

Wonen in Beltrum



Informatiebijeenkomst
27 februari 2019

Welkom

Bas Hommelink

(namens de Raad van Overleg Beltrum)

2017: laatste woning in Beltrum

Doel van de avond

- Inzicht geven Wonen in Beltrum
- Wendbaar woonbeleid
- Spelregels woningbouw
- Zoeklocaties nieuwe CPO groep jongeren

Programma

- | | |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| 1. Opening | wethouder Patricia Hoytink-Roubos |
| 2. Wendbaar woonbeleid | Alie Vreeman |
| 3. Voortgang diverse projecten | Dorpsbewoners en Anja van Maren |
| 4. Locatieverkenning CPO | Jan Reinsma |

Duur: 19.30 tot 20.30 uur

Patricia Hoytink-Roubos

(Wethouder)

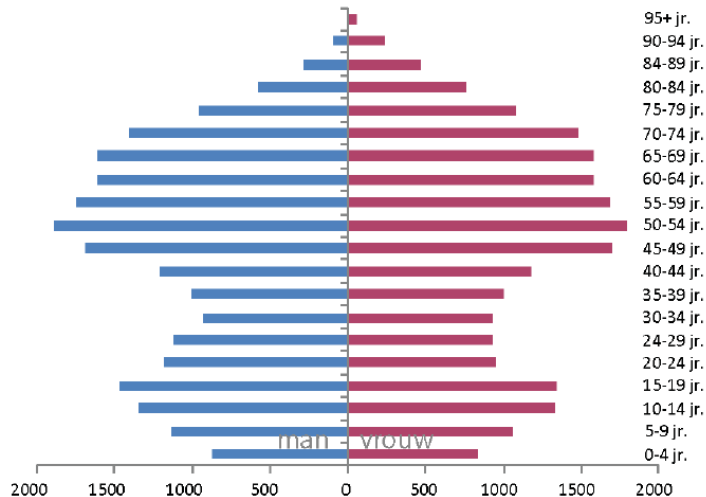
Wendbaar Woonbeleid

Alie Vreemann

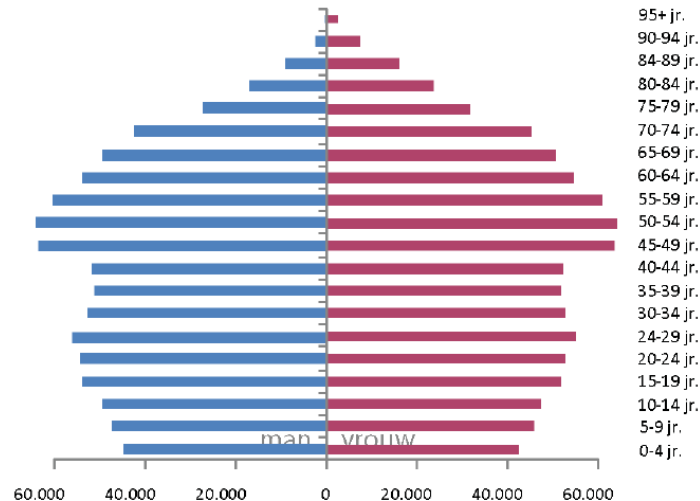
Demografische achtergronden



BEVOLKINGS 'PIRAMIDE' BERKELLAND

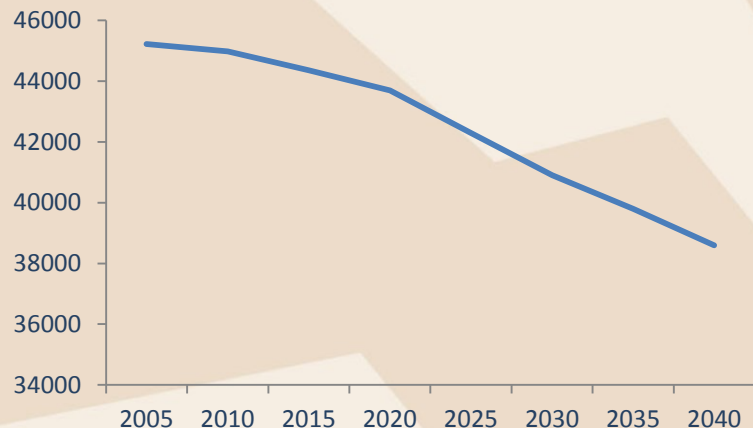


BEVOLKINGS 'PIRAMIDE' NEDERLAND

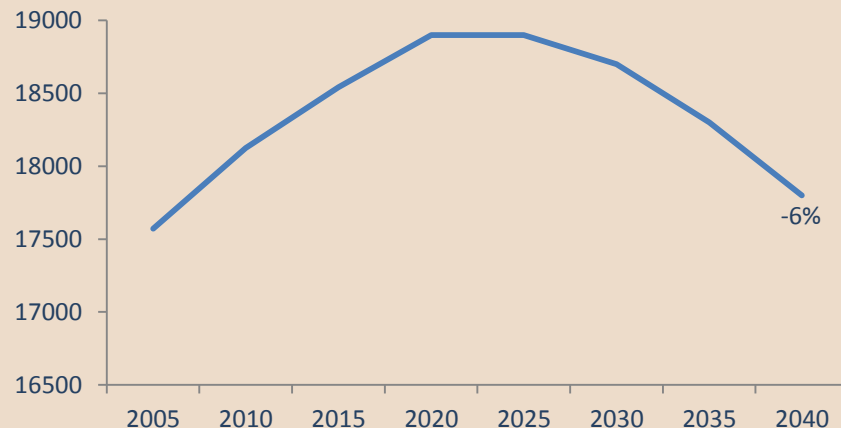


Bevolking- en huishoudensontwikkeling

