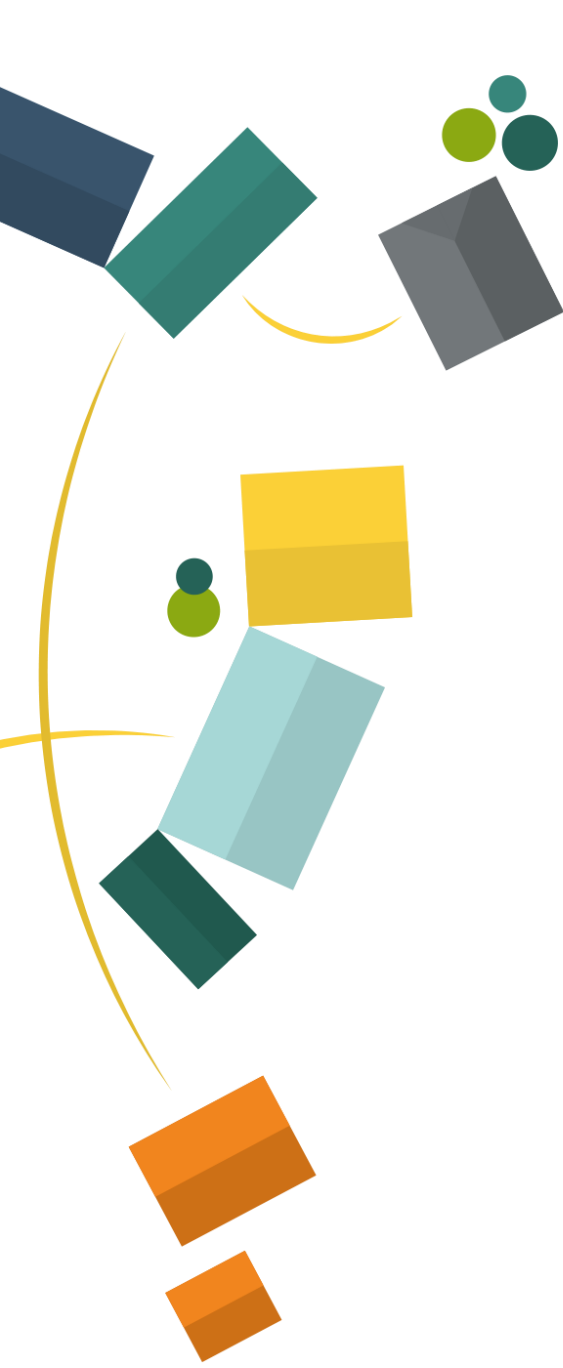


TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

Hoofddoel: goed wonen nu en in de toekomst

Subdoelen:

- A. Evenwichtige woningmarkt (voldoende en passende woningen) = waardebehoud
- B. Doorstroming: zodat mensen in de juiste woning kunnen wonen en de bestaande woningvoorraad optimaal benut wordt
- C. Investeren in de bestaande woningvoorraad zodat die klaar is voor de toekomst