Bevolkingsontwikkeling en prognose
2005-2040 Berkelland

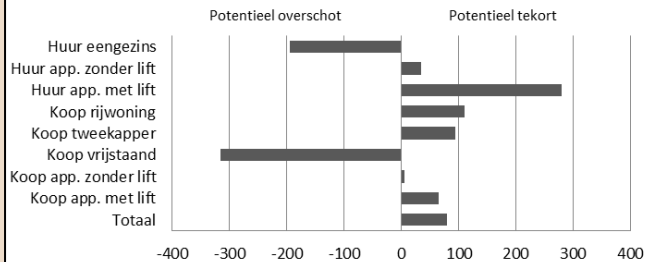


Huishoudensontwikkeling en prognose
Berkelland 2005-2040



Vastgoedopgaven Berkelland

Saldo vraag en aanbod Berkelland 2018-2023



Mismatch vraag en aanbod bestaande woningen



Beperkte behoefte aan extra woningen (150 tot 2025)

Leegstaand zakelijk en maatschappelijk vastgoed



Strategische doelen Beltrum

- Toekomstbestendige bestaande woningvoorraad
- Jongeren behouden voor het dorp
- Ouderen doorstroming bieden
- Leefbaarheid buitengebied versterken door woningsplitsing mogelijk te maken

Wat komt in 2 jaar vrij?

	Aantal	Waarv. beschikbaar
Koopwoningen	1	
Doorstroming a.g.v. Jenaplan		
Doorstroming van koop naar huur		5-5
Totaal	29-4	15-22
Woningsplitsing	Prn.	pm

Hoe gedateerd zijn
bestaande
woningen??

Hoe doen wij dit in Beltrum?

- Opgave kern
- Aanpak en keuzes per kern
- Vraag gestuurde nieuwbouw
- Locatie
- Compensatie

1. Opgave kern

Mismatch per kern benoemd

Tekorten, b.v.