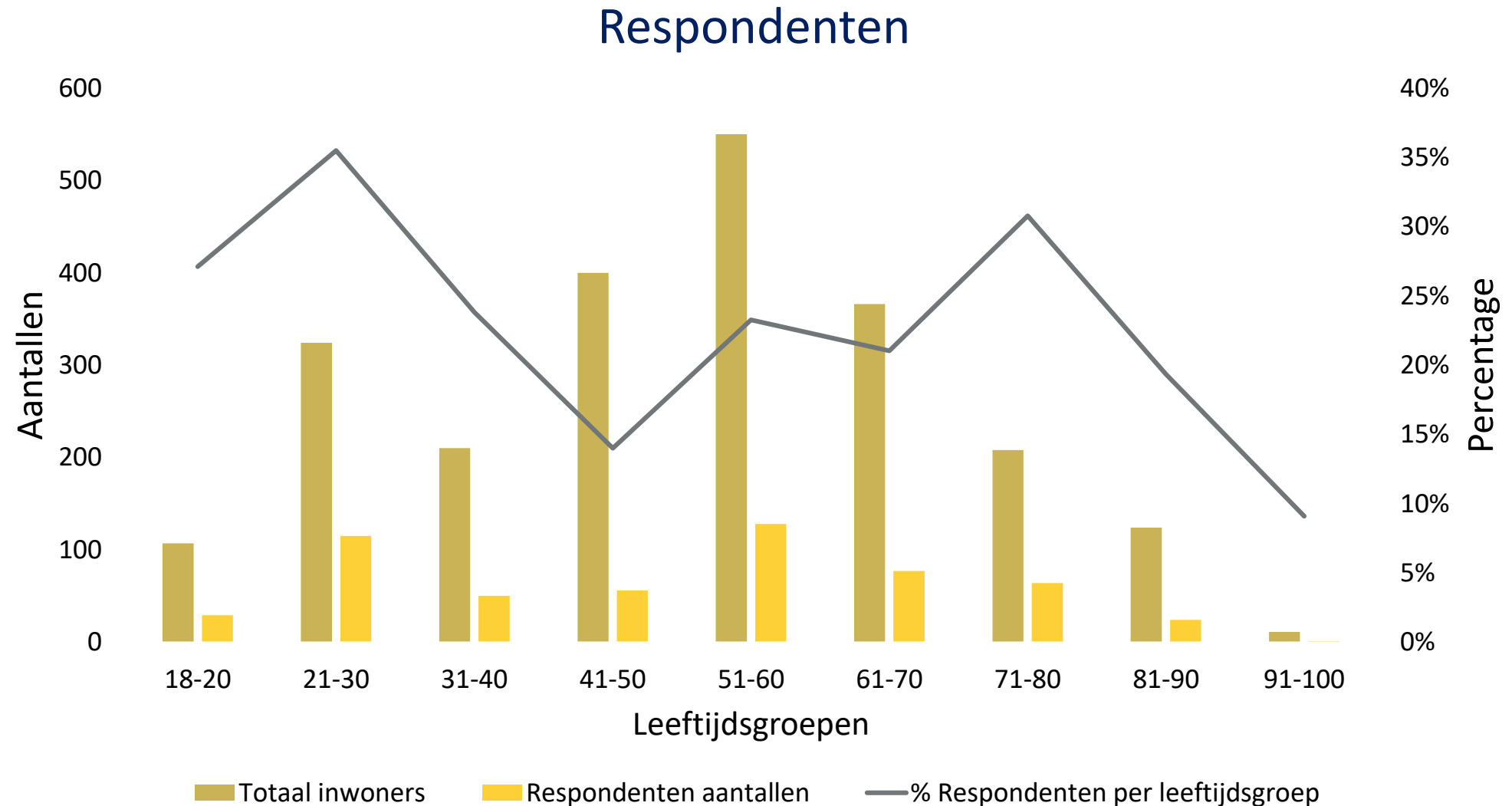


Uitkomsten enquête en data-analyse



TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

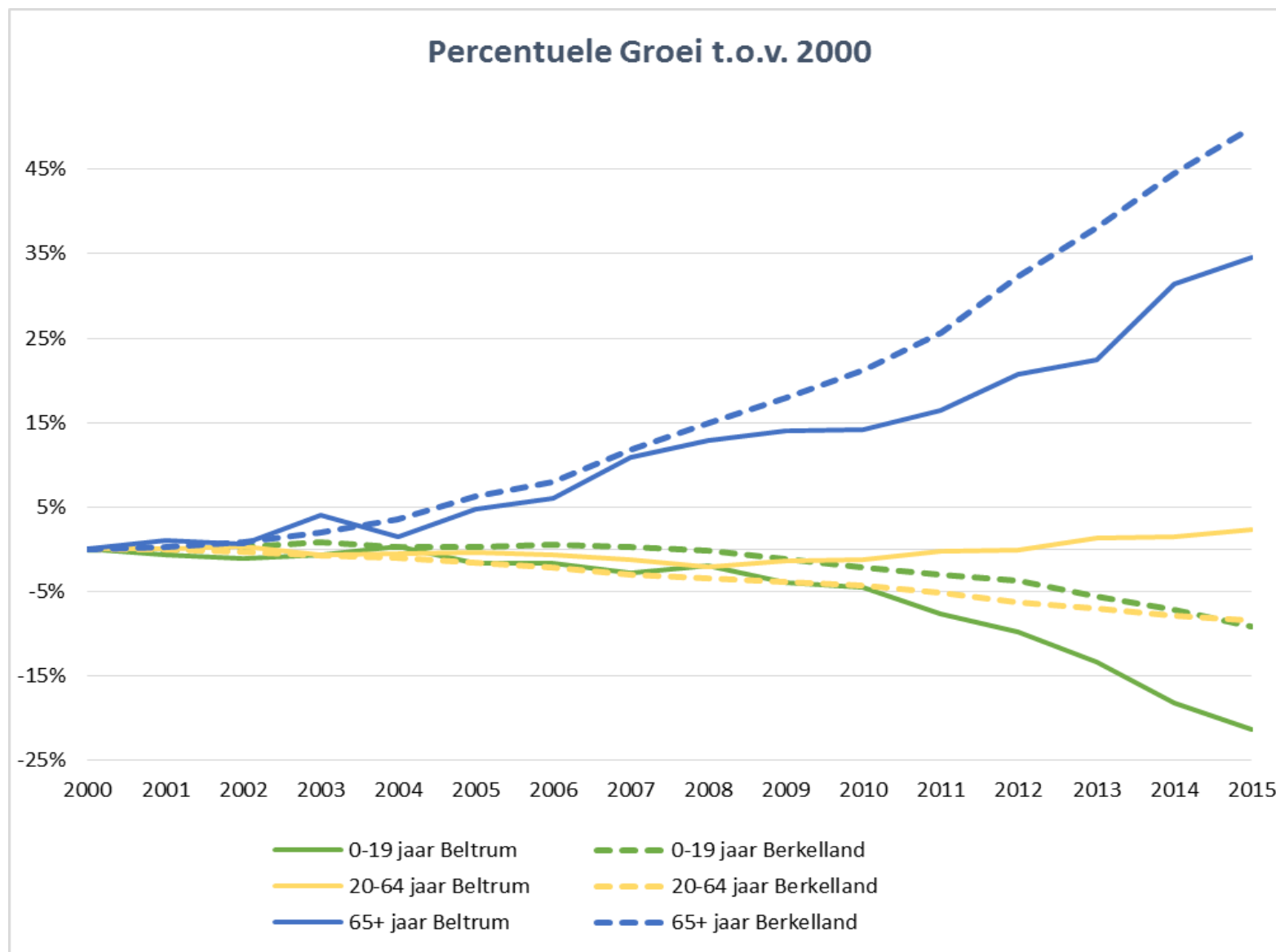
Hoe is de enquête ingevuld?



Het is goed wonen in Beltrum

Mensen waarderen het sociale karakter
van het dorp, de ligging en de woning en
de buurt

Samenvatting bevolkingsontwikkeling



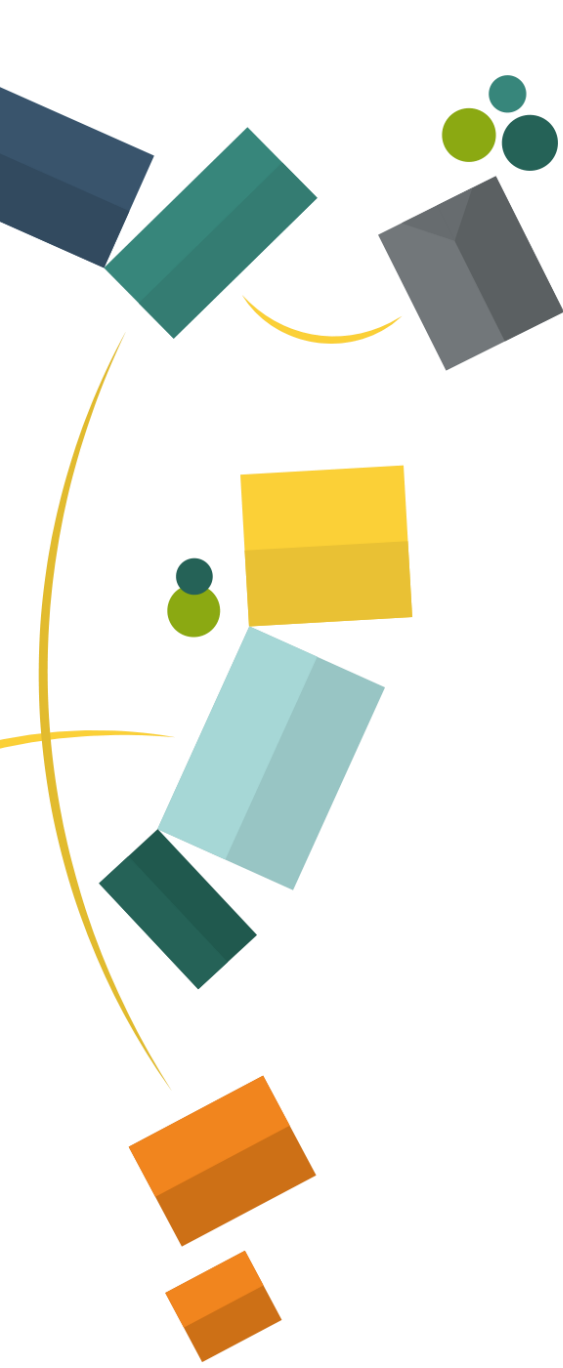
Samenvatting huishoudensontwikkeling

10 jaar terugkijken gemeente Berkelland:

- Het aantal huishoudens nam toe met 5%
- Het aantal jongeren nam af en het aantal ouderen groeide flink
- Groep 85+ groeide het snelst met +50%
- Groep 25-40 jaar daalde het snelst met -42%

Vooruit kijken gemeente Berkelland:

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



Evenwichtige woningmarkt en doorstroming



TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

Kan iedereen die dat wil in Beltrum blijven wonen?

Totaal 131, waarvan 72 binnen 2 jaar:

- 88 mensen < 30 jaar, waarvan 56 binnen 2 jaar
- 22 mensen tussen 30 en 60
- 13 mensen tussen 60 en 75 jaar
- 8 mensen ouder dan 75 jaar



Kan iedereen die dat wil in Beltrum blijven wonen?