- duurzaam
- levensloopgeschikt
- kwaliteit
- diversiteit
- instapklaar starters

Overschotten:

- gedateerd
- vrijstaand
- duur
- toekomst: rijwoningen

Klimaatadaptatie en energietransitie

2. Aanpak en keuzes kern

Maatregelen:

Bestaande woningen

- renoveren
- verduurzamen
- slopen (+vervangen)
- samenvoegen

Extra woningen

- splitsen
- innovatieve en tijdelijke woonvormen
- nieuwbouw
- herbestemming vastgoed

Overig

- bevorderen doorstroming

3. Vraaggestuurde nieuwbouw

- Toekomstige bewoners aan het roer (naam en rugnummer bekend)
- Ontwikkeling zo participatief mogelijk
- Voldoet aan opgave kern
- Onvervulbaar met bestaande woningvoorraad

4. Locatie

Gelderse ladder duurzaam ruimtegebruik:

- Herbestemmen of vervangen bestaand vastgoed
- Inbreiding (niet tot elke prijs)
- Woningplitsing buitengebied
- Uitbreiding

Wet ruimtelijke ordening

5. Compensatie

Bijdragen aan transformatie in de kern:

- Tijdelijk (na max. 10 jaar opruimen of terug naar oude bestemming)
- Sloop of herbestemmen bestaand vastgoed
- Financiële bijdrage toekomstige transformatie/sloop

Innovatief woon-zorginitiatief

Nieuwe beleidsinstrumenten

- Tijdelijk wonen (verwachting maximaal 5 stuks) (maart 2019)
- Woningsplitsing buitengebied (ontwerp zomer 2019)

Doel

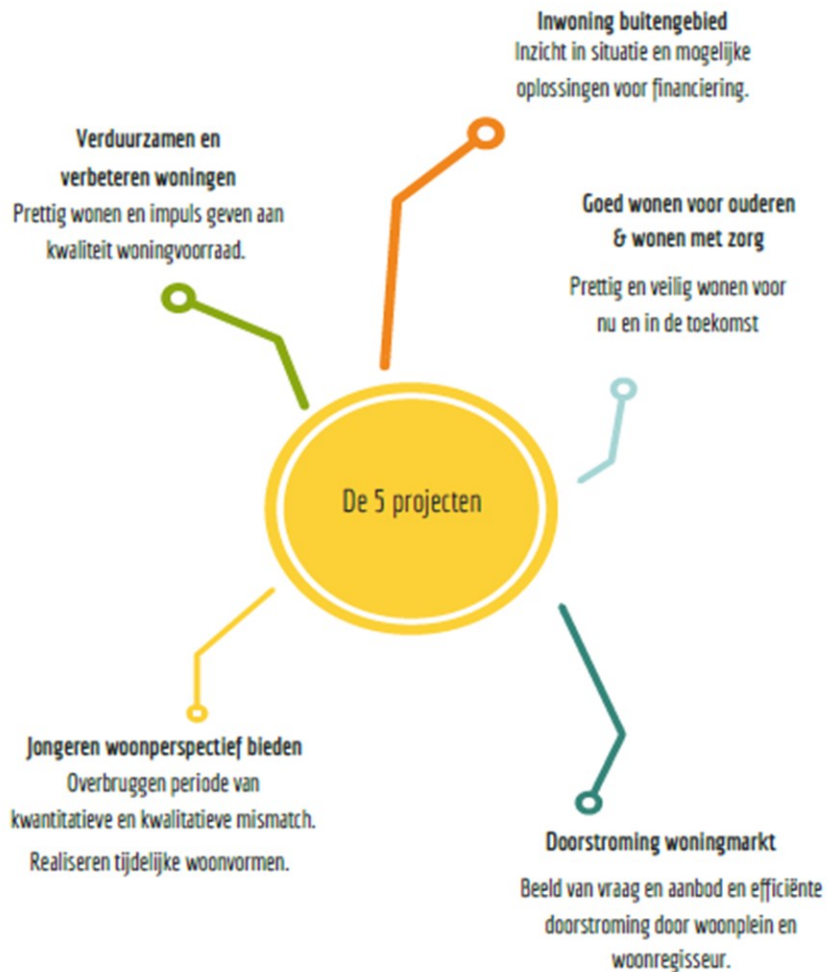
- Doorstroming bevorderen
- (Tijdelijk) extra woonruimte creëren

Hoe doen wij dit in Beltrum?

Voortgang woonprojecten

- Anja van Maren (contactpersoon Wonen gemeente)
- Evelyn te Morsche (Wonen als Thuis)
- Gerard Hartjes (CPO Het Nieuwe Jena)
- Pascal te Bogt (CPO jongeren)

BELTRUM GAAT AAN DE SLAG MET DE UITDAGINGEN!



Vraagstuk: gedateerde woningen



Heerlijk thuis in huis



 comfort  energie  veiligheid

NIEUW
IN BERKELLAND!

Doe het **woongeluk**
gesprek

WE STOMEN DOOR NAAR EEN 2^E PROJECT!

GRIJP UW KANS EN DOE OOK MEE!

HET 1^E
POSTCODEROOS
PROJECT WAS EEN
GROOT SUCCES!



DOWNLOAD DE
INFORMATIE-BROCHURE
OP DEZE PAGINA!

INTERESSE? LAAT HET VRIJBLIJVEND WETEN! INFO@DUURZAAMBELTRUM.NL



Wonen als Thuis



Wat willen wij en voor wie?

- Realiseren van een woonvoorziening waar 24-uurs zorg geboden wordt.
- Voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, ongeacht leeftijd.

Wie zijn wij?

De kerngroep bestaat uit:

- Harrie Geverinck
- Rene Klein Gunnewiek
- Evelyn te Morsche
- Ivonne Borgijink



Stand van zaken

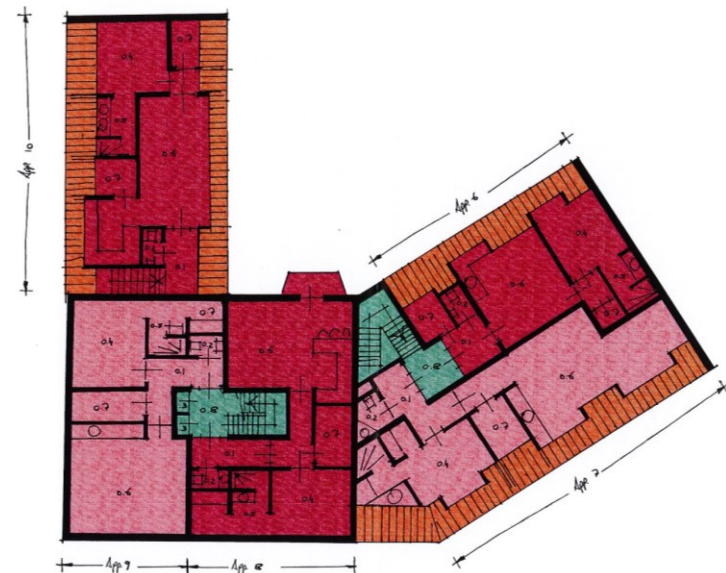
Er zijn verschillende gesprekken gaande en reeds gevoerd:

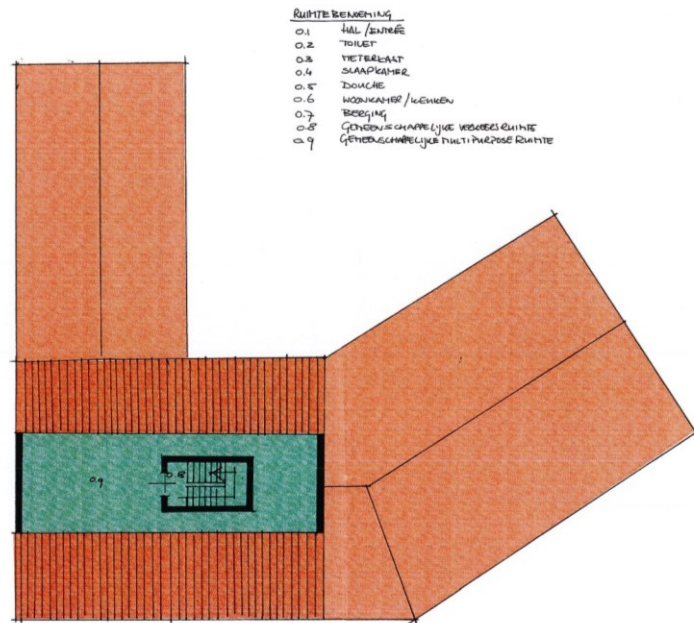
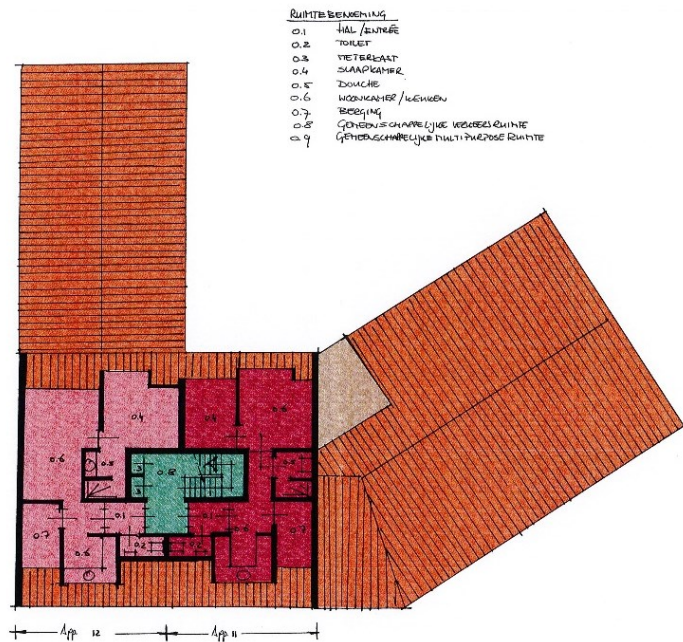
- Gemeente Berkelland - Zorgbelang
- Zorgaanbieders in verschillende vormen
 - Zorginstellingen welke 24-uurs zorg bieden
 - Ouderinitiatieven
 - Ondernemersechtparen
- In kaart brengen zorgvragen
- Over mogelijke gebouwen in Beltrum die we geschikt vinden of kunnen maken

Wat voor locatie zoeken wij?

Voorlopig plan van wensen - eisen:

- Voor gemiddeld 8 personen, levensloopbestendig inrichten
- Bestaande bouw of nieuwbouw
- In het centrum van Beltrum
- We staan open voor suggesties en sluiten niets uit
- De volgende locatie behoren tot de mogelijkheden:







Wonen als Thuis

Realiseren woonvoorziening voor mensen met
een beperking in Beltrum

Het Nieuwe Jena

Gerard Hartjes



Nieuwe CPO groep jongeren

Pascal te Bogt



Locatieverkenning

Jan Reinsma

Welke spelregels hanteren wij?