Hoeveel woningen komen er jaarlijks vrij:

- 10 koopwoningen
- 5 sociale huurwoningen
- 20 particuliere huurwoningen

Totaal 35 woningen per jaar

Dus ca. 70 woningen de komende 2 jaar

Kan iedereen die dat wil in Beltrum blijven wonen?

JA

voor de 72 mensen die de komende
2 jaar willen verhuizen komen ca. 70
woningen vrij

Maarrrrr.....

Zijn er voldoende PASSENDE woningen?

Wie wil een huur- of een koopwoning?

- 60% wil een koopwoning
- 15% wil een huurwoning
- 35% maakt het niet uit

Zijn er voldoende koopwoningen?

NEE

voor de 56 mensen die een
koopwoning willen, komen de
komende 2 jaar maximaal 20
beschikbaar (10 per jaar)

Zijn er voldoende betaalbare koopwoningen?

Hoe verhoudt de huidige wens zich tot het huidige aanbod en het aanbod komende 5 jaar (o.b.v. 5 jaar terugkijken)?

WENS NU		AANBOD NU		AANBOD AFGELOPEN 5 JAAR	
Prijsklasse	Aantal	Funda febr. 2017	Tekort	Afgelopen 5 jaar verkocht	% van huidige wens in 5 jaar vervuld
< €175.000	20	2	-18	13	65%
€175.000 - €250.000	54	6	-48	24	44%
€250.000 - €325.000	25	3	-22	13	52%
€325.000 - €400.000	9	2	-7	4	44%
> €400.000	3	2	-1	1	33%

Zijn er voldoende betaalbare koopwoningen?

NEE, dus

“Het Frank Orriens effect”

Koopwoningen Beltrum: €175.000 - €185.000



“Het Frank Orriens effect”

Koopwoning
Groenlo
€167.500



“Het Frank Orriens effect”

Welke woning zou je kiezen?!

“Het kritische babyboomer effect”

Wie zijn dit?

- Stellen tussen de 65 en 75
- Beginnen na te denken over de toekomst
- Hebben het prima voor elkaar
- Vaak financieel zaken ook goed voor elkaar
- Verhuizen alleen als aanbod perfect aansluit bij hun wensen!

Denken wel na, maar handelen bijna niet voordat het ECHT nodig is

“Het kritische babyboomer effect”

Wat is er voor hen te koop?



“Het kritische babyboomer effect”

Wat is er voor hen te huur?



“Het kritische babyboomer effect”

Situatie:

- Geven aan dat er in Beltrum geen geschikt aanbod is dat voldoet aan hun wensen.
- 40 van de 131 woningzoekers geeft aan op zoek te zijn naar een levensloopgeschikte woning
- Zorgt bij doorstroming voor aanbod voor de jonge generatie

Wensen:

- Aanbod dat perfect aansluit bij de wensen
- Geen urgentie, wel latente behoefte

Zijn er voldoende huurwoningen?

JA

voor de 23 mensen die een
huurwoning willen, komen per jaar
ca. 25 beschikbaar

Zijn er voldoende PASSENDE huurwoningen?

Particuliere huur:

- We hebben slecht zicht op het aanbod particuliere huurwoningen
- Het aanbod lijkt vooral aanwezig te zijn in het buitengebied
- Particuliere huur lijkt een belangrijk rol te spelen in de huisvesting van jonge mensen / stellen

Sociale huur:

- Aanbod sociale huur vooral voor de doelgroep ouderen met lage inkomens
- Weinig mensen weten de weg naar een sociale huurwoning
- Op de vrijkomende woningen de afgelopen 2 jaar kwamen minimale reacties uit Beltrum.
- Aanbod lijkt niet goed aan te sluiten bij de vraag

Kwalitatieve mismatch



Kwalitatieve mismatch



Maar wat kopen we daar nu voor?

Als we niks doen betekent dit dat er voor een grote groep jongeren geen passende woning beschikbaar komt in Beltrum

En dat ouderen die een geschikte woning nodig hebben in hun grote, onaangepaste woning moeten blijven wonen

Op termijn komen er voldoende woningen vrij

Kern Beltrum:

90 mensen tussen 75-85

55 mensen ouder dan 85

Totaal 145 75+

Totaal 225 75+

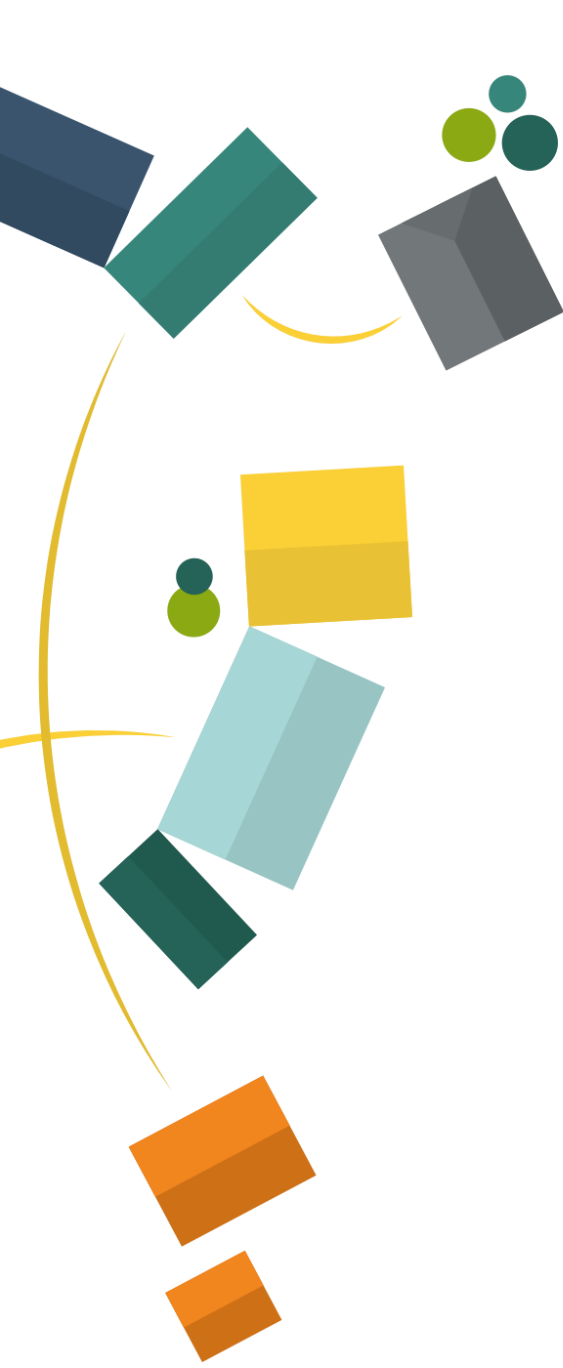
Totaal 85 85+

Buitengebied:

50 mensen tussen 75-85

30 mensen ouder dan 85

Totaal 80 75+



Aanpassing bestaande woningvoorraad

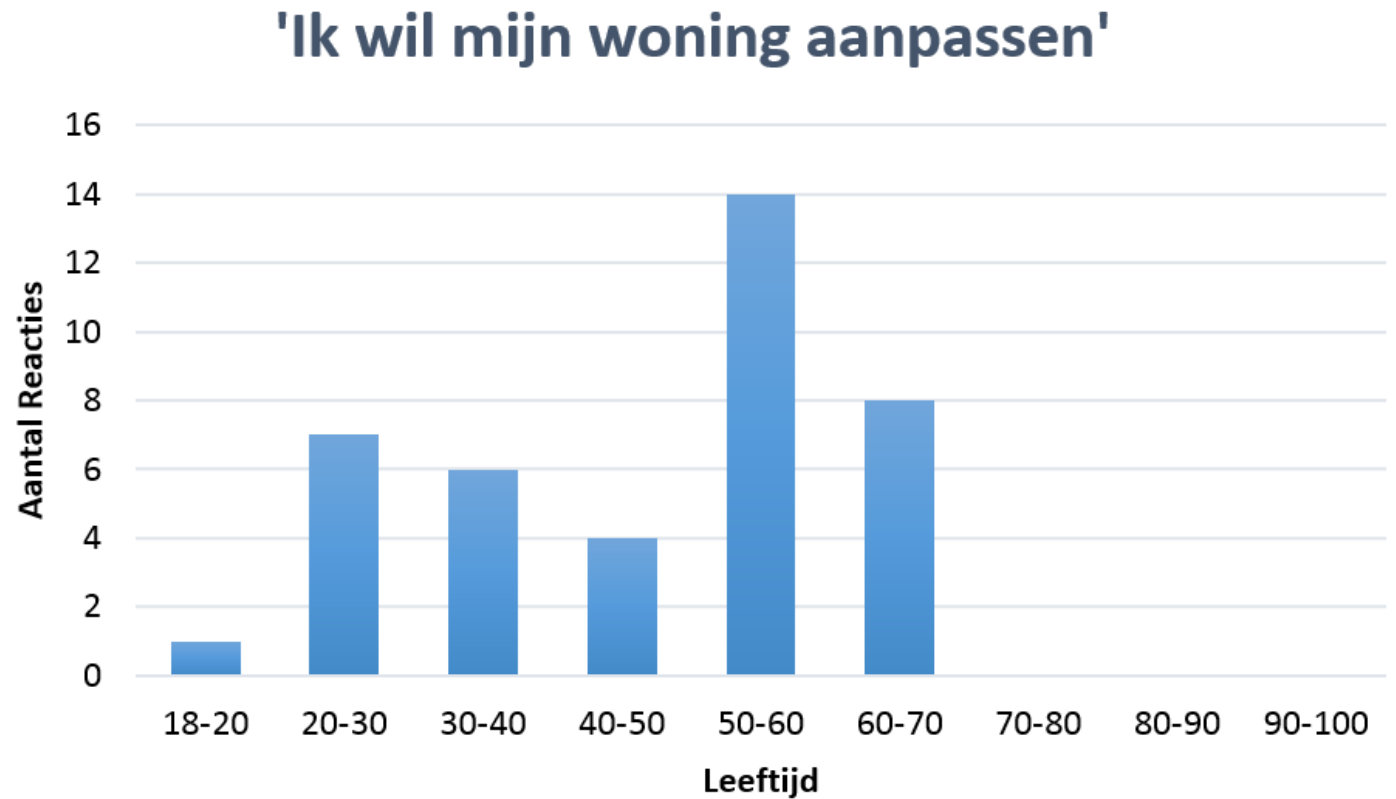


TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

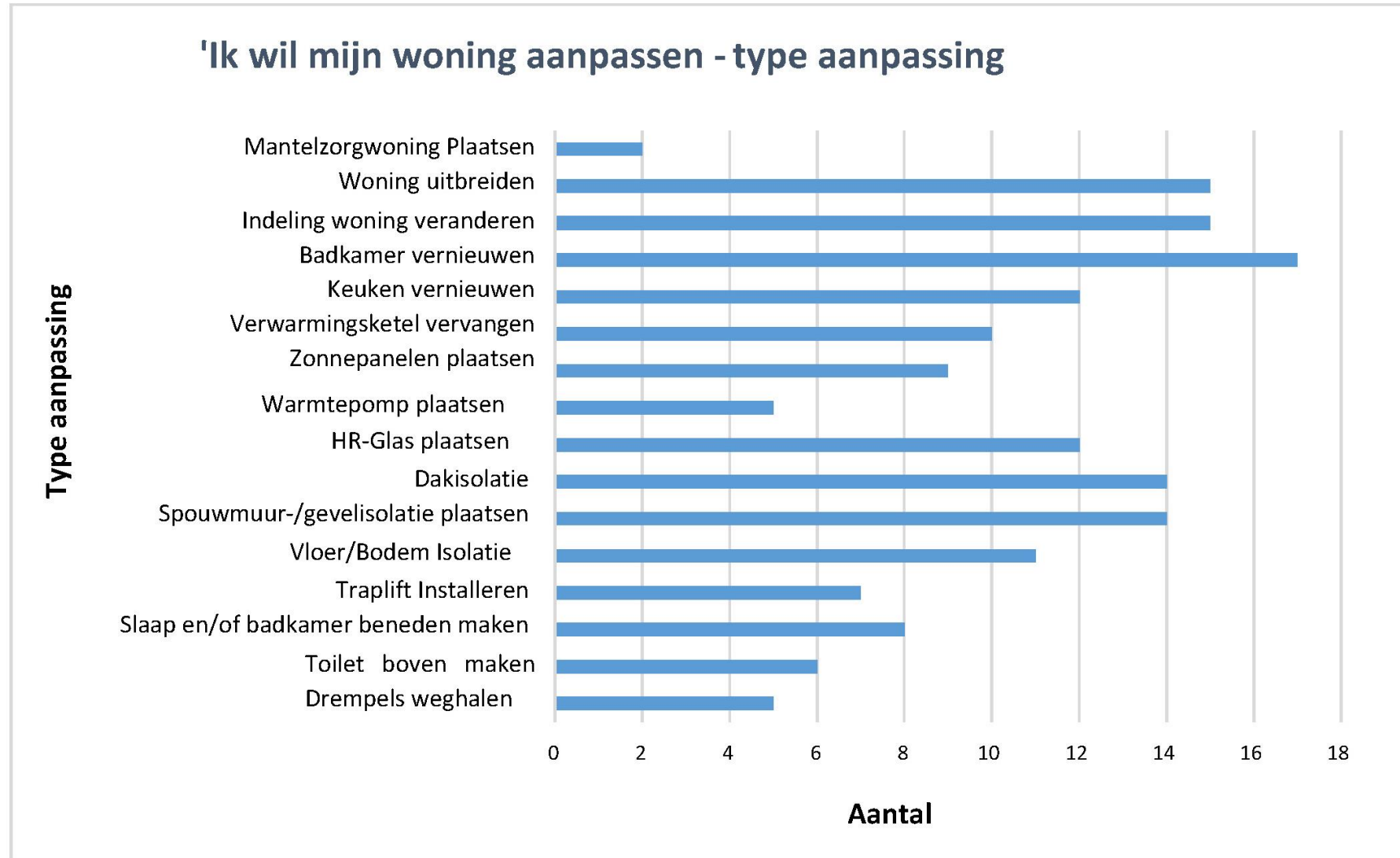
Leeftijdsverdeling mensen met verbouwwens

54 mensen geven aan hun woning te willen verbeteren (=10%)

22 mensen geven aan hierbij advies nodig te hebben (=40%)



Wat willen mensen met een verbouwwens?