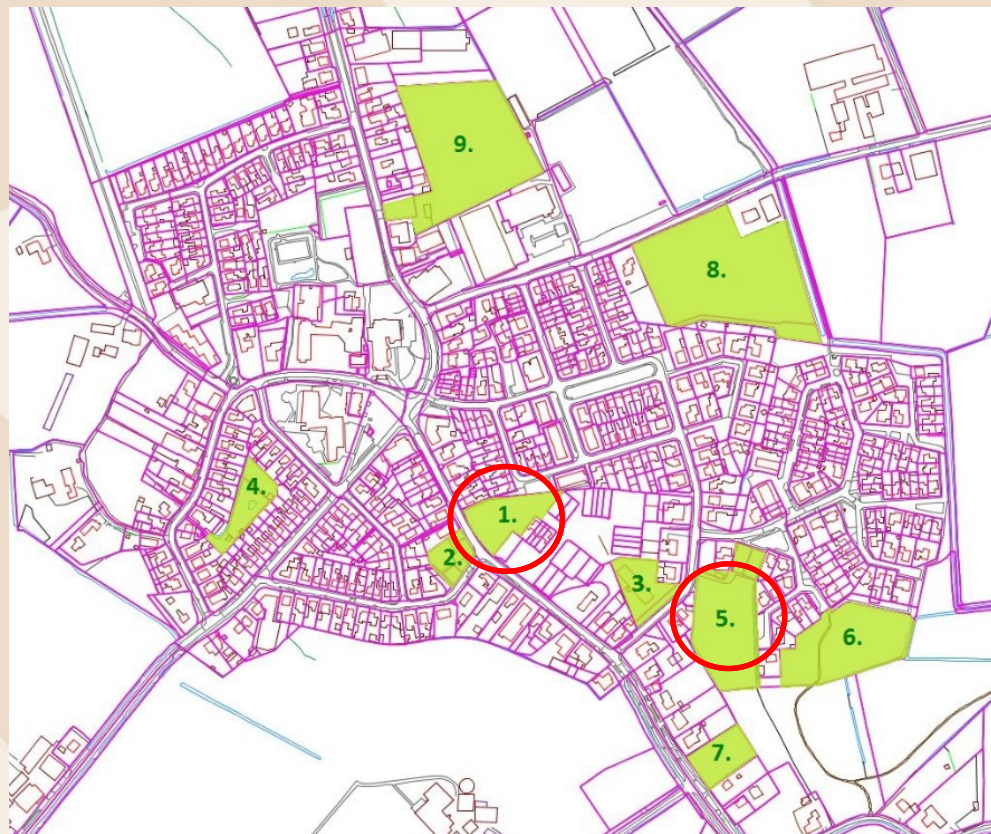
- Aantoonbare behoefte
- Bestaande voorraad voor nieuwbouw
- Inbreiding voor uitbreiding
- Juiste toevoeging nieuwbouw i.c.m. bijdrage transformatiefonds
- Herontwikkeling en doorstroming kans geven

Waar willen wij dit doen?

- Proces verkenning locaties
- Toelichting zoeklocaties

Analyse zoeklocaties

- Archeologie/bodem
- Cultuurhistorie
- Stedenbouw (ruimte versus behoefte)
- Externe veiligheid
- Geluid en geur
- Lichthinder, luchtkwaliteit
- Milieuzonering en natuur
- Financiële haalbaarheid



Wat zijn de vervolgstappen?

- Behoefte (CPO) scherp krijgen (aantal en typologie)
- Benaderen grondeigenaar
- Stedenbouwkundige invulling
- Financiële haalbaarheid
- Bestemmingsplanproces opstarten
- Buurt en omwonenden continue betrekken bij planvorming

Heeft u nog vragen?

Hartelijk dank voor uw aandacht!

Deel 2

20.30 uur – 21.30 uur

Inhoud

- Korte toelichting proces CPO
- Rondje potentiële deelnemers en wensen
- Toelichting CPO en procesbegeleiding
- Huiswerk

COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP

- STEFANIE VRIEZE PROJECT&PROCES

Wat is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap?

“Een aantal particulieren dat in groepsverband een kavel of locatie (met woonbestemming) koopt en opdracht geeft aan een architect en/of aannemer om de woningen te ontwerpen en bouwen”

Dus:

Ontwikkel samen met je toekomstige burens je eigen woning, kies samen een architect en/of aannemer en laat een ontwerp maken van alle woonwensen waarna de woningen gebouwd kunnen worden.