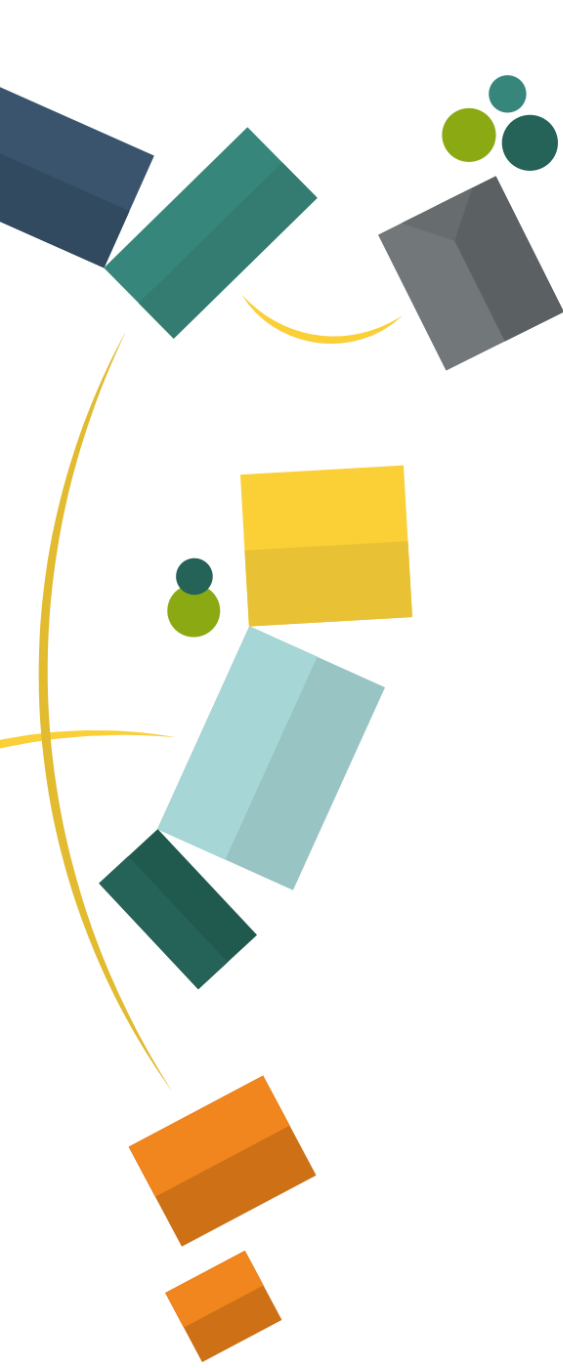
Wat willen mensen met een verbouwwens?

Kortom:

17% wil woning levensloopgeschikt maken

46% wil woning verduurzamen

36% wil woning comfortabeler maken



En het buitengebied dan?



TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

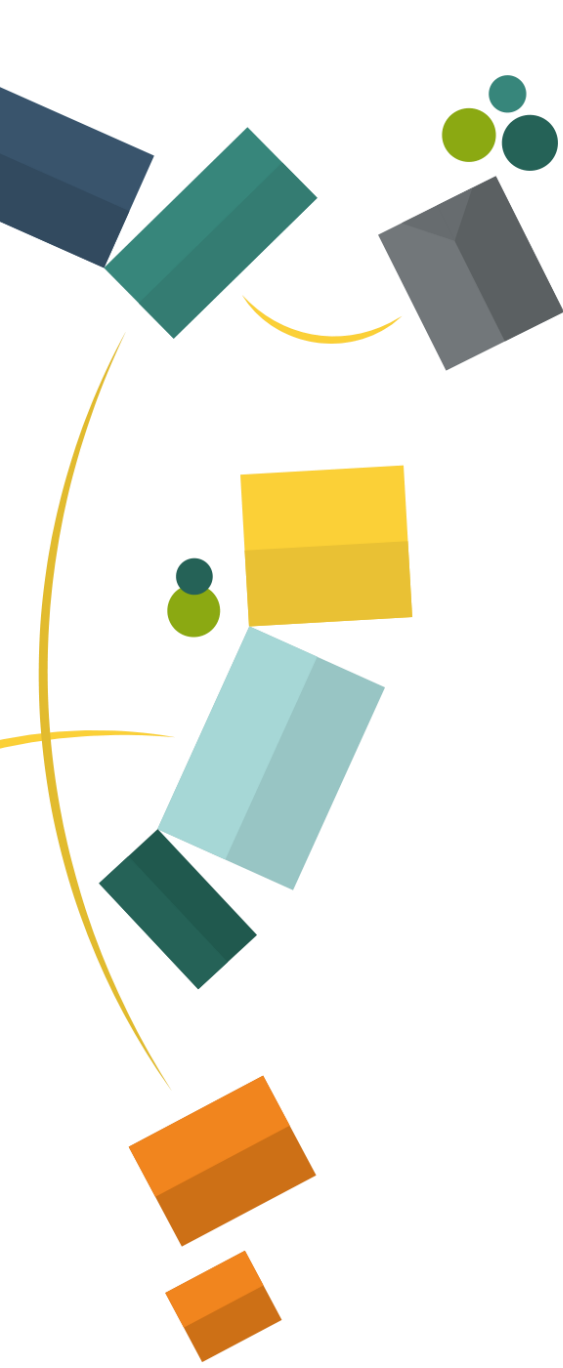
Wat speelt er specifiek in het buitengebied?

Schaalvergroting gaat gestaag door:

- Minder boeren met meer land
- Meer boerderijen die de bedrijfsfunctie verliezen
- Veel asbest en schuren te saneren

Financiering van inwoning in het buitengebied is sinds 6 jaar een probleem:

- banken zijn gestopt met financiering
- dit staat bedrijfopvolging in de weg



Samenvatting uitdagingen



TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

De woonuitdagingen van Beltrum

Tijdelijk behoefte aan meer woningen, na 10 jaar juist behoefte aan minder woningen



Te weinig passende koopwoningen beschikbaar voor de huidige vraag en Doorstroming naar huurwoningen lastig



Frank Orriens effect: Beltrumse woningvoorraad niet concurrerend



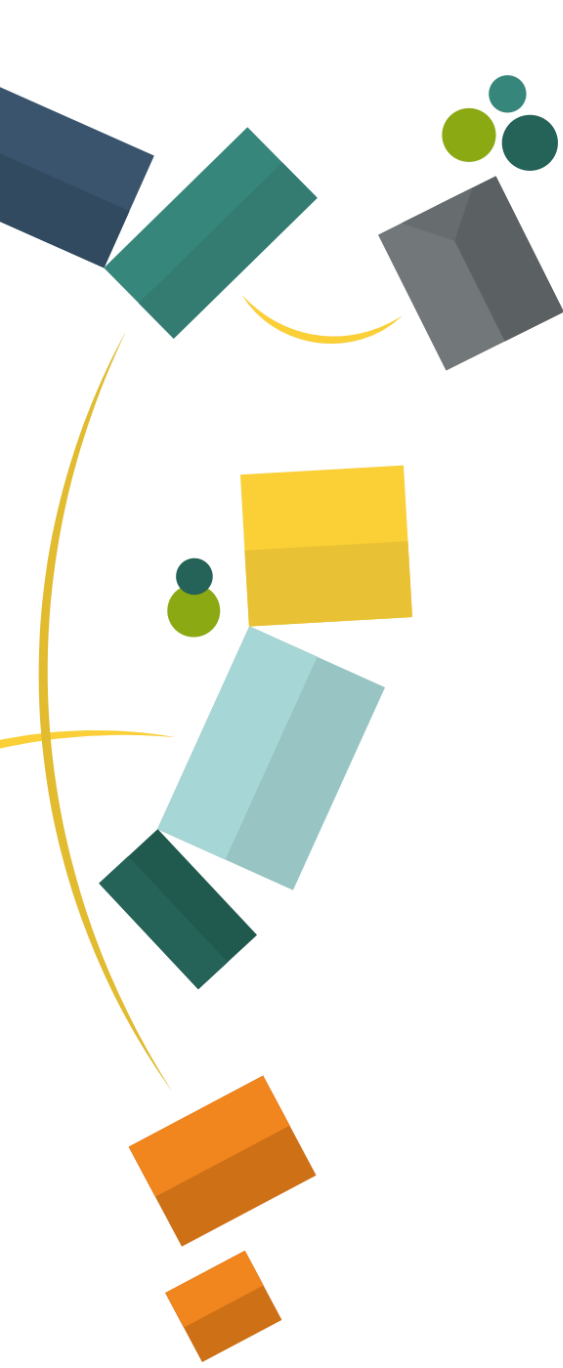
Kritische babyboomeffect: geen urgentie = geen verhuizing



Financiering inwoning in het buitengebied



Investeren in de bestaande woningvoorraad



Vervolg



TOEKOMST
WONEN IN **BELTRUM**

Uitnodiging voor de woonmarkt op zaterdag 1 april

- Open huis bij te koop staande woningen, huurwoningen van ProWonen en Alinkstichting, levensloopgeschikte en verduurzaamde woningen
- Jongeren die hun woonwensen presenteren
- Voorbeelden van jongeren die woningen hebben opgeknapt en wat dit heeft gekost
- Voorbeelden van tijdelijke woningen
- Het doen van de toets: “hoe geschikt is mijn woning?”
- Informatie over de leningen van de gemeente Berkelland
- Wat kan het “VoorMekaar team” voor u betekenen?
- Enz.

Komt allen en
doe mee aan de
Woonmarkt op
1 april

Vragen
m.dik@kaw.nl