Hoe gaat dat in zijn werk?

1. Interesse in een eigen woning bouwen
2. De geïnteresseerden organiseren zich (in een vereniging bij de notaris)
3. Selectie van een procesbegeleider (niet verplicht)
4. Inventariseren woonwensen, budget, planning
5. Afstemming gemeente
6. Selectie van een architect en/of aannemer
7. Uitwerken naar een voorlopig ontwerp
8. Check kosten/welstand
9. Uitwerken naar een definitief ontwerp
10. Selectie aannemer (als dat nog niet gebeurd is)
11. Omgevingsvergunning aanvragen
12. Start bouw
13. Oplevering
14. Woonwens gerealiseerd!

Een groep vormen, mijn ervaring:

- Het is een voordeel als de groep elkaar al kent (in kleine kernen is dat meestal zo)
- Het werkt sneller en is goedkoper als de woonwensen gelijk zijn
- Iedereen moet bereid zijn tijd te investeren
- Durf open en eerlijk naar elkaar te zijn
- Het is een voordeel als er een paar actievelingen/voortrekkers in de groep zitten

Globale planning CPO Beltrum

Oprichten collectief	maart 2019
Start proces/planvorming	mei-juli 2019
Definitief beslissen meedoen	juli 2019
Bestemmingsplan wijzigen	aug 2019-mrt 2020
Selectieproces aannemer/architect	aug – sept 2019
Plannen verder uitwerken	sept 2019 – dec 2019
Aanvraag omgevingsvergunning	mrt 2020
Start bouw	medio 2020
Oplevering (op zijn vroegst)	eind 2020 / begin 2021

CPO-subsidie Provincie € 12.000,-

Beschikbaar in 2019 een bedrag van € 10.000,- per nieuwbouw project:

- Procesbegeleidingsactiviteiten door een onafhankelijke begeleider met ervaring in procesbegeleiding;
- Het opstellen van een projectplan door een architect;

Daarnaast een vast bedrag van € **2.000** voor de opstartfase: procesbegeleiding, gesprekken grondeigenaar, kosten oprichten collectief.

Aantal voorwaarden:

- Project bestaat uit minimaal 3 woningen;
- Woningen zitten onder de NHG-grens € 290.000;
- 50% van de kosten zijn subsidiabel.

Wat kan ik betekenen?

- Begeleiding van het groepsproces
- Subsidieaanvraag provincie Gelderland
- Opstellen van PVE met kopers
- Organisatie selectie architect en aannemer
- Contact gemeente, architect, aannemer, notaris, andere adviseurs etc.
- Bewaking proces, planning en kosten
- Meekijken en adviseren over contracten
- Evt samen bekijken voorbeeldprojecten
- Andere wensen, alles kan in overleg

CPO Harreveld



**Zo bouwden acht jongeren hun
eigen dorpswijkje**

2015/2016

Voorbeeldproject Beltrum



Blok van 4 woningen, prijs van 142.500 tot 180.000 VON
Start bouw: 7 januari 2013, oplevering half mei 2013

Voorbeeldproject Eibergen



Twee-onder-een kap 2014/2015

Prijzen van 225.000 tot 250.000 VON

Voorbeeldproject Lieveelde



Blok van 3 woningen, 3 vrijstaand
en 2 2/1-kap
2012/2013

Waarom nu kiezen voor nieuwbouw?

- Je maakt je eigen keuzes: partijen waar je mee samenwerkt, indeling van de woning, buitenkant van de woning etc.
- De woning is veel energiezuiniger dan een bestaande woning.
- Je woonlasten (hypotheek+energielasten) zijn daardoor waarschijnlijk een stuk lager.
- De woning voldoet aan de laatste eisen.
- De rente is laag.
- Gewoon, omdat het heel erg leuk is om je eigen plan te ontwikkelen!!

Tot slot



Vragen?